



ISEK - Ortskern Teisendorf

(Aktualisierung Vorbereitende Untersuchung)

Im Rahmen des
Bund-Länder-Programms
Städtebaulicher Denkmalschutz

Markt Teisendorf

Architekten + Stadtplaner
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl. Ing. Hans Romstätter

Verkehr
Ing.-Büro INGEVOST
Dipl.-Ing. Christian Fahnberg

Handel-Dienstleistung-Tourismus
Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse
Dr. Manfred Heider

Denkmalpflege
Dipl.-Geograph
Sebastian Mayer

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung aus dem
Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Teisendorf,

vertreten durch

Erster Bürgermeister Markt Teisendorf

.....
Thomas Gasser

Städtebau
Architekten + Stadtplaner
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.Ing. Hans Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Telefon: 0861/12348
Telefax: 0861/13123
E-Mail: azr@architekten-zeller-romstaetter.com

Verkehr
Ing.-Büro INGEVOST
Dipl.-Ing. Christian Fahnberg
Richard-Strauss-Str. 32
82152 Planegg
Telefon: 089/899 30 284
Telefax: 089/899 30 285
E-Mail: Fahnberg@ingevost.de

Handel-Dienstleistung-Tourismus
Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse
Dr. Manfred Heider
Bismarckstraße 5
86159 Augsburg
Telefon: 0821/52 78 53
Telefax: 0821 52 29 87
E-Mail: drmheider.de
Info@drmheider.de

Denkmalpflege
Dipl.-Geograph
Sebastian Mayer
Burger Straße 11
84543 Winhöring

1.0 Einführung	
1.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	05
1.2 Anlass und Zielsetzung	05
1.3 Planungsgebiet	06
2.0 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren	
2.1 Methodik und Projektablauf	
2.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf	07
2.1.2 Lenkungsstab zur laufenden Abstimmung	07
2.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit	
2.2.1 Bürgerbeteiligung	08
3.0 Bestandsaufnahme	
3.1 Bisherige Umsetzung im Rahmen der STBF von 1985 bis 2003 (siehe Anhang 9.0)	09
3.2 Übergeordnete Planungen - Regional	
3.2.1 Lage im Raum	10-11
3.2.2 Ziele und Vorgaben aus der Landesplanung und Regionalplanung	11-15
3.3 Übergeordnete Planung Kommunal	
3.3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	16-19
3.3.2 Bebauungspläne	20-21
3.4 Ortsentwicklungskonzept 2010 (Prof. Pietrusky)	22-23
3.4.1 Stärken	33-34
3.4.2 Schwächen	23
3.4.3 Leitbild: Ziele und Maßnahmen zur zukünftigen Entwicklung	23
3.4.3.1 Wohnstandort Marktgemeinde Teisendorf	23
3.4.3.2 Arbeitsstandort Marktgemeinde Teisendorf	24
3.4.3.3 Tourismus	24-25
3.4.3.4 Handel	26
3.4.3.5 Ortsentwicklung und -gestaltung	27-29
3.5 Naturräumliche Gegebenheiten	
3.5.1 Naturräumliche Gliederung	30
3.5.2 Geologie	30
3.5.3 Topografie	30
3.5.4 Gewässer	31
3.5.5 Klima	31
3.5.6 Potentiell natürliche Vegetation	31-32
3.6 Bindungen	
3.6.1 Natur und Hochwasserschutz	
3.6.1.1 Schutzgebiete	32
3.6.1.2 Biotope	32
3.6.1.3 Überschwemmungsgebiete	33
3.6.1.4 Wassersensibler Bereich	33
3.6.2 Boden- und Baudenkmäler	
3.6.2.1 Vertiefte Städtebaulich denkmalpflegerische Untersuchung (S.Mayer - 2012) siehe Anhang 9.0	33
3.6.2.2 Denkmäler Stand 2017 (Nachqualifizierung) siehe Anhang 9.0	33
3.7 Orts- und Landschaftsbild	
3.7.1 Historische Gebäudestruktur	31-35
3.7.2 Erscheinungsbild	36
3.7.3 Landschaftliche Einbindung des Ortes	36-37
3.7.4 Landschaftliche Einbindung im Bereich der Siedlungsflächen	38
3.7.5 Siedlungsbezug zu den Abschnittsflächen	39
3.7.6 Landschaftliche Einbindung des Ortes an den Ortsrändern	39-40

3.8 Natur- und Biotopschutz	
3.8.1 Biotope, FFH- / SPA-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet	41
3.8.2 Ökokontoflächen	41
3.8.3 Ökologisch wertvolle Flächen ohne Schutzstatus	41
3.8.4 Selektive Vegetationsaufnahme	41
3.9 Artenschutz	
3.9.1 Artenschutz	42
3.10 Freiraum- und Grünstruktur	
3.10.1 Innerörtliche, öffentliche und private Grünflächen	42
3.10.2 Grünordnung	42-43
3.10.3 Friedhof	43
3.10.4 Ortsnahe landschaftlich geprägte Grünräume-Surtal-Grünzug	43
3.10.5 Ortsbildprägender Vegetationsbestand	43
3.11 Bestand innerörtliche Bereiche	
3.11.1 Alte Reichenhaller Straße	44-50
3.11.2 Poststraße	51-67
3.11.3 Marktstraße	68-76
3.11.4 Traunsteiner Straße	77-85
3.11.5 Brunnpunt	86-91
3.11.6 Friedhof	92-95
3.12 Verkehr - Parkraum	96
3.12.1 Fachbeitrag Ruhender Verkehr– Stand September 2018 Büro INGEVOST	97-98
3.12.2 Fachbeitrag Ruhender Verkehr– Stand September 2018 Büro INGEVOST	99-101
3.12.3 Fuß- und Radverkehr	101
3.12.4 ÖPNV	101
3.13 Einzelhandel – Dienstleistung – Dr. Heider	
3.13.1 Einzelhandelskonzept im Rahmen des ISEK	102-112
4.0 Querschnittsbezogene Analyse	
4.1 Defizite und Konflikte	113-116
4.2 Potentiale und Qualitäten	116-119
5.0 Handlungsfelder und Ziele	
5.1 Handlungsfelder	120
5.2 Ziele	
5.2.1 Alte Reichenhaller Straße	121
5.2.2 Poststraße	121-122
5.2.3 Marktstraße	122-123
5.2.4 Traunsteiner Straße	123
5.2.5 Brunnpunt	124-125
5.2.6 Friedhof	125
5.2.7 Verkehr übergeordnet	125
5.2.8 Parkraum	125
5.2.9 Handel-Dienstleistung-Tourismus	126
5.2.10 Sanierungsgebiet gesamt – Kommunale Förderprogramme	126
6.0 Entwicklungskonzept und Maßnahmen	
6.1 Entwicklungskonzept und Maßnahmen	127
6.1.1 Alte Reichenhaller Straße	128-131
6.1.2 Poststraße	132-133
6.1.3 Marktstraße	133-134
6.1.4 Traunsteiner Straße	135
6.1.5 Brunnpunt	136-145
6.1.6 Friedhof	

6.1.7 Verkehr übergeordnet	146-150
6.1.8 Parkraum	151-155
6.1.9 Handel-Dienstleistung-Tourismus	156-162
6.1.10 Sanierungsgebiet gesamt – Kommunales Förderprogramm	162
7.0 Erweiterung bestehendes Sanierungsgebiet	
7.1 Ziele und Zwecke der Sanierung	163
7.2 Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebietes	163
7.3 Begründung	163-165
7.4 Sanierungsverfahren	165
8.0 Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht	
8.1 Vorbereitende Maßnahmen	166-168
8.2 Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen	169-170
8.3 Baumaßnahmen	170
9.0 Anhang	
9.1 Dokumentation Arbeitssitzung 12.04.2018 (zu 2.0 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren)	01-16
9.2 Dokumentation Bürgerwerkstatt 27.06.2018 (zu 2.0 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren)	17-29
9.3 Präsentationen Beschlussfassung Marktgemeinde	30-108
9.4 Einzelhandelskonzept im Rahmen des ISEK – 22.08.2018 Büro für Standort-, Markt - und Regionalanalyse – Dr. Heider	109-204
9.5 Fachbeitrag Verkehr – Büro INGEVOST 2018	205-230
9.6 Zeitungsartikel	231-234
9.7 Bisherige Umsetzung im Rahmen der STBF von 1985 bis 2003 (zu 3.0 Bestandsaufnahme)	235-242
9.8 Vertiefte Städtebaulich denkmalpflegerische Untersuchung (S.Mayer - 2012) (zu 3.0 Bestandsaufnahme)	243-356
9.9 Denkmäler Stand 2017 (Nachqualifizierung) (zu 3.0 Bestandsaufnahme)	357-396
9.10 Kartenmaterial	397-414

1.1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Aufnahme in die Städtebauförderung

Bereits im Jahre 1985 wurden die ersten Anträge im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms zur Sanierung des Ortskerns in Teisendorf gestellt.

Von 1986 bis einschließlich 2003 wurden vorbereitende Untersuchungen, Feinuntersuchungen und diverse Maßnahmen umgesetzt.

Durch die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, ist nun die Weiterführung einer integrierten Planung und Umsetzung welche sich auf eine umfassende städtebaulich denkmalpflegerische Untersuchung stützt, möglich.

Hierfür hat der Markt Teisendorf die Architekten und Stadtplaner Dipl. Ing. Anton Zeller Regierungsbaumeister & Dipl. Ing. Hans Romstätter beauftragt.

Herr Sebastian Mayer hat in Zusammenarbeit mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Herrn Dr. Gerhard Ongyerth eine „vertiefte städtebaulich denkmalpflegerische Untersuchung des Markt Teisendorf-Marktstraße“ im Rahmen eines Vorentwurfes mit Datum 28.11.2011 vorgelegt,

Hiermit wurde eine qualitätsvolle Verbindung zwischen den geplanten Maßnahmen und den städtebaulich denkmal-pflegerischen Belangen hergestellt.

Eine Parkraumerhebung mit Parkraumkonzept sowie die Erstellung eines vorläufigen Verkehrskonzeptes wurde vom Ing.-Büro INGEVOST (Dipl.-Ing. Christian Fahnberg) 2015 /2018 durchgeführt.

Das Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider erstellte das Einzelhandelskonzept im Rahmen des ISEK.

Vorauslaufende, u.a. das mit den Bürgern und des Marktes unter der Federführung von Herrn. Prof. Pietrusky ausgearbeitetes Ortsentwicklungskonzept (2010) wurden bei der vorliegenden Ausarbeitung berücksichtigt.

ISEK als Grundlage

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2017 (VV2017) zwischen Bund und Länder 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.

1.2. Anlass und Zielsetzung

Es ist beabsichtigt an die erfolgreich durchgeführte Städtebauförderung der vergangenen Jahre wieder anzuknüpfen. Im Vordergrund stehen:

- Fortsetzung der gelungenen Städtebauförderung
Die Besonderheit des Ortes liegt u.a. in seiner herausragenden gut erhaltenen und mittels Städtebauförderung umfangreichen sanierten historischen Bausubstanz. Es hat ein einmaliges Erscheinungsbild, welches ein hohes Potenzial als Wohn- und Lebenszentrum für Familien aufweist. Die guten Voraussetzungen für eine lebendige Ortsmitte, wie Standort für den Einzelhandel, sowie Gastronomie und Handwerksbetriebe sollen weiters verbessert werden, um Abwanderungstendenzen, Leerstände zu unterbinden und die Aufenthaltsqualität zu steigern.
- Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzung historischer Gebäude mit Förderung des Tourismus (Hotelstandort)
... Die Architektur des Herzens von Teisendorf, mit seinen spätklassizistischen und Neurenaissance-Fassaden bis hin zum Auftakt der Marktstraße mit der neubarocken Wiener Villa aus der Gründerzeit und dem Historismus, ist ein Schmuckkästchen unserer Heimat.“
- Sanierung, Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
Erforderliche Sanierung der die Marktstraße begleitenden Erschließungsstraßen.
- Verbesserung der Parksituation mit Lösungsansätzen der verkehrlichen Belastung durch Lieferverkehr und öffentlichen Nahverkehr
Mit der Städtebauförderung wurden Ansätze für ein strukturiertes Parken geschaffen (Zangensystem). Ungünstiges Parkverhalten in der Marktstraße führt zu verkehrlichen Missständen....
- Anbindung Brunnpunkt an den Ortskern, als Wohn-/Geschäftsstandort und Naherholung
- Erhalt und Optimierung der landschaftlichen Einbindung und Grünstruktur
- Konzept für die nächsten 15 Jahre

Aufgabe des ISEK-Verfahrens ist es Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Aufgesetzt auf die, Ende der Achtziger - Anfang der Neunziger Jahre erstellten Vorbereitende Untersuchung, wurden deren Inhalte überarbeitet und auf die derzeitige Situation abgestimmt. Hierfür wurden die zwischenzeitlich erstellten Gutachten, Planungen bezüglich Parken und Verkehr durch das Büro Ing-büro INGEVOST, Einzelhandelskonzept durch das Büro Dr. Heider bzw. die im Zeitraum 2014 – 2018 erfolgten fachlichen Beratungen und Vorplanungen eingearbeitet.

Es galt dabei grundsätzlich und ganzheitlich alle planungsbedeutsamen Faktoren bei Analyse und Bewertung der Ortsstruktur zu berücksichtigen.

Von besonderem Interesse sind dabei die folgenden Bereiche:

- Verkehrsverhältnisse hinsichtlich notwendiger Verbesserungsmaßnahmen der die Marktstraße flankierenden Ortserschließungsstraßen wie Poststraße und Alte Reichenhallerstraße.
- Versorgungsfunktion des Ortes unter Berücksichtigung regionalpolitischer Zielsetzungen,
- Zustand der Gebäudesubstanz, insbesondere von denkmalgeschützten Gebäuden.
- Ortsgestalt und Ortsbild unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung des Ortes und historisch kultureller Zusammenhänge.
- Die Grünflächenstruktur unter Berücksichtigung gestalterischer und ökologischer Zusammenhänge.
- Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes

1.3 Planungsgebiet

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes umfasst (siehe Karte "Untersuchungsgebiet") in etwa den gewachsenen Ortskern vom Markt Teisendorf und wurde der vorauslaufenden Städtebauförderungsmaßnahme angepasst.

Nachrichtlich wurde im Zusammenhang der Lenkungsstabsitzung am 21.09.2018 die Bereiche Bahnhof und Karlsbach mit aufgenommen.



Karte 01 Untersuchungsgebiet siehe Anhang 9.0 Karten

2.0 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

2.1 Methodik und Projektablauf

2.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Das ISEK stellt einen umfassenden Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der die verschiedensten Fachdisziplinen, die lokalen Akteure und die Bevölkerung intensiv in den Planungsablauf einbindet. Es gilt zunächst die übergeordneten Gegebenheiten zu klären. Geklärt werden sollen dabei Ziele aus Landes- und Regionalplanung sowie kommunale Planungen sowie das im Jahr 2012 erarbeitete Ortsentwicklungskonzept; die natürlichen Gegebenheiten sind festzustellen. Es folgt die Bestandsaufnahme einschließlich Analyse und Bewertung. Dazu sollen zunächst unter allgemeine Aspekte der Bewertung aufgestellt werden, anhand derer die Bewertung der Ortsstruktur erfolgen soll. Diese komplexe Bewertung soll es ermöglichen alle planungsrelevanten Gesichtspunkte mit Beteiligung der Bürger, Experten und Behörden bei der Zielfindung zu berücksichtigen.

Neben der Zusammenarbeit der Planer gibt es einen stetigen Austausch mit dem Markt und wesentlichen lokalen Akteuren sowie der Öffentlichkeit. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen fließen in die jeweiligen Planungsschritte mit ein. Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen, wobei in der ersten Stufe eine Bestandserhebung durchgeführt wurde, die in eine übergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wird. Auf dieser Grundlage werden die Ziele für die zukünftige Entwicklung des Marktkernes erarbeitet bzw. ein Entwicklungskonzept erarbeitet und vom Marktgemeinderat beschlossen. Für das Entwicklungskonzept wird ein Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeiten ausgearbeitet.

2.1.2 Lenkungsstab zur laufenden Abstimmung

Der Planungsprozess des ISEKs wird von einem eigens dafür eingerichteten Lenkungsstab kontinuierlich begleitet. Dieser setzt sich u.a. aus Vertretern der Politik, Gemeindeverwaltung, sozialen Einrichtungen, Vereinen und Vertretern für bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Jugendliche und Senioren zusammen. Folgende Funktionen werden dabei besetzt:

Zusammensetzung des Lenkungsstabes

Bürgermeister	Kultur
Gemeinderat	Landwirtschaft
Verwaltung	Schule und Kinder
Bauamt	Vereine
Einzelhandel	Naturschutz
Gastronomie	Senioren und Behinderte

Die personelle Zusammensetzung des Lenkungsstabes wurde im Marktgemeinderat diskutiert und beschlossen. Über den Steuerkreis wird im Markt Teisendorf ein breites Spektrum der verschiedenen Interessensgruppen vertreten und abgedeckt. Die Mitglieder des Lenkungsstabes fungieren dabei auch als Schnittstelle zwischen den Planern und der Bürgerschaft. Im Rahmen von Sitzungen mit Experten, Forenmitglieder und des Lenkungsstabes, erfolgt die Abstimmung bzw. gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEKs. Die erste Auftaktsitzung des Lenkungsstabes fand mit Beteiligung der Planer am 20.03.2018 statt. Hier wurde über die Schwerpunkte der Bearbeitung der wichtigsten Themenfelder und den Umfang und Art der Bürgerbeteiligung beraten. Es wurden weitere Arbeitssitzungen zu den Thema Verkehr / Parkraum / Städtebau / Grünordnung, Einzelhandel, welche mit dem Lenkungsstab, ausgewählten Bürgern, der Verwaltung und Fachplanern besetzt waren:

- 12.04.2018 Verkehr, Parkraum, Städtebau mit Schwerpunkt Marktstraße siehe Dokumentation im Anhang
- 08.05.2018 Dr. Heider Händlerbeteiligung siehe Ausarbeitung Einzelhandelskonzept
- 27.06.2018 Bürgerwerkstatt, alle Themen siehe Dokumentation im Anhang
- 07.08.2018 Termin Planer, Fachplaner, Verwaltung Ergebnisse Dr. Heider, Fahnberg, INGEVOST, Handlungsfelder, Ziele Maßnahmen
- 19.09.2018 Sitzung Lenkungsstab und MGR zur Sitzungsvorbereitung am 01.10.2018
- 01.10.2018 Vorstellung Entwurf ISEK im Marktgemeinderat und Beschluss

2.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

2.2.1 Bürgerbeteiligung

Der Markt Teisendorf war in Sachen Bürgerbeteiligung in den letzten Jahren sehr aktiv. Die Bürgerbeteiligung sollte demnach zielgerichtet erfolgen. Die Bürger konnten sich in einer Bürgerwerkstatt, zu der in der Marktrundschau vom 05/2018 eingeladen wurde, beteiligen. Es fanden sich interessierte Bürger ein, welche die Themenbereiche Mobilität & Bauliche Struktur; Tourismus & Wirtschaft; Soziales & Miteinander behandelten.

Bürgerwerkstatt 27.06.2018

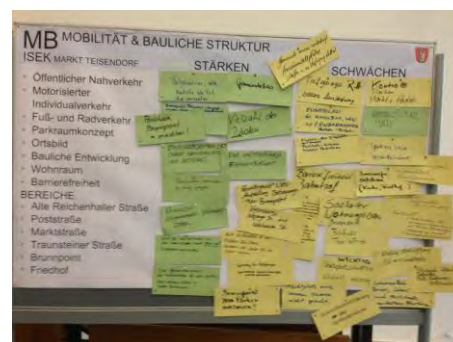
Im Markt Teisendorf wurde bereits mit der Bürgerschaft in den letzten Jahren und Jahrzehnten zielgerichtet gearbeitet, so dass man nicht bei „Null“ beginnen musste.

Trotzdem war dies ein besonders wichtiger Termin, denn nun sollten die Erfahrungen und Wünsche der Bürger eingebracht werden, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden. Nach einem Einführungsvortrag, bei dem die Charakteristik des Marktes Teisendorf vorgestellt wurde, welche sich aus der zentralen Lage des Marktes ergibt und ein Magnet für die umliegenden Ortsteile darstellt. Der über Jahrhunderte gewachsene Struktur in der Marktmittelpunkt ist außergewöhnlich gut erhalten und erzeugt die besondere Atmosphäre, die eine gute Infrastruktur aufweist, hier hatte auch die Städtebauförderung, die in den Jahren 1985 bis 2003 erfolgte großen Einfluss.

Um die getroffenen Maßnahmen zur Stärkung des Ortes weiter zu entwickeln und lenkend eingreifen zu können, eignet sich das gewählte Planungsinstrument ISEK bestens, da themenübergreifend mit Einbindung des Bürgers Stärken und Schwächen des Ortes benannt werden können.

Die Themenblöcke „Mobilität und Bauliche Struktur“, „Tourismus und Wirtschaft“, „Soziales und Miteinander“ wurden vorgestellt.

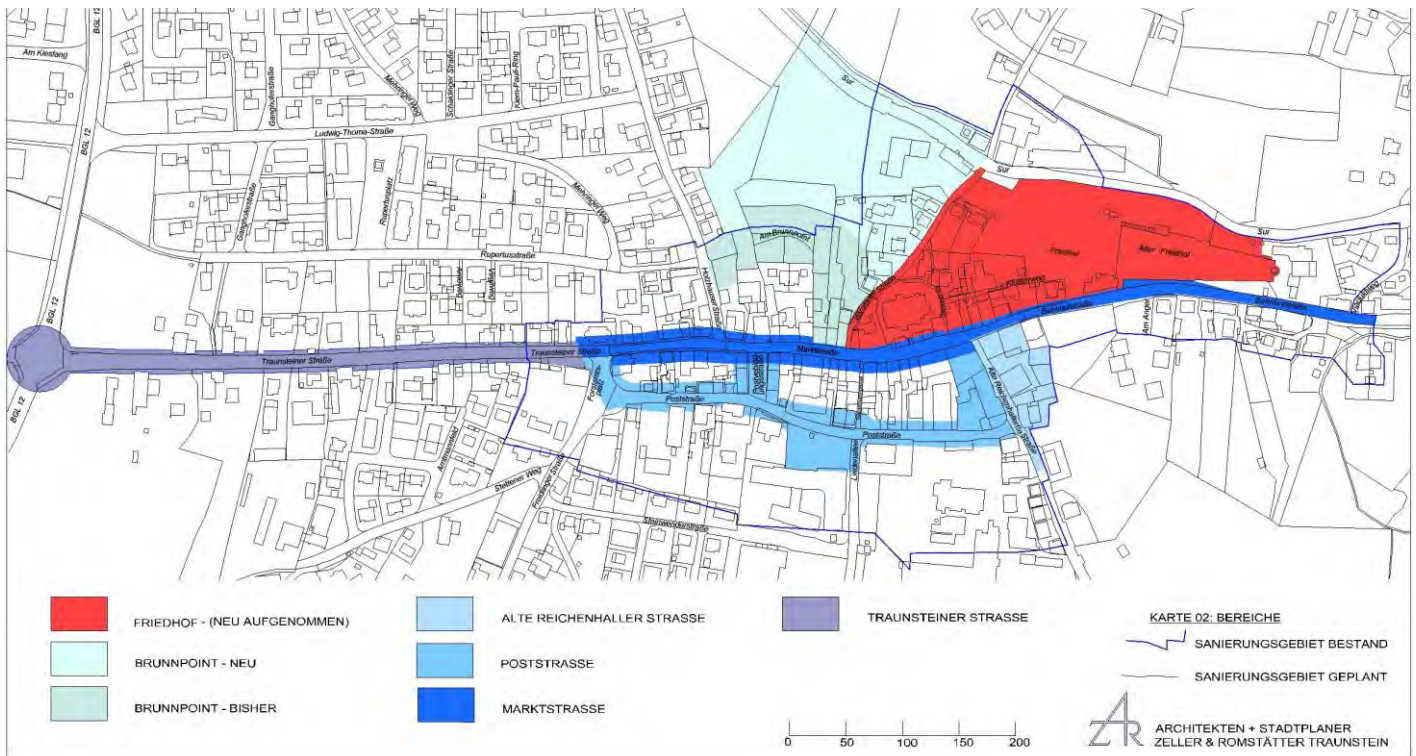
Die Bürger wurden nun aufgefordert anhand des zur Verfügung gestellten Kartenmaterials und Übersichten der Themenblöcke, die Stärken und Schwächen bzw. Missstände im Ort zu benennen und konnten den Planern Ihre Überlegungen übermitteln.



Die themenbezogenen Beiträge der Bürger wurden an Flipcharts gesammelt und anschließend diskutiert. Themenschwerpunkte waren u.a:

- Haltezonen für Be- und Entladen in der Marktstraße regeln
- Stellplatzzuordnung und Parküberwachung verbessern
- Weiterentwicklung Brunnpoint
- Aufwertung Poststraße mit Marktplatz
- Problem Lieferverkehr (Brauerei)
- Einmündung A.Reichenh. Straße – Marktstraße erweitern
Separate Zufahrt Wienerer weiterhin verfolgen
- Zugang Kirche zum Friedhof aufwerten, Barrierefreiheit im Ortskern
- Wiederbelebung Regionalmarkt, Ladenleerstand entgegenwirken
- Hotel für z.B. Radfahrer fehlt ...

(siehe auch Dokumentation vom 27.06.2018 im Anhang)



Karte 02 Bereiche siehe Anhang 9.0 Karten

3.1. Bisherige Umsetzung im Rahmen der Städtebauförderung von 1985 - 2003

Allgemein

Die Ursprünge der Städtebauförderung in Teisendorf gehen auf eine Beantragung vor fast zwei Jahrzehnten zurück. Mit Schreiben vom 30.08.1985 stellte der Markt Teisendorf Antrag auf Aufnahme in das Bund – Länder - Städtebauförderungsprogramm.

Der Antrag beinhaltete die Beruhigung der Verkehrswege, insbesondere der Marktstraße den Ausbau der in die Marktstraße einmündenden Straßen und Gassen, sowie den Ausbau von Plätzen und verkehrsberuhigten Zonen.

Dem damaligen Bürgermeister Fritz Lindner mit seinem Gemeinderat ist es gelungen, dass eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm von der Regierung von Oberbayern erfolgte. Der Marktgemeinderat hat dann beschlossen, für den Ortskern Teisendorf vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Mit den Arbeiten wurde das Büro Regierungsbaumeister Anton Zeller, Ruhpolding beauftragt.

Situation:

Der Markt Teisendorf ist als Unterzentrum eingestuft, in unmittelbarer Nähe zu den Mittelzentren Freilassing, Traunstein und Bad Reichenhall. Teisendorf hat mit seinen 9200 Einwohnern und einer Gebietsfläche von rd. 86 km² in den letzten Jahrzehnten einen soliden wirtschaftlichen Aufschwung erlebt.

Im Gegensatz zu vielen anderen Orten ist in Teisendorf der Marktgrundriss erhalten geblieben. Der Markt wird in den Urkunden zum erstenmal um 790 erwähnt. Teisendorf ist mehrmals abgebrannt (1682 Nord, 1746 Süd, 1815 Nord, 1865 Süd), die Grundmauern von 1815 bilden im wesentlichen die geschlossene Bebauung im ältesten Teil des Ortes. Durch die vor allem auf dem tertiären Wirtschaftssektor sich vollziehenden Entwicklungen ist die erwünschte Versorgungsfunktion des historischen Marktkernes noch gegeben. Es bedurfte jedoch der dringenden Behebung von städtebaulichen Mängeln.

Mängel und Missstände

Die hauptsächlichen Probleme, die in Teisendorf zu beheben waren, werden nachstehend stichpunktartig aufgeführt:

- Starke Beeinträchtigung der Wohn- und Wirtschaftsbereiche durch den Durchgangsverkehr.
- Fehlende Stellplätze in attraktiver Lage als Voraussetzung für die örtliche Versorgungsfunktion und die Entwicklung des Marktes.
- Hervorgerufen durch die starke Verkehrsbelastung wurde der öffentliche Raum vernachlässigt.
- Es mangelte an einer ansprechenden Gestaltung der Straßenräume, der Gassen und Hofflächen, welche zudem meist mit Asphaltbelag versiegelt waren
- Aufgrund der schlechten Qualität des Wohnumfeldes (extreme Verkehrsbelastung) mangelte es an Motiven zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz.
- Das Ortsbild als Gesamtes war durch die oben genannten Punkte stark beeinträchtigt.

Ab 1986 konnten dann erste Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Auflistung der durchgeführten Maßnahmen sind im Anhang Punkt 9.0 hinterlegt.

3.2 Übergeordnete Planung Regional 3.2.1 Lage im Raum

Teisendorf liegt im Südosten Bayerns, etwa in der Mitte zwischen Salzburg, Bad Reichenhall, Laufen und Traunstein, siehe Karte „Lage im Raum-Umgebung Teisendorf.“

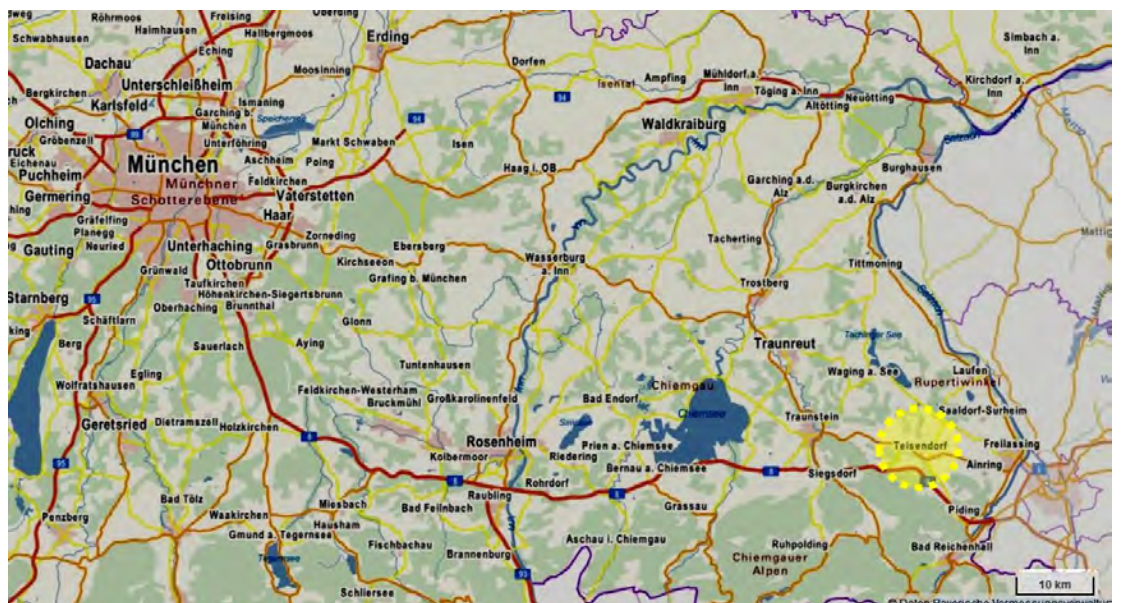
Die Bundesstraße B 304, die sich von München kommend über Wasserburg und Traunstein erstreckt, führt südlich von Teisendorf auf der im Jahre 1995 verlegten Ortsumfahrung nach Freilassing an die Staatsgrenze.

Die A 8, Autobahnverbindung zwischen München und Salzburg befindet sich südlich von Teisendorf. Die nächstgelegene Autobahneinfahrt ist Neukirchen.

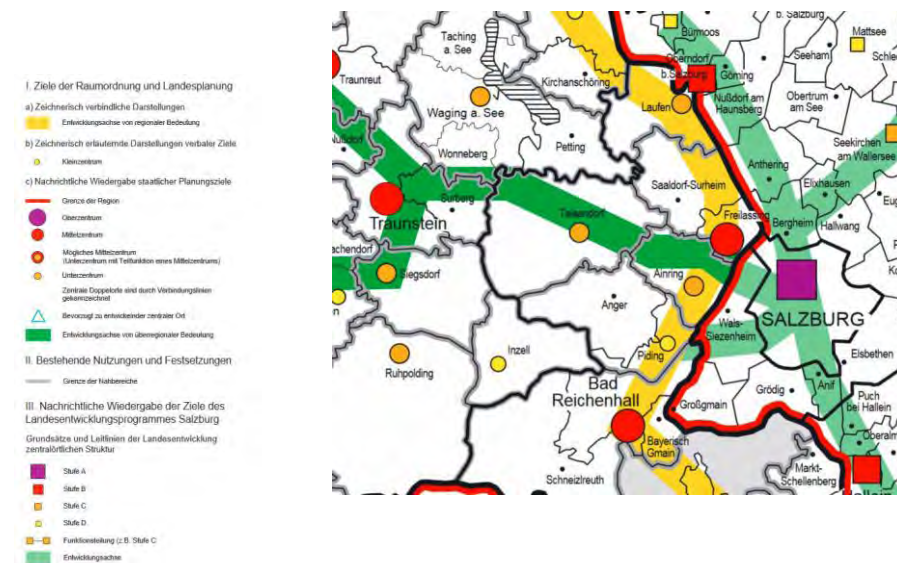
Die Verkehrsanbindung der Öffentlichen Verkehrsmittel läuft hauptsächlich über die oben beschriebenen Straßen.

Der Bahnhof von Teisendorf liegt nordöstlich des Untersuchungsgebietes. Der Bahnhof Teisendorf liegt an der Bundesbahnstrecke München - Freilassing.

Die nachfolgend beschriebenen Karten zeigen die Lage zu den nächstgelegenen Ortschaften sowie den Verlauf von Bundes-, Kreis-, Gemeindestraßen und Schienentrasse.



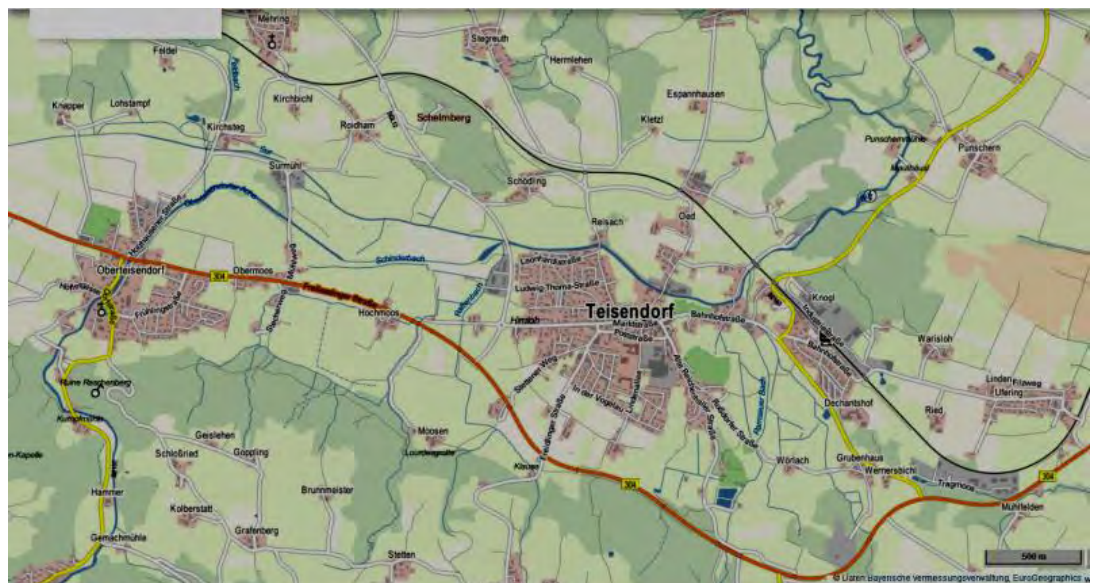
Karte: Lage im Raum (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Karte: Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Südostoberbayern Region 18, 2013)



Karte: Lage im Raum - Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



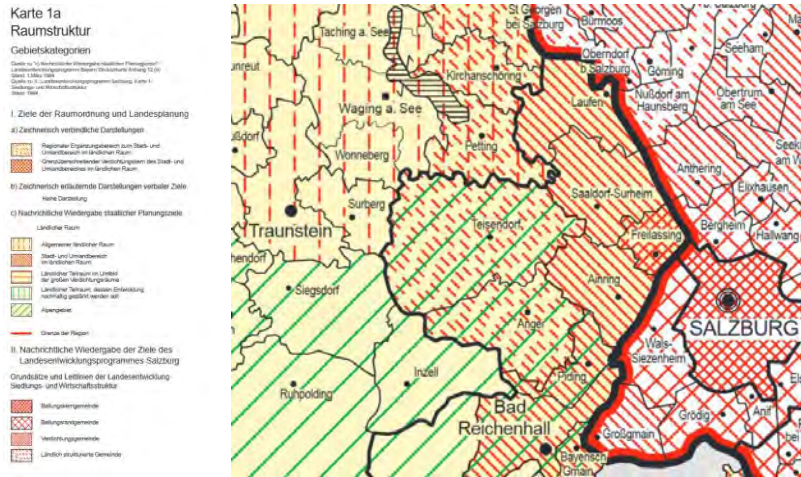
Karte Lage im Raum Umgebung Teisendorf – Daten Bayerische Vermessungsverwaltg..

3.2.2 Ziele und Vorgaben aus der Landesplanung und Regionalplanung

Die Landesplanung von Bayern ordnet den Markt Teisendorf der **"Region 18 Südost-Oberbayern"** zu.

Der Markt Teisendorf ist als „Regionaler Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ eingestuft bzw. der Kategorie „Alpengebiet“ zugeordnet, siehe Karte 1a Raumstruktur. Zum regionalen Ergänzungsbereich des Stadt- und Umlandbereichs Salzburg zählen die Gemeinden: Anger, Fridolfing, Kirchanschöring, Marktschellenberg, Petting, Teisendorf und Tittmoning. Es gibt vielfältige Verflechtungen mit einem beträchtlichen Leistungsaustausch über die Landesgrenze hinweg.

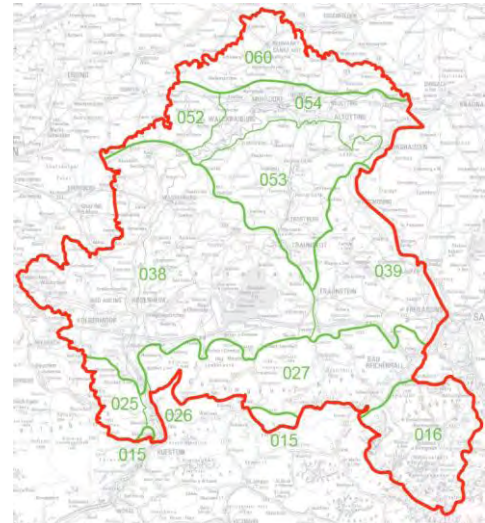
Es ist davon auszugehen, dass sich im Zuge der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zwischen Bayern und Salzburg ein gemeinsamer Verdichtungsraum herausbilden wird.



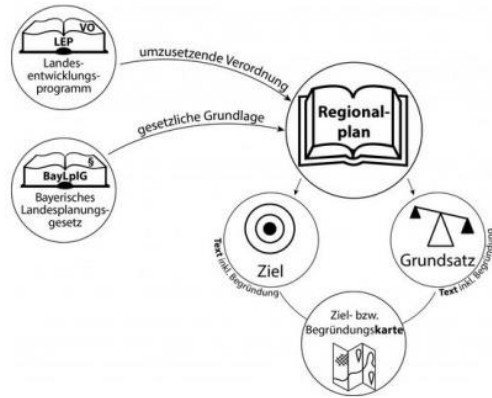
Karte Raumstruktur 1a - Gebietskategorien, Quelle Regionalplan Südostoberbayern



Karte Siedlung und Versorgung, Quelle Regionalplan Südostoberbayern



Karte Naturräumliche Gliederung, Quelle Regionalplan Südostoberbayern





Für die integrierte städtebauliche Planung wurden Grundsätze, Ziele und Begründungen aus dem Regionalplan für den Kernort Teisendorf herausgestellt.

Die traditionelle bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften, die typisch für den Ort Teisendorf ist soll lt. Leitbild des Regionalplans behutsam weiterentwickelt werden, darauf ist zu achten, dass die Landschaft im Einklang mit den ökologischen Erfordernissen zu nutzen und zu bewahren ist (Natur und Landschaft). Naturverträgliche Erholungsformen sollen im Vordergrund stehen.


Im Ortskern von Teisendorf bestimmt die Gewässerlandschaft der Sur mit Seitenbächen einen natürlichen Talraum welcher die Siedlungsentwicklung begrenzt und einschränkt.

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

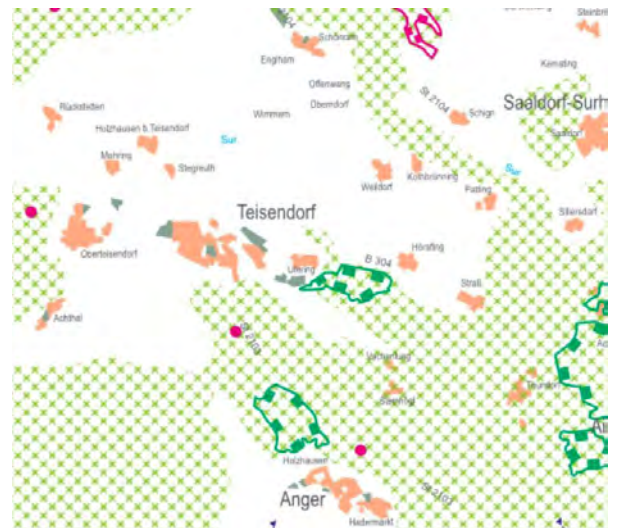
-  Keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

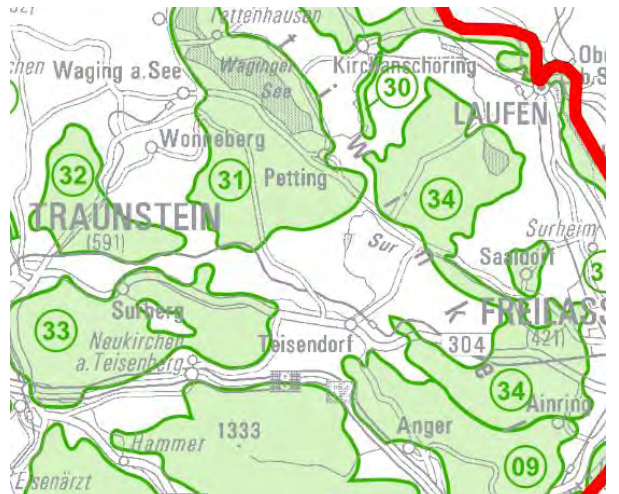
-  Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

- Siedlungsflächen**
 (Bestand und durch Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen - generalisiert)
-  Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche
 -  Gewerbliche Baufläche



Karte Landschaft und Erholung, Quelle Regionalplan Südostoberbayern



Karte Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Quelle Regionalplan Südostoberbayern

Siedlungswesen

Die Innenentwicklung soll bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die weitere Siedlungstätigkeit sollte die jeweilige Tradition berücksichtigen und sie auf die Bedürfnisse unserer Zeit abgestimmt weiterentwickeln, um der Bevölkerung und den Gästen auch weiterhin dieses regionstypische Heimatgefühl zu erhalten.

Für die innerörtliche Entwicklung trifft dies auf die Bereiche Brunnpunkt, der Sanierung vorhandener denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz zu.

Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt,

Zum Thema Einzelhandel trifft der Regionalplan die Aussagen, dass durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität historisch gewachsenen Geschäftszentren und Stadtteilzentren erhalten, stärken und verbessern werden soll, sowie periphere Standorte von Einzelhandelsgroßprojekte vermieden werden sollten.

Energieversorgung

Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung zu.

Die Möglichkeiten der Erdwärme sollen verstärkt genutzt werden. Neben der Einsparung von vor allem fossiler Energie müssen deshalb der Wirkungsgrad des Energieeinsatzes erhöht, z.B. durch die Kraft-Wärme-Kopplung und die regenerativen Energien verstärkt genutzt werden. Ihr Anteil soll im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung weiter steigen.

Handel

Der Regionalplan weist hin, dass der Handel die wichtige Funktion der Warenversorgung mit entsprechenden Dienstleistungen wahrnimmt. Den Bedarf kann demnach nur ein differenziertes Angebot gerecht werden. Der Erhalt dieser Warenversorgung verlangt durch die zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in peripheren Lagen nunmehr, verstärkt die Funktionsfähigkeit der Innenstädte zu erhalten.

Durch rahmensetzende Maßnahmen wie der Begrenzung bestimmter Sortimente kann der Erhalt der Innenstädte unterstützt werden.

Die Geschäftszentren sind in der Regel die historischen Kristallisationspunkte der Gemeinden. Hier haben sich für alle gleich gut erreichbar die Einrichtungen angesiedelt, die für die Versorgung einer Gemeinde erforderlich sind.

Diese hohe Standortgunst mit einer Reihe von Synergieeffekten gilt es zu erhalten, denn von der Konzentration im Zentrum profitieren andere Geschäfte, der öffentliche Personennahverkehr, kulturelle Einrichtungen usw. Einzelhandelsbetriebe sind, um einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen, in die Siedlungsstruktur einzubinden. Dem würde eine Ansiedlung auf der "grünen Wiese" entgegenstehen.

Die Einschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten in peripherer Lage soll die Chancengleichheit zwischen den in ihrer Funktion gefährdeten Innenstädten und den Ortsrandlagen gewährleisten. Um das zu erreichen, ist aus Sicht der Raumordnung die Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente ein wirksames Instrument.

Tourismus und Erholung

Nach Aussage des Regionalplans kommt dem Tourismus und der Erholung in allen Teilen der Region eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten.

Im Salzachhügelland mit Waginger See und Tachinger See(Gebiet 2) sind Auslastung, Intensität, Kapazität und Bruttoinlandsproduktanteil noch unterdurchschnittlich entwickelt. Das Gebiet ist von den natürlichen Gegebenheiten her auf den Sommerurlaub und hier besonders auf den Familienurlaub ausgerichtet.

Verbesserungen bieten sich neben landschaftsbezogenen Erholungsformen und dem Ausbau eines überörtlichen Rad- und Wanderwegenetzes auch nach Österreich an, verbunden mit einer Saisonverlängerung, die auch die Nähe zu Salzburg nutzen könnte.

Tourismus und Erholung sind so umweltverträglich wie möglich zu gestalten.

Im Interesse des Tourismus darf eine Bedarfsanpassung nicht zu Lasten der Landschaft und der historisch gewachsenen Ortsbilder gehen, denn es liegt nicht zuletzt im Interesse der Tourismuswirtschaft, die Landschaft und die reizvollen Ortsbilder als natürliches und kulturelles Kapital zu schützen und zu bewahren.

Landschaft und Erholung

Gebiete für Tourismus und Erholung

Beschluss der Verbandsversammlung vom 05.12.2001
Verbindlichkeitsklärung durch die Regierung von Oberbayern vom 29.03.2002
Rosenheim, den 18.04.2002
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (RP)

gez.
Dr. Max Gimpel
Landrat
Verbandsvorsitzender

Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Keine Darstellung

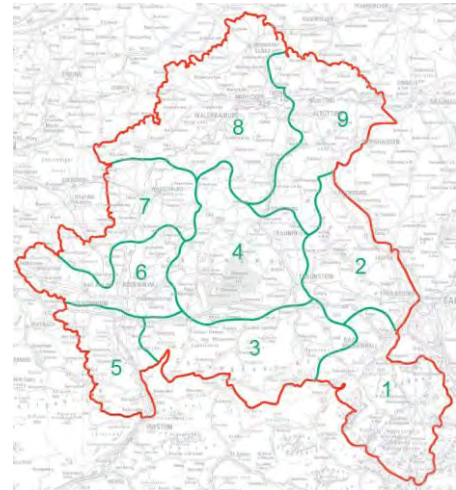
b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele zu § VI 4

Gebiete für Tourismus und Erholung

1. Barchtheggenes Land und Rachenstüber Land
2. Salzachgepfland mit Wägenen - Tachinger See und Roperlbeek
3. Chiemgauer Alpen
4. Chiemgäu
5. Oberriedl
6. Inn / Mangfallgebiet
7. Wasserburg a. Inn und Umgebung
8. Mühlhof a. Inn / Inn- und Forstbereiche
9. Inn / Salzach / Aisr und Hochalm

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

— Grenze der Region



Karte Landschaft und Erholung – Gebiete für Tourismus und Erholung *Quelle*
Regionalplan Südostoberbayern

Verkehr und Nachrichtenwesen

Verkehr und Informationssysteme sollen nachhaltig entwickelt werden, so dass eine ausreichende Mobilität und eine umfassende Kommunikation gewährleistet sind und die Umweltbelastungen so gering wie möglich gehalten werden.

Bei dieser Entwicklung gibt eine Verkehrsverminderung anzustreben, der Flächenverbrauch möglichst gering zu halten und eine umweltverträgliche Verkehrsabwicklung durchzusetzen.

Die Infrastruktur für Radfahrer und Fußgänger soll in den Stadt- und Umlandbereichen, den zentralen Orten mittlerer Stufe und in ihrem Umland verstärkt ausgebaut werden. Das kleinräumige Radwegenetz soll mit dem großräumigen verknüpft werden.

Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit

Eine nachhaltige räumliche Entwicklung der Region fordert einen Ausgleich der sozialen Belange mit denen der Ökologie und Ökonomie. Die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen soll eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessern. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einbezogen werden.

Neben den regional bedeutsamen Museen wie, ... sollen die regionalen Schwerpunktmuseen, Kunstgalerien und Heimatmuseen erhalten werden. Auf Ausbau und Förderung soll hingewirkt werden.

Kirchliche und profane Kulturdenkmäler, charakteristische historischen Siedlungsformen, Baudenkmäler und Denkmäler der Technikgeschichte sollen in ihrer Substanz und Funktion bewahrt bleiben.

Die Region ist mit charakteristischen und wertvollen historischen Denkmälern reich ausgestattet: wie den ländlichen Siedlungsstrukturen, den historischen Hof- und Hausformen, dem Typ der Inn-Salzachmärkte, einzelnen Baudenkmälern mit hervorragender das Landschaftsbild prägender Fernwirkung.

Unterzentrum Teisendorf

Speziell für das Unterzentrum Teisendorf soll das Arbeitsplatzangebot verbessert werden. Insbesondere sollen in Teisendorf der Dienstleistungsbereich ausgebaut, verkehrliche Mängel beseitigt und die Fremdenverkehrsfunktion gestärkt werden. (Quelle: Regionalplan Südostoberbayern Region 18, 2013)

3.3 Übergeordnete Planungen - Kommunal

3.3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Karte Auszug aus dem Flächennutzungsplan, *Quelle Markt Teisendorf / Planungsbüro Steinert – Landschafts- und Ortsplanung*

Der Flächennutzungsplan Markt Teisendorf gibt folgende planungsbedeutsame Aussagen:
(aus *Quelle FNP Planungsbüro Steinert*)

Siedlungsstruktur / Ortsentwicklung / Bauentwicklung

Die historische Marktstraße ist von alten Bürgerhäusern im alten „Salzburger Baustil“ flankiert. Um den Ortskern haben sich stufenweise Wohngebiete entwickelt, partiell wurden auch Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Altenheim oder Versorgungseinrichtungen ergänzt. Verschiedene bauliche Maßnahmen trugen in den letzten Jahrzehnten zur weiteren Attraktivitätssteigerung des Marktes bei: Bau der Ortsumfahrung B 304 mit Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr und damit ermöglichte Neugestaltung der Marktstraße sowie der Neubau des Rathauses

Bauentwicklung

zukünftige Siedlungsentwicklung darf nicht nur im Bau von „klassischen Einfamilienhäusern“ bestehen, vielmehr müssten verdichtete Wohnformen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand genutzt werden;

Stärkung der Siedlungsstruktur durch einen qualifizierten S-Bahnanschluss mit einem darauf abgestimmten Netz des öffentlichen Nahverkehrs

Grünflächen

Freihalten der Fließgewässerlandschaft Sur am nördlichen Siedlungsrand Teisendorf;
Entwicklung von Grünverbindungen und Grünzügen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung;
Anlage von Alleen und Baumreihen analog der Straße „Lindenallee“ an den historischen Wegeverbindungen: Freidlinger Straße, Stettener Weg, Alte Reichenhaller Straße, Holzhausener Straße, Wimmerer Straße (Öd)

Friedhof

Sicherung von Flächen im Umfeld der Friedhöfe als mögliche Erweiterungsfläche;
Anlage von Urnenfeldern und –mauern als Ergänzung zu den Gräbern.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Mit Bauvorhaben im räumlichen Umgriff denkmalgeschützter Ensembles sowie in direkter räumlicher Nähe zu Baudenkmalern können erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmalern verbunden sein. Derartige Veränderungen bedürfen im Sinne des Art.6 des DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und damit einer Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

Prägende und zu entwickelnde Grünzüge/Erholungsgebiete

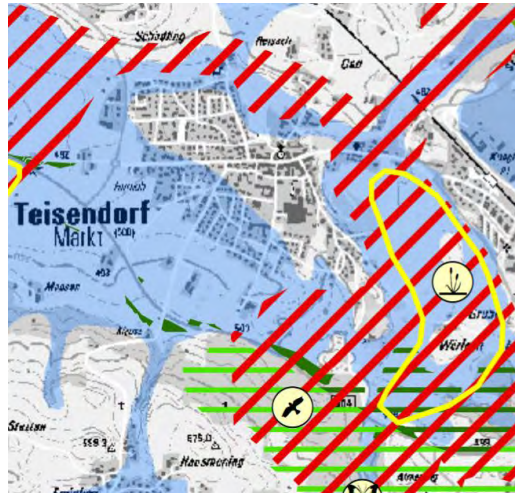
Markt Teisendorf:

Grünzug „Suraue“ unter Einbindung der bebauungsfreien Gebiete

Brunnpunkt, des Friedhofs und der anschließenden Flächen im Westen und Osten;
Unterlauf Ramsaubach zwischen Kreisstraße St 2103 und Alter Reichenhaller Straße;

Anlage von Alleen und Baumreihen analog der Straße „Lindenallee“ an den historischen Wegeverbindungen: Freidlinger Straße, Stettener Weg, Alte Reichenhaller Straße, Holzhausener Straße, Wimmerer Straße (Öd)

Sicherung von Flächen im Umfeld der Friedhöfe als mögliche Erweiterungsfläche;
Anlage von Urnenfeldern und –mauern als Ergänzung zu den Gräbern.



Karte Auszug aus Themenkarte Landschaftsentwicklung, Quelle Markt Teisendorf / Planungsbüro Steinert – Landschafts- und Ortsplanung

Wirtschaftsentwicklung

Sicherung der Infrastruktur und Einkaufsatmosphäre in der Marktstraße in Verbindung mit kulturellen und sozialen Angeboten; keine Ansiedelung von Supermärkten und Discountern außerhalb der geschlossenen Ortslage („Grüne Wiese“), damit stärken der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte; weitere Verbesserung zu einem kundenorientierten Parkplatzangebot;

• Verkehrsentwicklung

Der Markt Teisendorf ist ein Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum. Bereits die Straßennamen verraten das historische Wegenetz: Alte Reichenhaller Straße, Traunsteiner Straße und zu den kleineren Orten Freidlinger Straße, Holzhausener Straße, Wimmerer Straße usw.

Der Marktplatz Teisendorf ist der Hauptort in der Gemeinde und mit den Dörfern und Weilern wie Roßdorf, Freidling sehr gut vernetzt.

Strahlenförmig verbinden diese Straßen den „alten Marktplatz Teisendorf“ mit seinem Umland.

Diese abseitige Lage stellt bis heute ein Problem dar, den Bahnverkehr (Nahverkehr) mit den Schwerpunkten der Wohnsiedlungen zu verbinden. Insofern spielt das Busnetz, ausgehend vom Bahnhof, eine wichtige Rolle. Mit dem Ausbau der Ortsumfahrung B 304 Teisendorf (Juli 2000) konnte der Durchgangsverkehr aus der Marktstraße verlagert werden. Heute, nach 10 Jahren, zeigt sich, dass der prognostizierte Verkehr für das Jahr 2010 mit der tatsächlichen Verkehrsentwicklung weitgehend übereinstimmt und damit sich die Verkehrswirksamkeit dieser Umgehung bewahrheitet hat. Die sich daraus ergebenden Chancen für die Ortsentwicklung, nicht nur in der Marktstraße, sondern auch für die Wohngebiete sind beispielhaft und Grundlage für alle zukünftigen Entscheidungen.

Quelle: Straßenbauamt Traunstein Markt Teisendorf, FNP/LP

Weiterentwicklung Verkehrskonzept Marktstraße

Es besteht ein hoher städtebaulicher Gestaltungs- und Sanierungsbedarf in den Zugangsbereichen zur Marktstraße, vordringlich in der Poststraße, Am Brunnpunkt und der Traunsteiner Straße.

Ziel ist die geglückte Aufwertung der Marktstraße in dieses Ensemble mit einzubeziehen und dabei die konkreten Nutzungspotentiale für die zentralörtliche Funktion des Marktes zu sichern und weiterzuentwickeln.

Verbesserung des Umfeldes um das Rathaus sowie der Poststraße unter Berücksichtigung der Hauptzufahrt Wieneringer (Lkw-Verkehr),

Sicherung des Supermarktes (EDEKA) und Verbesserung der Parkplatzsituation auch unter Prüfung von Gebäudeabriss und einer neuen Zugangssituation von der Alten Reichenhaller Straße;

Städtebauliche Neuordnung des Bereichs Am Brunnpunkt unter Berücksichtigung der wichtigen zentralen Parkplätze (mögliche neue Parkdecks) und den freien Anschluss an die Grünflächenzäsur;

Umsetzung von weiteren zentralörtlichen Funktionen in der Traunsteiner Straße unter Berücksichtigung des Wohnens.

Fuß- und Radwegenetz

Teisendorf ist ein Knotenpunkt für überregionale und regionale Radwege. Trotz des gut ausgebauten Radwegenetzes, sollten aus Sicherheitsgründen auch weiterhin straßenbegleitende Radwege forciert werden.

Boden

Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden bei Siedlungs- und Verkehrsplanung; Minderung der Flächeninanspruchnahme durch Um- bzw. Nachnutzung bereits versiegelter Flächen; Sanierung belasteter Böden (Altlastenverdachtsflächen);

Neuausweisung von Flächen für die Bauentwicklung in bereits vorbelasteten Siedlungsräume durch Innenentwicklung, Baulückenschließung, Erweiterungsflächen am Siedlungsrand;

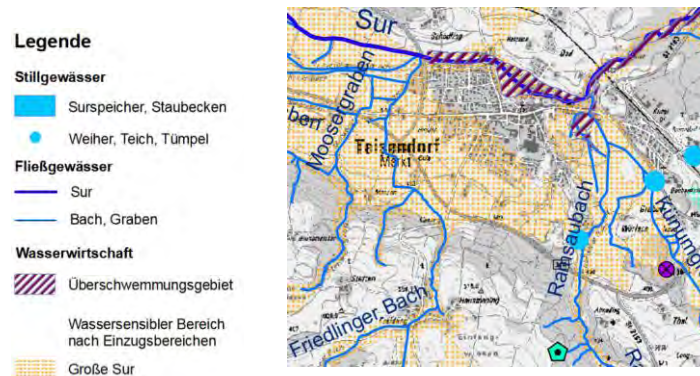
Fließgewässer

Erhalt naturnaher und natürlicher Fließgewässer und Wildbäche;
Bereitstellen von Uferstrandstreifen und Zulassen der Eigendynamik an Fließgewässer zur Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer;
Anlage von Gehölzstrukturen zur Verbesserung der Strukturausstattung Fließgewässer und Hochwasserschutz

Freihalten der Hochwasserabflussbereiche (Ufer und Auen) sowohl der festgesetzten wie faktischen Überschwemmungsgebiete, vorrangige Berücksichtigung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen

Verbesserung des Hochwasserschutzes durch verstärkten Rückhalt in der Fläche, Reaktivierung verlandeter Altwässer und Flussmäander.

Erhalt aller naturnahen Gewässerabschnitte, Renaturierung von begradigten Gewässerläufen, Schaffen von Auenlebensräumen.



Karte Auszug aus Themenkarte 7 Wasserwirtschaft, Quelle Markt Teisendorf / Planungsbüro Steinert – Landschafts- und Ortsplanung

Neugestaltung des Gewässerlaufes mit leitbildkonformer Linienführung, Abflachung der Ufer und Anbindung der Retentionsräume;

Entwickeln von Ufergehölzen; Anlage von Pufferstreifen und Anregen der Eigendynamik;

Erhalt und Wiederherstellung der natürlichen Funktionsfähigkeit der Bäche durch:
Zulassen und Fördern der Eigendynamik an Fließgewässern entsprechend dem Leitbild, unter Berücksichtigung bestehender Restriktionen (Siedlung, Verkehrsflächen) und des Hochwasserschutzes.

Mögliche Biotop- und Landschaftspflegemaßnahmen in der Flur:
Pflege von Bachufern und Ufersäumen/Gewässerbegleitgehölzen
Bäche und ihre Ufer besitzen potentiell große Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Energieversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung besteht in Teisendorf über das Heizwerk St. Anna-Siedlung mit 45 Wärmebezieher sowie über das Heizwerk in der Ortsmitte, dessen Fernwärme 33 vorwiegend öffentliche Gebäude nutzen. Das Biomasseheizkraftwerk der Brauerei Wienerer steht mit dem Heizwerk Ortsmitte in Verbindung. Weite Bereiche des Gemeindegebietes eignen sich zudem als Standorte für oberflächennahe Geothermie. Welche Verfahren zur Nutzung der Erdwärme eingesetzt werden können ist dem „Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (IOG)“ zu entnehmen. Erarbeiten eines landkreisweiten Energiekonzeptes mit konkreten und umsetzbaren Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in der Gemeinde, d. h. Energienutzungsplan Markt Teisendorf.



Karte Auszug Energienutzungsplan, Quelle Markt Teisendorf / Planungsbüro Steinert –

Naherholung und Tourismus

Aufgrund der starken Rückläufigkeit von privaten Anbietern hat sich die touristische Situation in der Gemeinde in den letzten 20 Jahren deutlich verändert. Die Folge der fehlenden Anbieter ist natürlich auch die Rückläufigkeit von Übernachtungszahlen und touristischen Angeboten insgesamt. Zum Teil hat die Qualität der Zimmer mit den heute erforderlichen Standards nicht Schritt gehalten. Übernachtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Radtourismus können derzeit nicht abgedeckt werden. Standorte an den vielen Themenwegen in der Gemeinde wären besonders entwicklungsfähig.

Hotelmasterplan

Der Hotelmasterplan des Landkreises weist auch einen Standort im Markt Teisendorf aus. Eine Umsetzung ist jedoch hier nur durch einen geeigneten Investor möglich.

Der Standort „Bräustüberl“, Marktstraße besitzt als integrierter baulicher Standort in einem historischen Umfeld besonderen Reiz und Chancen wie denkmalgeschützte Fassade besondere Gebäude- und damit Raumstruktur.

Erlebnis Marktstraße und Brauerei

Insofern sollte das bisher diskutierte Konzept in ein „Markthotel“ geändert werden, ausgerichtet auf Tagesgäste und im Nahbereich von Salzburg auf den Stadttourismus. Dabei scheint ein gut geführtes Hotel ausgerichtet auf Teisendorf mit 3 Sternen sehr viel besser, als ein Hotel im Premiumsektor. Gleichzeitig lassen sich zu bestehenden Einrichtungen sehr viel mehr Synergieeffekte erzielen.

• Erholung und das Landschaftsbild

Weiterentwicklung des Tourismus, neu ausgerichtet auf die Ziele

der Biosphärenregion Berchtesgadener Land;

Modernisierung und Klassifizierung der Beherbergungsbetriebe, Förderung der Klassifizierung durch die Gemeinde;

Umsetzung des Hotel-Masterplanes mit vorgeschlagenen 3-Sterne-S-Hotel im Bereich der Marktstraße, Entwicklung Raumprogramm, Herausarbeiten weicher Standortfaktoren;

Entwicklung eines Konzeptes für das historische „Malzhaus“ in Ergänzung zum touristischen Angebot der Biosphärenregion Berchtesgadener Land.

Anlage Erlebnisspielplatz an der Sur „Brunnpoint“,

Anlage von naturnahen Kneippanlagen in Bächen,

3.3.2 Bebauungspläne

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird durch Bauleitpläne vorbereitet, um die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung zu fördern (BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.


Im Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich Teilstücke rechtskräftiger Bebauungspläne.

Nachfolgend sind die, welche den Ortskern betreffenden gültigen, bzw. im Verfahren oder in der Aufstellung befindlichen B-Pläne aufgelistet:




B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechtskraft/Hinweis
0	Teisendorf Nord - West	WA,WR, (MI,MD)	01.06.2006	20.06.2006
11	Poststraße	MI		Verfahren eingestellt
26	Brauerei Gelände Wieninger	GE		Verfahren eingestellt
32	Brunnpoint	MI		Verfahren ruht
39	Teisendorf Streiblweg	MD		Verfahren eingestellt
41	Teisendorf - Bahnhofstraße	WA	21.02.1996	16.04.1996

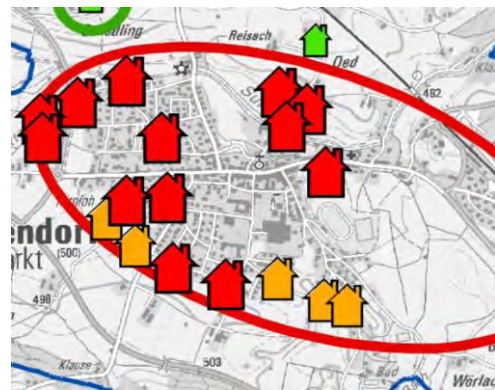
Legende

Siedlungstypen

 Hauptort als Siedlungsschwerpunkt, ausgeprägte Infrastruktur

Vorhandenes Baurecht

-  Rechtskräftiger Bebauungsplan
-  Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
-  Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB



Karte Auszug aus Themenkarte 12 Siedlungstypen, Quelle Markt Teisendorf / Planungsbüro Steinert – Landschafts- und Ortsplanung



Karte: Aktuelle B-Pläne – AZR

Im FNP Plan wurde ein Konzept der Siedlungsentwicklung erstellt. Bezogen auf den Ort Teisendorf heißt dies, dass hier ein Schwerpunkt für die derzeitige und künftige Wohnentwicklung liegt. Lt. Aussage des FNP darf die „...zukünftige Siedlungsentwicklung nicht nur im Bau von „klassischen Einfamilienhäuser“ bestehen, vielmehr müssten verdichtete Wohnformen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand genutzt werden...“.



Karte Auszug aus Themenkarte 11 Siedlungsentwicklung, *Quelle Markt Teisendorf / Planungsbüro Steinert – Landschafts- und Ortsplanung*



3.4 Ortsentwicklungskonzept (aus Prof. Pietrusky)

Aufgrund von einigen Ladenleerständen (vor 2010) in der Marktstraße welche aufgrund des ansonsten attraktiven Ambientes stark ins Auge fielen, wurde seitens der Marktgemeinde überlegt ein Einzelhandelsgutachten erstellen zu lassen. Da es sinnvoll war, die Bearbeitung thematisch, wie auch räumlich weiter zu fassen wurde parallel zur Neuaufstellung des FNP ein Ortsentwicklungskonzept mit Einzelhandelskonzept (Prof. Pietrusky) erstellt.

Die nachfolgende stichwortartige Zusammenstellung berücksichtigt die für das Ortsentwicklungskonzept relevanten Themen aus Sicht der Teisendorfer und des Gutachters. Das Ortsentwicklungskonzept wurde 2010 erstellt und entwickelte ein Leitbild zur künftigen Entwicklung.

Im ISEK Verfahren wurden nun die nachfolgend aufgeführten Ergebnisse auf Aktualität geprüft und dem Verfahren zugeführt.

Das von Prof. Pietrusky erstellte Einzelhandelsgutachten wurde, da es bereits beinahe 10 Jahre alt war, im Rahmen des ISEK durch das Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider überarbeitet und um eine Sortimentsliste ergänzt.

3.4.1 Stärken

Lage im Raum

- zentrale Lage im Rupertiwinkel zwischen Salzburg, Bad Reichenhall, Berchtesgaden und Traunstein
- unmittelbare Nachbarschaft zur weltberühmten Stadt Salzburg
- Hauptort Teisendorf im Zentrum einer großen Flächengemeinde
- gute überregionale und regionale Verkehrsanbindungen (Autobahn A 8 mit AS Neukirchen, B 304 als Umgehungsstraße, Bahnanschluss, Nähe Flughafen Salzburg und München)
- gute Anbindung des Wohnstandorts an die regionale und überregionale Infrastruktur
- reizvolle Landschaft mit Seen und Bergen in der Umgebung
- deutliche Erhöhung der Qualität des Ortskerns durch verkehrsberuhigte Marktstraße und Umgehung

Bevölkerung / Wohnen

- attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum, im Grünen, abseits großer Industriegebiete, in attraktiver und noch intakter Landschaft mit geringen Umweltbelastungen
- Siedlungsschwerpunkt im EuRegio-Entwicklungskonzept
- relativ geringe Grundkosten für Mieten, daher besonders für Familien gefragt
- unterschiedliche Wohnformen vorhanden (Wohnen im Markt, Geschosswohnungsbau in einzelnen Quartieren, verdichtete und freistehende Einfamilienhäuser)
- *nachhaltig positive, aber organische Einwohnerentwicklung in der Vergangenheit*
- *günstige Altersgliederung der Bevölkerung mit einem "jüngeren" Altersaufbau als im bayerischen Durchschnitt*
- *relativ günstige Einwohnerverteilung und Altersgliederung auch im Kern des Hauptortes Teisendorf*

Arbeitsplätze / Gewerbe

- Arbeitsplätze vor allem in nächster Umgebung vorhanden
- Arbeitsplätze in der Gemeinde mit attraktiver Lage und interessantem Umfeld (Natur, Berge, Seen)

Tourismus / Gastronomie

- zentrale Lage zu touristischen Glanzlichtern in der Region
- interessante Angebote vor Ort, z.B. Bergbaumuseum
- professionelle Anbieter für Ferien auf dem Bauernhof mit ihren Zusammenschlüssen
- gutes gastronomisches Angebot

Funktionalität Ortskern Teisendorf / Handel

- sanierte Marktstraße mit ansprechendem Gesamterscheinungsbild
- gutes Angebot mit noch auszubauender Dienstleistungsbranche
- 85 % der Teisendorfer kaufen im Markt ein
- keine „Märkte auf der grünen Wiese“
- *außerordentliche Kompaktheit des Einzelhandelsangebots im Ortskern*
- *noch vorhandene Nahversorgung auch in größeren Gemeindeteilen*
- *sehr qualitätsvolle Präsentation des Angebots in zahlreichen Geschäften*
- *überproportionale Marktpräsenz einiger Branchen und Sortimente*
- *gute Vernetzung im Kern mit ergänzenden Funktionen (Handwerk, Gastronomie, weitere private Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen)*

3.4.2 Schwächen

Lage im Raum

- große Flächengemeinde mit den damit verbundenen Nachteilen
- Bahnhof nicht im Ortskern, kein S-Bahn-Halt

Bevölkerung / Wohnen

- zu viele neue Wohnsiedlungsgebiete außerhalb des Hauptortes
- kein schlüssiges Konzept der Wohnbaugebiete wegen fehlender Tauschflächen
- neue Wohnformen, die speziell auf ältere Menschen oder Singles ausgelegt sind, fehlen

Arbeitsplätze / Gewerbe

- zu wenig Arbeitsplätze aufgrund von zu wenig gewerblichen Betrieben in der Gemeinde selbst
- zu geringe Zahl an Ausbildungsplätzen in der Gemeinde
- zu hoher Anteil an Berufsauspendlern in umliegende Städte
- überproportionaler Anteil an Auspendler führt zu verstärktem Kaufkraftabfluss an Konkurrenzstandorte

Tourismus / Gastronomie

- rückläufige Entwicklung im Übernachtungstourismus
- zu wenig qualifizierte Übernachtungsangebote
- Beherbergungsangebot von der Qualität her oft nicht zeitgemäß, es mangelt oft an der Profilierung
- Es gibt keine Möglichkeit, größere Gruppen unterzubringen.
- Es fehlen Kapazitäten insbesondere in der Hotellerie.
- Es gibt keine Angebotskombinationen (z.B. Übernachtung in Teisendorf, Festspielbesuch in Salzburg).
- fehlende Qualität des vorhandenen Beherbergungsangebots, insbesondere schlechte Ausstattung der Gästezimmer bei Privatvermietern wie auch kleineren gewerblichen Betrieben
- Nicht vorhandene Sterne-Klassifizierung der gewerblichen Vermieter signalisiert nach Außen unnötig eine unzureichende Angebotsqualität.

Funktionalität Ortskern Teisendorf / Handel

- kein gemeinsames Management zwischen Geschäftstreibenden, Vermietern, Wirtschaftskreis, Gemeinde
- fehlendes Bekleidungsgeschäft
- Anforderung an Denkmalschutz sehr hoch
- fehlende Stellplätze, kein Parkplatzkonzept
- erhebliches Defizit an Lebensmittelverkaufsflächen führt bei der Hauptversorgungsfunktion des Unterzentrums zu Problemen; Folge: überdurchschnittlicher Kaufkraftabfluss in Konkurrenzstandorte, Verzicht auf optimale Kundenfrequenz
- Ergänzungsbedarf bei einigen Branchen bzw. Sortimenten (z.B. Textil/Bekleidung, Elektro)

3.4.3 Leitbild: Ziele und Maßnahmen zur zukünftigen Entwicklung

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Leitbilddiskussion aus sieben Sitzungen des Arbeitskreises mit Stand vom 15. November 2010 dokumentiert. Diese sind gegliedert nach den wesentlichen Themenbereichen des Ortsentwicklungskonzepts und haben folgenden Aufbau:

Kurzer einführender Text der Situation

- Ziele der zukünftigen Entwicklung
- konkrete Maßnahmen zum Erreichen der Ziele

3.4.3.1 Wohnstandort Marktgemeinde Teisendorf

Die Marktgemeinde Teisendorf ist ein attraktiver Wohnstandort in reizvoller Umgebung. Mit direktem Anschluss an die Autobahn A 8, einer Erschließung durch die Bundesstraße B 304, der Nähe zu den Flughäfen in Salzburg und München sowie der Lage an der Eisenbahn-Magistrale München-Salzburg-Wien verfügt die Kommune über eine überregional zentrale Lage. Die unmittelbare Nachbarschaft zur kulturellen Weltstadt Salzburg und die Nähe zu Bergen und Seen in ruhiger Umgebung tragen weiter zu einem hohen Wohnwert bei. Daher verwundert es nicht, dass Teisendorf als mögliche Ergänzungsgemeinde zur Kernregion Salzburg mit der zukünftigen Funktion als "regionaler Schwerpunkt Wohnen" eine nachhaltig positive Einwohnerentwicklung mit einem vergleichsweise jungen Altersaufbau aufweist.

- Die Marktgemeinde Teisendorf wird sich auch weiterhin mit einem organischen Wachstum als attraktive familienfreundliche Kommune fortentwickeln. Dabei geht Teisendorf mit dem Ziel aus dem "Masterplan – kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg" konform, der für die Marktgemeinde einen Zuwachs an 500 Wohnungen in den nächsten 20 Jahren im Falle einer S-Bahn-Anbindung vorsieht.
- Die Gemeinde wird im Rahmen des Einheimischenmodells auch in Zukunft günstige Baugrundstücke als Grundlage für familiengerechtes Wohnen im Eigenheim anbieten.
- Um die steigenden Mobilitäts- und Infrastrukturkosten überschaubar zu halten, sollen neue Wohnbaugebiete möglichst an den Hauptorten sowie den zukünftig möglichen SBahn-Halten konzentriert werden.
- Dabei sollten für unterschiedliche Nutzergruppen angepasste Wohnformen, auch in einer flächensparenden und verdichteten Bauweise, möglich sein.
- Neben der Neuausweisung von Baugebieten besitzt die Revitalisierung alter Bausubstanz auch für das Wohnen hohe Priorität.

- Teisendorf wird in zweierlei Hinsicht auf den kommenden demographischen Wandel reagieren: mit interessanten Angeboten für jüngere wie auch speziell für ältere Mitbürger.
- Auch in der Nähe des Ortskernes könnten Angebote wie "Stadthäuser" mit kleinen Gartengrundstücken für junge Familien entstehen.
- Gleichzeitig sollten modellhaft im Altbestand Gebäude neu geordnet und saniert werden, wobei durch Beseitigen von Nebengebäuden und Aufwertung von Hofsituationen auch Wohnraum für Familien geschaffen wird.
- Für ältere Mitbürger wie auch für Singles stellt der Ortskern mit seinen guten Versorgungsmöglichkeiten und kurzen Wegen einen attraktiven Wohnstandort dar. Hier sollten im Geschosswohnungsbau kleinere Wohneinheiten entstehen. Im Altbestand könnten durch Zusammen-fassen von mehreren Gebäuden nicht nur rentable Verkaufsflächen im Erdgeschoss, sondern auch barrierefreie Wohnungen mit Lift in den Obergeschossen gestaltet werden.
- Um das Interesse an einer derartigen Investition vor allem im Altbestand zu steigern, wird sich die Marktgemeinde um relevante Förderprogramme (z.B. "Soziale Stadt" im Rahmen der Städtebauförderung; Förderprogramm "Wohnraum modernisieren – Standard und altersgerecht umbauen" durch KfW) bemühen.

3.4.3.2 Arbeitsstandort Marktgemeinde Teisendorf

Als Arbeitsstandort kann sich die Marktgemeinde Teisendorf weniger attraktiv präsentieren: Das Angebot an Arbeitsplätzen ist im Vergleich mit anderen Unterzentrierter Region deutlich unterdurchschnittlich ausgebildet, was einen überproportionalen Auspendleranteil und eher wenig Ausbildungsplätze zur Folge hat. Während die Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich gesteigert werden konnten, musste das verarbeitende Gewerbe einen deutlichen Rückgang hinnehmen. Gewerbeflächen sind derzeit praktisch nicht mehr vorhanden.

- Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen gehört zu den wichtigsten Entwicklungszielen für die nahe Zukunft. Daher wird die Marktgemeinde die Chancen wahrnehmen, die sich aus der Einstufung von Teisendorf auch als "regionaler Schwerpunkt Wirtschaft" im Rahmen des "Masterplan – kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg" ergeben.
- Aufgrund der zentralen Lage und der attraktiven Wohnsituation wird es auch in der Zukunft gelingen, kleinteilig weitere Dienstleistungen für Teisendorf zu gewinnen.
- Um Teisendorf als erfolgreichen Ausbildungsstandort besser zu kommunizieren, soll in den Medien (u.a. in der Marktrundschau) immer wieder über fertig Ausgebildete berichtet werden.
- Die Ergänzung und Abrundung von bestehenden Gewerbestandorten (Industriestraße, Tragmoos) ist anzustreben.
- Notwendig erscheint aber auch, das Arbeitsplatzangebot im verarbeitenden Gewerbe deutlich auszuweiten. Damit ursächlich verbunden ist die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen, wobei ein Potential von 10 bis 20 Hektar in verkehrsgünstiger Lage vorhanden wäre.
- Die Gemeinde Teisendorf soll die Chance auf einen "*positiven Impuls*" (Masterplan) wahrnehmen, im Zusammenhang mit dem geplanten Güterverkehrszentrum (von ca. 15 Hektar Fläche) und im engen Zusammenwirken mit dem Zweckverband "Gewerbeflächenmanagement" und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises ein interkommunales Gewerbegebiet (von weiteren etwa 5 Hektar Fläche) zu schaffen.
- Weitere Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklungsflächen gibt es ebenfalls an der Bundesstraße 304 in Richtung Roßdorf sowie bei der Autobahn-Anschlussstelle in Neukirchen.
- Um die Ausweisung von Wohnbau- wie auch von Gewerbeflächen zu erleichtern, soll ein Pool an gemeindlichem Tauschgrund aufgebaut werden.
- Dazu soll geprüft werden, ob eine Beteiligung des Amtes für ländliche Entwicklung einen einfachen Flächentausch erleichtern kann.

3.4.3.3 Tourismus

Seit vielen Jahren befindet sich der Tourismus in der Region auf dem Rückzug. Die Marktgemeinde Teisendorf macht hier keine Ausnahme. Die Ursachen der Entwicklung sind vielfältig: Aufgabe von Betrieben und insbesondere von Privatquartieren, mangelnde Akzeptanz des Angebots durch die Gäste aufgrund von Mängeln in Struktur, Qualität und Vermittlung. Deutlich besser als das Beherbergungsangebot in der Gemeinde präsentiert sich die Gastronomie.

- Die Marktgemeinde Teisendorf will den Tourismus als wirtschaftliches Standbein erhalten und qualitativ wie quantitativ fortentwickeln.

- Dazu ist es notwendig, dass die Bevölkerung im Allgemeinen wie auch die Vermieter im Besonderen die Wertigkeit des Tourismus und der Naherholung mehr schätzen und den Gästen gegenüber mehr Servicebereitschaft entgegenbringen.
- Um auch weiterhin eine ortsnahe und persönliche Betreuung der Gäste zu gewährleisten, wird auf absehbare Zeit die Marktgemeinde eine eigene Tourist-Information betreiben.
- In der Außendarstellung des Standortes ist besonders die zentrale Lage zu interessanten touristischen Zielen und insbesondere die Nähe zur weltbekannten Stadt Salzburg stärker hervorzuheben.
- Das Teisendorfer Angebot hat auf dem Markt auf Dauer nur eine Chance, wenn sich zunächst einmal das bestehende Beherbergungsangebot qualifiziert und besser darstellt.
- Bei vielen gewerblichen wie privaten Betrieben besteht die Notwendigkeit, das Zimmerangebot an zeitgemäße Anforderungen anzupassen. Als Mindeststandard gilt dabei die Ausstattung aller Gästezimmer mit "Naßzelle" (Bad, Dusche, WC).
- Gleichzeitig besteht – insbesondere bei den gewerblichen Anbietern – die Notwendigkeit, sich klassifizieren zu lassen. Ziel sollte die Sterne-Klassifizierung sämtlicher gewerblicher Betriebe innerhalb der beiden nächsten Jahre sein.
- Um die Vermieter zu einer Teilnahme zu motivieren, soll die Marktgemeinde einen Teil der Klassifizierungs-Gebühren übernehmen.
- Um das Beherbergungsangebot von Teisendorf zukunftsfähig zu gestalten, sollte es vor allem im gewerblichen Bereich um neue Angebote ergänzt werden.
- Das im Hotel-Masterplan des Landkreises Berchtesgadener Land vorgeschlagene 3-Sterne-S-Hotel im Bereich der Marktstraße mit einer angedachten Kapazität von wenigstens 45 Zimmern ist ernsthaft weiter zu verfolgen und zunächst auf seine Realisierbarkeit zu überprüfen (Feinuntersuchung, Machbarkeitsstudie).
- Um der Möglichkeit einer weiteren Hotelansiedlung eine konkrete Perspektive zu geben, sollten in der vorbereitenden Bauleitplanung zwei Standorte (als Sondergebiete) für Hotelnutzung ausgewiesen werden.
- Weiterhin ist ein geeigneter Standort für einen qualifizierten Campingplatz zu prüfen und nach positiver Wertung ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.
- Um den wachsenden Kreis an Wohnmobiliten für das Gemeindegebiet von Teisendorf zu gewinnen und das "wilde" Übernachten einzuschränken, sollte an einem geeigneten Standort mit bestehender Ver- und Entsorgung ein offizieller Wohnmobilübernachtungsplatz (mit etwa 5 bis 6 Stellplätzen) eingerichtet werden.
- Das zufriedenstellende gastronomische Angebot soll in seiner Vielfalt erhalten und um das ein oder andere interessante Angebot ergänzt werden.
- Um als Gast wie auch als Einheimischer einen besseren Überblick über die vorhandene Gastronomie zu bekommen, sollte im Zusammenwirken mit dem Wirtschaftskreis ein "Gastronomieführer" aufgelegt werden, der u.a. neben den Standardangaben (volle Adresse, Ruhetage, Öffnungszeiten, Zeiten mit warmer Küche) auch Einträge über die Spezialitäten des Hauses enthält.
- Das bodenständige Angebot der heimischen Traditionsbrauerei mit ihren historischen – z.T. denkmalgeschützten – Gebäuden könnte im Verbund der örtlichen Leistungsträger besser vermarktet werden.
- Die Angaben des Printmediums sind auch in die Homepage aufzunehmen.
- Die touristische Infrastruktur kann mit einigen – eher kleinen – Maßnahmen attraktiver gestaltet werden.
- Im ansonsten nicht bebaubaren Überschwemmungsgebiet der Sur sollte unterhalb von Am Brunnpoin in gut einsehbarer und zugänglicher Situation ein Erlebnisspielplatz für Kinder entstehen.
- Es ist mit einfachen Mitteln möglich, in einem fließenden Bach eine naturnahe Kneippanlage einzurichten.
- Es wäre von großem Nutzen, wenn sich ein privater Unternehmer für die Anlage und Betrieb eines Minigolfplatzes finden würde. Der geeignetste Standort dafür wäre die Freizeitanlage am Freibad.
- Die bereits begonnene einheitliche Ausschilderung der Wanderwege südlich der Autobahn soll im Laufe der Zeit im gesamten Gemeindegebiet umgesetzt werden.
- Die zahlreich vorhandenen Themen-Radwege in der Gemeinde könnten durch die Standard-Schilder nach dem Muster der Obersten Baubehörde (mit Ziel- und Entfernungsangaben) an wichtigen Punkten für Ortsunkundige noch besser vermittelt werden.
- Insgesamt ist die Wegweisung für Wanderer wie für Radfahrer zu überprüfen und im Detail zu optimieren.

- Das vorhandene öffentliche WC im Rathaus ist besser auszuschildern (Hinweise zusammen mit den Tafeln der Tourist-Information).
- Um für die Wintermonate einen notwendigen zusätzlichen Impuls für einen Aufenthalt in Teisendorf zu schaffen, müsste bei ausreichender Schneelage eine Langlaufloipe gespurt werden.
- In der Marktgemeinde Teisendorf sind viele kulturelle Potentiale vorhanden, die noch stärker aktiviert und präsentiert werden können.
- Das historische Malzhaus böte nach einer Umgestaltung einen idealen Rahmen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen vielfältigster Art, u.a. für eine Bücherei.

3.4.3.4 Handel

Das Unterzentrum Teisendorf stellt für die Marktgemeinde die Grundversorgung sicher und bietet darüber hinaus in einigen Branchen und Sortimenten ein qualitativ wie auch quantitativ überdurchschnittliches Angebot. Eine besondere Charakteristik ist die hohe Konzentration des Handels im gewachsenen historischen Ortskern sowie eine noch funktionierende Nahversorgung in wenigstens drei größeren Gemeindeteilen. Im Lebensmittel-Einzelhandel wird allerdings das vorhandene Potential nicht ausgeschöpft, so dass erhebliche Kaufkraft in benachbarte Standorte abfließt. Auch bei wenigen Sortimenten des langfristigen und gehobenen Bedarfs erscheint eine Angebotsergänzung möglich und sinnvoll.

- Der Handelsstandort Teisendorf soll in seiner Funktion erhalten und nach Möglichkeit weiter gestärkt werden. Dazu sind ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig, die unmittelbar den Handel selbst betreffen, die aber auch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen erforderlich machen.
- Vordringliches Ziel ist es, den Lebensmittel-Einzelhandel als wichtigste Aufgabe des Unterzentrums so aufzustellen, dass er die eigenen Potentiale der Marktgemeinde mit rund 9.200 Einwohnern ausschöpft und quantitativ wie qualitativ eine zukunftsfähige Struktur erhält. Dabei ist besonders auf die Sicherung eines lebendigen Handelsstandortes im Ortskern von Teisendorf zu achten.
- Dazu erscheint es zunächst notwendig, die vorhandene Verkaufsfläche um bis zu 25 Prozent aufzustocken, um das vorhandene Defizit auszugleichen, das Angebot attraktiver auszugestalten um damit den überproportionalen Kaufkraftabfluss zu stoppen und mehr Kunden an den Standort Teisendorf zu binden.
- Als erste Option sollte ernsthaft und intensiv geprüft werden, ob der bestehende Supermarkt auf dem jetzigen Standort auf eine attraktive und zukunftsfähige Größe von rd. *1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden kann, wobei gleichzeitig Stellplätze und Andienung optimiert werden müssen.*
- Da eine Neuordnung des Umfeldes im Bereich der östlichen Poststraße bzw. Alten Reichenhaller Straße ohnehin dringend geboten erscheint, sollte die Machbarkeit ernsthaft im Rahmen einer städtebaulichen Konzeptstudie (Feinplanung) fachplanerisch aufgearbeitet werden.
- Sollte sich am jetzigen zentralen Standort keine umfassende Lösung realisieren lassen, so sollte eine Option auf eine Entwicklungsfläche am westlichen Ortsrand von Teisendorf gesichert werden.
- Eine Fläche östlich des Kreisels und östlich der BGL 12 an der Traunsteiner Straße würde die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort wie auch die der Investoren/Betreiber erfüllen.
- Die Grundversorgung mit Lebensmitteln in den größeren Gemeindeteilen Oberteisendorf, Neukirchen und Rückstetten soll erhalten bleiben.
- Dazu ist es zunächst einmal notwendig, dass sich die Einwohner mit dem örtlichen Angebot solidarisch zeigen und vornehmlich dort einkaufen.
- Weiterhin scheint es aber auch geboten, dass die Händler insbesondere bei Frischeprodukten auf die Qualität achten.
- Eine Möglichkeit zur Sicherung bestünde in einer verstärkten Profilierung und Spezialisierung insbesondere durch regionale Produkte.

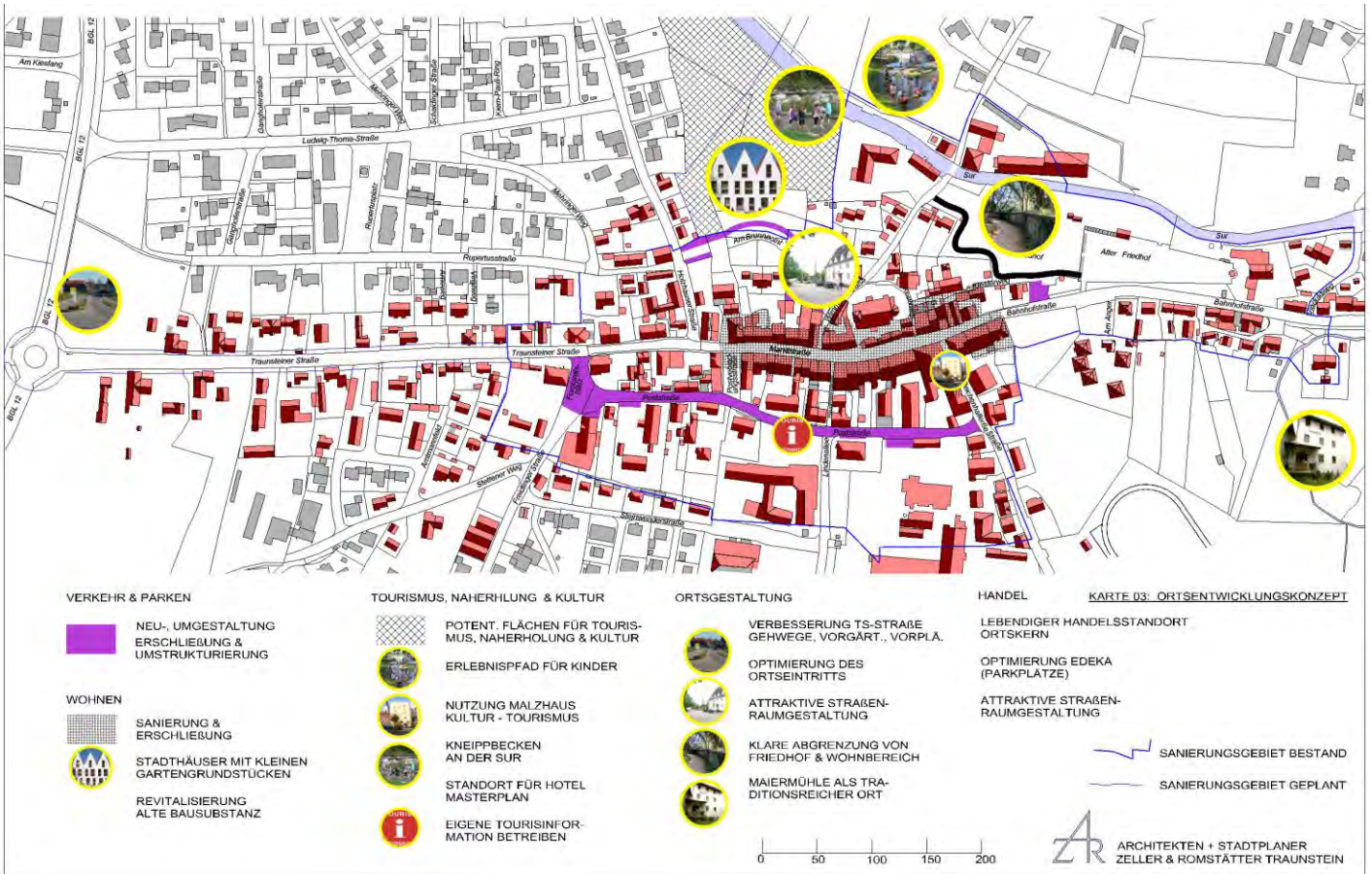
- Der Markt Teisendorf wird die Chance nutzen, die noch vorhandenen Lücken im Angebot etwa bei Textilien/Bekleidung, persönlichem Bedarf und bei Elektroartikeln unter Einbeziehung der ortsansässigen Betriebe im attraktiven Ortskern zu schließen.
- Zunächst gilt es, bei einer Aussiedlung des Supermarktes die Fläche zu füllen. Lage und Ambiente wären vor allem für Bekleidung/Textilien sehr interessant.
- Es sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, insbesondere Leerstände wieder mit Leben zu füllen.
- Förderlich wäre die Zusammenlegung von Gebäuden, um im Erdgeschoss größere und damit auch interessantere Verkaufs- und Lagerflächen zu schaffen.
- Um die Attraktivität des Einkaufsstandortes Teisendorf zu erhalten und nach Möglichkeit noch zu steigern, sind zusätzliche Anstrengungen beim Innenmarketing notwendig.
- Im Ortskern von Teisendorf sollte das gastronomische Angebot als Ergänzung zum Handel und als Frequenzbringer im Sinne einer Erlebnisgastronomie breiter und interessanter ausgebildet werden.
- Insbesondere die privaten Betriebe werden die Bemühungen verstärken, die vorhandenen positiven Eigenschaften wie persönliche Kundenansprache, Servicebereitschaft, Freundlichkeit als besonderes Profil von Teisendorf weiter zu pflegen.
- Dazu bietet es sich an, dass sich die Teisendorfer der Qualitätsoffensive des Landkreises Berchtesgadener Land anschließen.
- Die Geschäftsinhaber werden sich bemühen, die Öffnungszeiten abzustimmen und zu vereinheitlichen.
- Versuchsweise sollte über einen längeren Zeitraum ein "Dienstleistungsabend" mit einer (längeren) Abendöffnungszeit erprobt werden.
- Das Image des Marktes als "bequeme Nahversorgung" könnte durch die Einrichtung eines Heimservice für wenig mobile Einwohner noch gesteigert werden.
- Um das Problem einer fehlenden Betriebsnachfolge abzumildern, könnten frühzeitig Angebote zur Übernahme via Homepage des Wirtschaftskreises publik gemacht werden.
- Wirtschaftskreis und Marktgemeinde werden sich verstärkt darum bemühen, die Außendarstellung und das Image des Standortes zu verbessern.
- Das gemeinsam gestaltete Medium der "Marktrundschau" soll mit dem Konzept einer Mischung von Information und Unterhaltung weitergeführt werden.
- Um insbesondere Kunden aus dem restlichen Gemeindegebiet und einem weiteren Umfeld an den Markt zu binden, sollten die Aktionstage und -wochen beibehalten und nach Möglichkeit ausgeweitet werden.
- Bei Marktstraßenaktionen und –festen sollten sich die lokalen Gastronomiebetriebe stärker als bisher mit kreativen Angeboten einbringen.

3.4.3.5 Ortsentwicklung und –gestaltung

Im Ortskern von Teisendorf wurde mit Hilfe der Städtebauförderung die Marktstraße saniert und in eine attraktive Flaniermeile umgestaltet. Im Vordergrund stand dabei die Gestaltung der Freiräume und Fassaden. In der Zukunft wird – wie überall – die funktionale Aufwertung des Gebäudeinnenlebens stärker in den Vordergrund treten müssen. Hoher städtebaulicher Gestaltungs- und Sanierungsbedarf besteht in den Zugangsbereichen zur "guten Stube" von Teisendorf, vordringlich in der Poststraße und "Am Brunnpunt" sowie in der Traunsteiner Straße, damit die erfolgreiche Aufwertung der Marktstraße mit ihrem Ensemble sowie der Weiterbestand von denkmalgeschützten Einzelgebäuden nachhaltig gesichert werden kann.

- Aufgrund erheblicher funktionaler Mängel in Zuordnung und Ausgestaltung insbesondere der Parkplätze aber auch der städtebaulichen Gesamterscheinung bedürfen Poststraße und Am Brunnpunt dringend einer gestalterischen Neuordnung und Aufwertung.
- Dabei sind die beiden Straßen für den Fahrverkehr, einschließlich dem Schwerlastverkehr, zu erhalten.
- Wo möglich und sinnvoll, könnte ein Rückbau der längsseitigen Parkplätze in der Poststraße neue gestalterische Möglichkeiten eröffnen.
- Insbesondere für den östlichen Bereich der Poststraße bis zur Einmündung der Alten Reichenhaller Straße in die Marktstraße besteht ein dringender Bedarf einer Neuordnung bei

- Gebäuden, Frei- und Verkehrsflächen. Dabei sollte ein Rückbau nicht ausgeschlossen werden.
- Das Umfeld des Rathauses sowie der Marktplatz sollten gestalterisch optimiert werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.
 - Eine Fortführung der Neugestaltung in der Traunsteiner Straße als Hauptzugang zum Ortskern erscheint geboten.
 - Die Postverbindungsstraße könnte durch Verbesserungen weiter an Qualität gewinnen. Dabei ist zu überlegen, die Baumbepflanzung in die Poststraße weiterzuführen.
 - Zur Entlastung der Poststraße vom Schwerlastverkehr sollte die Möglichkeit einer direkten Ausfahrt aus dem Brauereigelände Richtung Tennisplätze zur Roßdorfer Straße und von Grubenhaus weiter auf die B 304 geprüft werden.
 - Bei der Zufahrt von der Holzhauser Straße zu Am Brunnpunt könnten die Längsparkplätze durch Schrägparkplätze ersetzt werden, was üblicherweise die Fahrgeschwindigkeit reduziert.
 - Das reichliche Angebot an Stellflächen im Bereich Brunnpunt ist zu ordnen und klar zu gliedern, insgesamt gestalterisch deutlich aufzuwerten. Im Sinne eines Gesamtkonzeptes sind auch mögliche bauliche Ergänzungen in die Neugestaltung des Umfelds einzubeziehen.
 - Hilfreich bei der Optimierung bzw. Neugestaltung der Stellplatzsituation wäre ein abgestimmtes "Parkraum-Bewirtschaftungskonzept", das weiterhin von einem kostenlosen Angebot ausgeht.
 - In der Traunsteiner Straße sollte die Gehwegpflasterung nach Westen fortgesetzt und in diesem Zusammenhang die Situation der Vorgärten und Gartenzäune verbessert werden.
- Mit einigen eher einfachen Mitteln könnte die Situation im Ortskern weiter optimiert werden.
 - Es sollte in einem zeitlich begrenzten Versuch ermittelt werden, ob ein einseitiges Halteverbot in der Marktstraße zu einer Verbesserung führt.
 - Der Durchgang zum Klosterweg bei der Bäckerei Kern kann ohne großen Aufwand deutlich aufgewertet werden.
 - Es sollte auf die Post eingewirkt werden, dass etwa im Bereich der Poststraße ein weiterer Briefkasten installiert wird.
 - Eine Möglichkeit, die Nutzung im Ortskern attraktiver zu machen, besteht in der Zusammenlegung von Gebäuden, um größere und funktionalere Flächen zu erhalten.
 - Um sich einem wünschenswerten Flächen- und Gebäudemanagement zu nähern, soll zunächst einmal ein Gesprächskreis mit interessierten Haus- und Grundeigentümern initiiert werden, um dort die Idee möglicher Zusammenlegungen zu diskutieren.
 - Die Erhaltung des Ensembles an der Marktstraße sowie der einzelnen denkmalgeschützten Gebäude ist ein wesentliches Anliegen der Teisendorfer Bürger wie auch der Eigentümer. Wie das Vorbild Marktstraße zeigt, gelingt eine Aufwertung nur unter Mitwirkung der Städtebauförderung.
 - Die Städtebauförderung verfügt über das geeignete Instrumentarium, die vorhandenen Probleme vor allem im Bereich Marktstraße, Alte Reichenhaller Straße, östliche Poststraße, Brauerei fachlich aufzuarbeiten und einer Lösung zuzuführen.
 - Zunächst gilt es, im Gebäudebestand unter Beachtung des Ensemble- und Denkmalschutzes vorhandene Flächenpotentiale auf ihre Nutzbarkeit zu untersuchen, um die Funktionsfähigkeit des Kerns zu erhalten und zu stärken.
 - Dabei ist insbesondere zu untersuchen, ob im genannten Quartier das angedachte Hotel wie auch eine Erweiterung der Lebensmittel-Verkaufsflächen bestandsorientiert zu realisieren sind.
 - Weiterhin erscheint es notwendig, in dem genannten Bereich wie etwa auch Am Brunnpunt oder in der Traunsteiner Straße städtebauliche und architektonische Missstände zu beseitigen und die Hauptzugänge zur "guten Stube" (Marktstraße) einladender zu gestalten.
 - Gleichzeitig müsste planerisch nachgewiesen werden, wie der fließende und ruhende Verkehr besser in das historische gewachsene Gefüge integriert werden kann.
 - Die genannten Aufgaben könnten am besten im Zuge einer städtebaulichen Feinuntersuchung aufbereitet werden.
 - Um die notwendigen Maßnahmen in Poststraße und Am Brunnpunt sowie Traunsteiner Straße bewältigen zu können, wird sich der Markt Teisendorf um die Aufnahme in die Städtebauförderung bzw. in eines der Teilprogramme (z.B. "Aktive Zentren" oder "Städtebaulicher Denkmalschutz") bemühen.



Karte 03 Ortsentwicklungskonzept zusammenfassende Ergebnisse siehe Anhang 9.0 Karten

3.5 Naturräumliche Gegebenheiten

3.5.1 Naturräumliche Gliederung

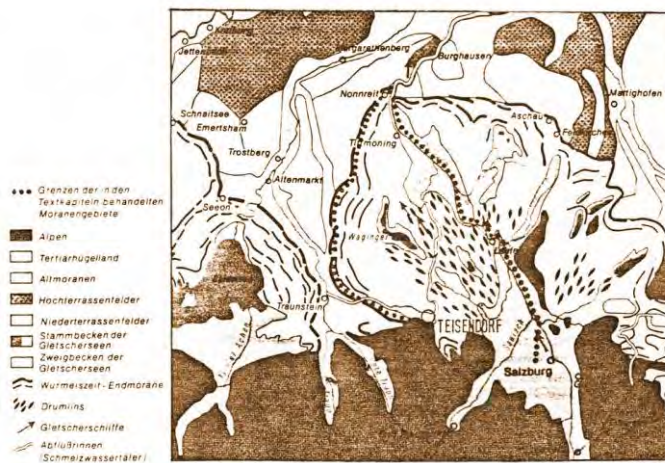
Teisendorf liegt im Bereich der eiszeitlich geprägten Moränenlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes". innerhalb dieses Bereiches ist es dem "Salzach-Hügelland" zugeordnet (RATHJENS, 1953, S. 95 u.96). Siehe hierzu Abb. 1.

3.5.2 Geologie

Teisendorf liegt im Bereich eines bedeutenden Zweigbeckens des Stammbeckens des Salzachgletschers, des sog. "Beckens von Teisendorf", siehe hierzu nachstehende Karte. Die glazialen Hohlformen dieses Beckens sind nacheiszeitlich mit Abschmelzschottern und Seesedimenten aufgefüllt worden.

Das Untersuchungsgebiet liegt zum größten Teil auf den Sedimenten der nacheiszeitlichen Talauffüllungen. Die Randbereiche sind der Jungmoräne zuzuordnen (GEOLOGISCHE KARTE VON BAYERN, M = 1: 500.000).

Nach der Würmeiszeit flossen die Schmelzwässer des Teisendorfer Beckens nach Norden in das Waginger Becken ab. So erklärt sich die große Eintiefung der Sur, bei dem verhältnismäßig kleinen Fließneuwasser.



Karte „Teisendorfer Becken“ bedeutendes Seitenbecken des Salzachgletschers. Quelle: GERNDT

3.5.3 Topografie

Die nacheiszeitlichen Talauffüllungen bilden die kleine Anhöhe, auf der Teisendorf liegt. Die Anhöhe wird durch einen "Geländevorsprung" gebildet, der von den Hügelkuppen südlich von Teisendorf bis hinüber zum Surtal 1 verläuft. Siehe Karte: "Naturräumliche Gegebenheiten" (M = 1 :25.000) und Abb. 2. Nach Norden und Osten fällt das Gelände ins Surtal und in das Tal des Ramsauer Baches relativ steil ab. Nach Westen ist es sanft geneigt. Die topografische Situation veranschaulicht auch die Karte : "Naturräumliche Gegebenheiten" (M = 1:2.500).

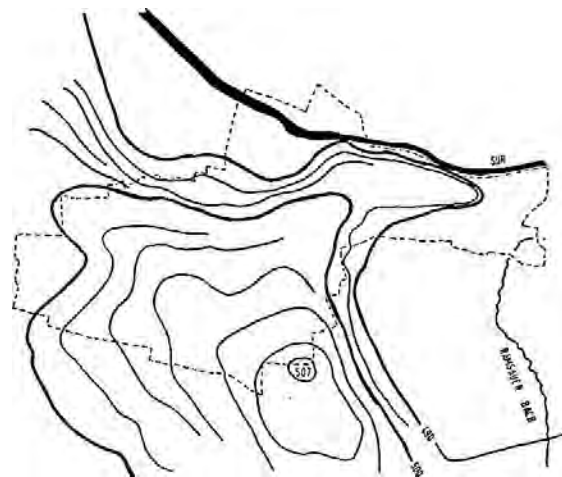


Abb. 2: Die Topografie des Untersuchungsgebietes. Quelle: Höhenflurkarte M = 1 : 5.000.

3.5.4 Gewässer

Nördlich von Teisendorf fließt die Sur. In der großen Niederung östlich von Teisendorf fließt der Ramsauer Bach, siehe Abb. 2.

3.5.5 Klima

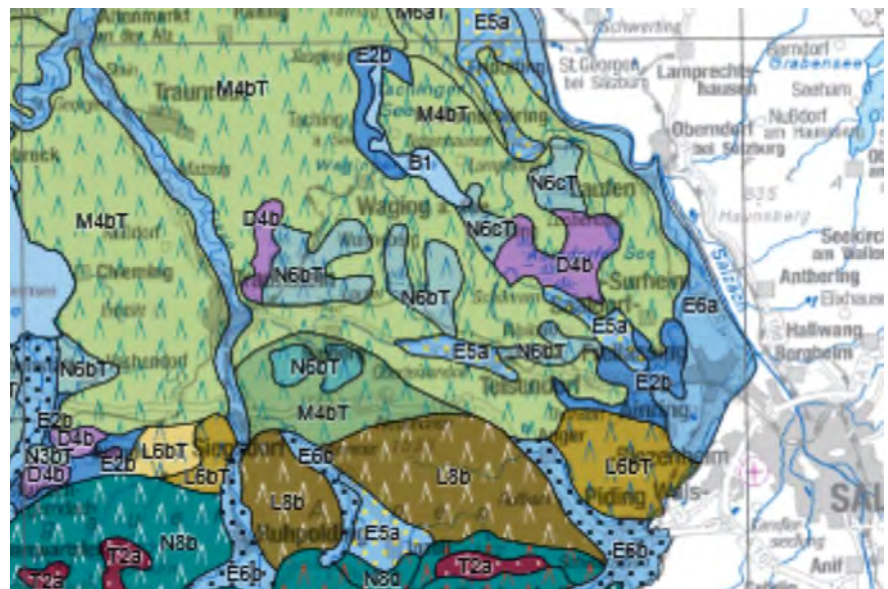
Das Salzach - Hügelland ist mit Höhen von ca. 400 bis 500 m der am tiefsten gelegene Teil des Alpenvorlandes. Durch das Tal der Salzach kommt häufig Föhn. Lage und Föhnhäufigkeit bedingen, dass Teisendorf klimatisch begünstigt ist. Die Vegetation ist im Schnitt der Jahre um ca. zwei Wochen weiter als im Westen (RATHJENS, 1953, S. 95). Aus diesem Grund ist in Teisendorf und in seiner Umgebung der Obstbau verbreitet.

Teisendorf hat Niederschlagszahlen zwischen 1200 und 1600 (WEBER, 1972/73).

Die Häufigkeit der Windgeschwindigkeit über 4 m/sec liegt bei 20 - (30) %. Hauptwindrichtung ist West.

3.5.6 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation im Bereich der fluvioglazialen Schotter und Sande des "Geländevorsprungs" ist der Waldmeister - Tannen - Buchenwald (Asperulo - Fagetum) in der Hügellandform der Alpenvorlandrasse mit Orchideen - Buchenwald (Carici - Fagetum) Quelle: (LFU Potent.nat.Vegetation Juli 2012)



Nb. Tannen-

	o	Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald
	m	Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald
	o	Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald
	m	Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald
	o-m	Giersch-Bergahorn-Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald

Karte Auszug Pot.Nat.Veg.Bayern, Quelle (LFU Potent.nat.Vegetation Juli 2012)

Bäume des Waldmeister – Buchenwaldes sind:

Buche (*Fagus sylvatica*), Tanne (*Abies alba*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Saalweide (*Salix caprea*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Fichte (*Picea abies*), Eibe (*Taxus baccata*).

Sträucher des Waldmeister – Buchenwaldes sind:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Seidelbast (*Daphne mezereum*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Im Bereich der Talau der Sur ist die potentiell natürliche Vegetation der Erlen, Eschen-Auwald (*Pruno Fraxineteum*) in der Ausbildung Ficht-Erlen-Auwald

Bäume des Fichten – Erlen- Auwaldes sind:

Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Feldulme (*Ulmus minor*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Grau-Erle (*Alnus incana*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hängebirke (*Betula pendula*), Silberweide (*Salix alba*), Mandelweide (*Salix triandra*), Fichte (*Picea abies*).

Sträucher des Fichten -Erlen-Auwaldes und seiner Ersatzgesellschaften sind:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Seidelbast (*Daphne mezereum*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hopfen (*Humulus lupulus*)

3.6 Bindungen

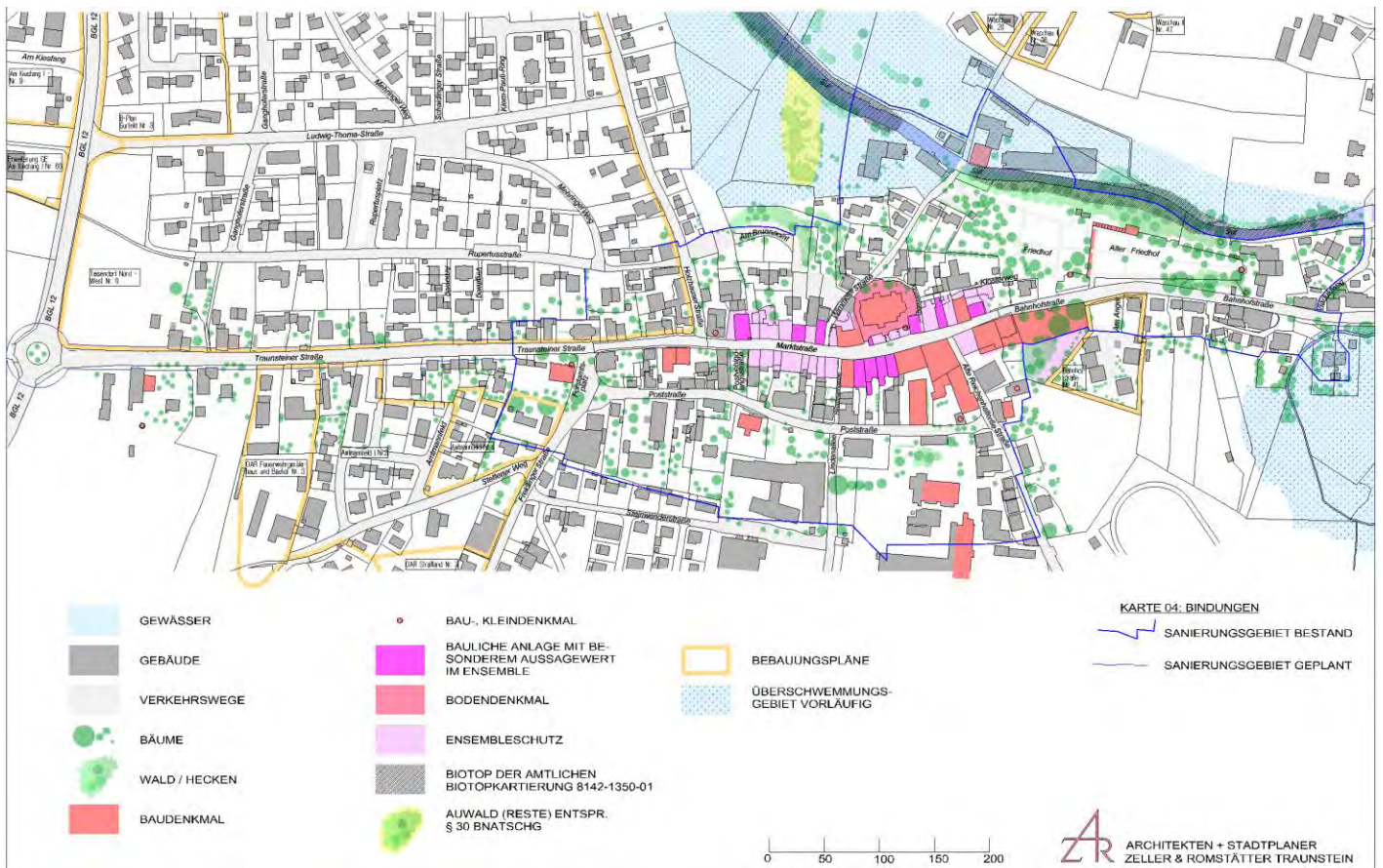
Restriktionsflächen:

Restriktionsflächen sind Gebiete, die sowohl aus Gründen des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und dem Verkehr als auch im Hinblick auf Gefahrensituationen von einer baulichen Maßnahme freizuhalten sind bzw. besondere Vorkehrungen bedürfen.

3.6.1 Natur- und Hochwasserschutz

3.6.1.1 Schutzgebiete

Es befindet sich kein FFH-Gebiet, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet im Untersuchungsgebiet.



Karte 04 Bindungen siehe Anhang 9.0 Karten

3.6.1.2 Biotope

Die Sur durchquert den westlichen Teil des Gemeindegebiets von West nach Ost.

Entlang der Sur, nördlich von Brunnpunt ist ein geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG lt. Amtlicher Biotopkartierung. Diese beschränkt sich auf den Bereich der Sur mit der gewässer- bzw. uferbegleitenden Vegetation.

3.6.1.3 Überschwemmungsgebiete

Die Talräume sind wichtige „Retentionsbecken“ und besitzen ausgedehnte wassersensible Bereiche und Überschwemmungsgebiete. Die Mündungsbereiche größerer Gewässerläufe mit Seitenbächen in die Sur (Oberteisendorfer Ache, Moosergraben, Rattenbach) wie vor der Ortschaft des Marktes Teisendorf sowie im Bereich der Sportanlage Teisendorf (Ramsaubach) stellen für den Hochwasserschutz kritische Stellen dar.

An der Sur und am Ramsaubach bestehen faktische Überschwemmungsgebiete.

Diese unterscheiden sich von den amtlichen Überschwemmungsgebieten dadurch, dass hier noch kein wasserrechtliches Verfahren zur Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes durchgeführt wurde (FNP).

3.6.1.4 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche befinden sich östlich, unterhalb der Alten Reichenhallerstraße im Einzugsbereich des Ramsaubaches, der zum Gewässersystem der Sur gehört und östlich Teisendorfs in die Sur mündet.

„Wassersensible Bereiche“ sind durch den Einfluss des Wassers geprägt z. B. Bachauen, Feuchtwiesen, Moore usw. Nutzungen können hier durch den Oberflächenwasserabfluss (auch in sonst trockenen Tälern) beeinflusst werden oder durch hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Gewässer-Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).

3.6.2 Boden- und Baudenkmäler

3.6.2.1 Vertiefte städtebaulich - denkmalpflegerische Untersuchung (Sebastian Mayer)

Siehe Anhang 9.0

3.6.2.2 Denkmäler Stand 2017

Siehe Anhang 9.0

3.7 Orts- und Landschaftsbild

3.7.1 Historische Gebäudestruktur

In Teisendorf sind eine Vielzahl verschiedener Gebäudetypen vorhanden. Dies erklärt sich aus der Entwicklungsgeschichte, die von bäuerlich geprägten Formen bis hin zu städtischen Bauformen der Gebäude reicht.

Als Stadttyp des Inn-Salzach-Stiles, in dem gleichzeitig Stilelemente des Salzburger Landes einfließen, erinnert Teisendorf an die Lieblichkeit der norditalienischen Stadtbilder. Das außerordentlich reizvolle städtebauliche Ensemble der Marktstraße mit ihrer leichten Kurvung und den Häuserfluchten, mit ihren schräg gestellten, abgewinkelten und auch versetzten Häuserfronten, wird aus drei- bis viergeschossigen bürgerlichen Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gaststätten gebildet.

Die Architektur des Herzens von Teisendorf, mit seinen spätklassizistischen und Neurenaissance-Fassaden bis hin zum Auftakt zur Marktstraße mit der neubarocken Wieninger Villa aus Gründerzeit und dem Historismus, ist eine Besonderheit des Rupertiwinkels.

Zusammenfassende Würdigung aus denkmalpflegerischer Sicht

Architekten Anton Zeller & Hans Romstätter, in: Schießl u. a. 2003, S. 11

Die Architektur des Herzens von Teisendorf, mit seinen spätklassizistischen und Neurenaissance-Fassaden bis hin zum Auftakt der Marktstraße mit der neubarocken Wieninger Villa aus der Gründerzeit und dem Historismus ist ein Schmuckkästchen unserer Heimat“

Seine Entstehung sowie seine bis heute vorhandene Bedeutung und bauliche Struktur verdankt Teisendorf seiner Jahrhunderte alten Lage an wichtigen überregionalen Verkehrswegen.

Bemerkenswert für das Weichbild sind die beiden geschlossenen, hohen Häuserzeilen entlang der Marktstraße, die dem Ort ein kleinstädtisches Gepräge geben. Sie bilden weit mehr als die Pfarrkirche das Markenzeichen des Ortes. Die Marktstraße folgt einem Altstraßenzug, der seine Fortsetzung im Osten in der heutigen Bahnhofstraße und im Westen in der Traunsteiner Straße hatte.

Korrespondierend dazu setzte sich der Siedlungsbereich im Osten im Vormarkt Karlsbach und im Westen im Vormarkt Hirnloh fort.

Im Südosten ist die Alte Reichenhaller Straße aus einer Altstraße hervorgegangen.

Konsequenterweise existiert auch hier ein Vormarkt – Barmbichl. Die drei Vormärkte sind ein recht städtisches Merkmal des historischen Teisendorf, das sich damit von seinem sonst ländlich strukturierten Umland deutlich unterscheidet. Vergleichbare Vormärkte existieren beispielsweise im benachbarten Waging am See, das ebenfalls salzburgisch war, nicht. Die Vormärkte, die im Rahmen der vorliegenden städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung nicht näher betrachtet wurden, heben sich baulich von der Marktstraße ab.

Bei ihnen ist die ländlich-bäuerliche Bautradition des Umlandes deutlich zu erkennen.

Eine vergleichende historisch-städtebauliche Untersuchung von Teisendorf und Waging, auch in Hinblick auf das Märktewesen des Erzstifts Salzburg im Rupertiwinkel und des Bürgerhauses im Inn- und Salzachgebiet wäre hier anzuregen.

Das historische Brauhaus und die zahlreichen Gast- und Bürgerhäuser runden das Bild eines altbayerischen, eigentlich eines altsalzburgischen Marktes ab. Teisendorf verdankt seine kompakte Struktur der im späten Mittelalter erhaltenen Zweckbestimmung, die den Markt bis heute scharf von den ländlichen Siedlungen des Umlandes abhebt.

Seine wirtschaftliche Funktion als Zentralort hat Teisendorf eindrucksvoll bewahrt, wie nicht zuletzt die lebhaft Marktstraße mit ihrer zentralen Versorgungsfunktion durch die zahlreichen Geschäfte und Gasthäuser dokumentiert. Als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage hat das in der Regionalplanung bezeichnenderweise als Unterzentrum eingestufte Teisendorf in den letzten Jahrzehnten sogar stark hinzugewonnen.

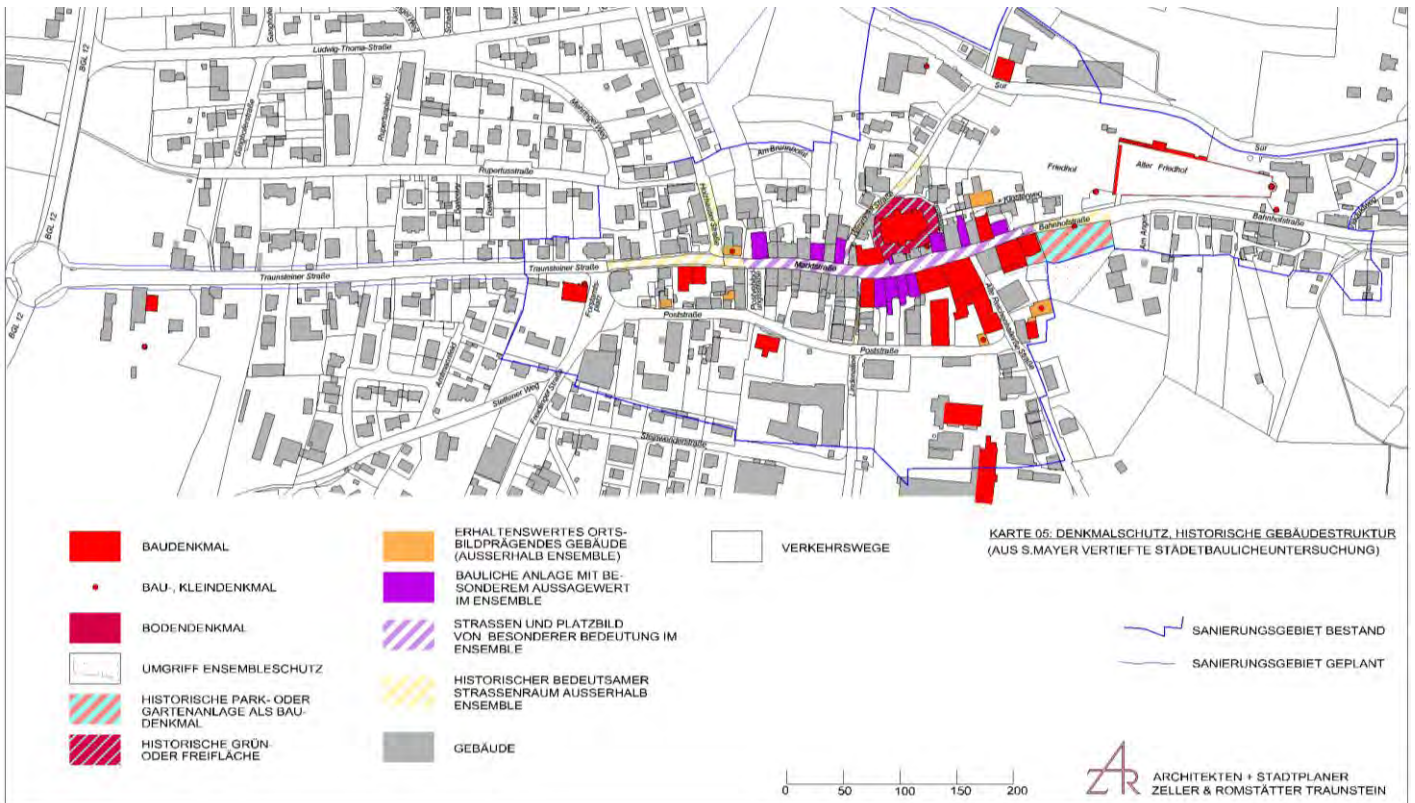
Die heutige Poststraße im Süden hatte bereits im 19. Jahrhundert eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Marktstraße. Von hier aus wurden die Anwesen rückwärtig erschlossen, da diese auf ihren Hofparzellen an der Marktstraße im Wesentlichen keine Durchfahrtsmöglichkeiten besaßen.

Südlich der Poststraße lagen Gartenflächen, Scheunen und das Sommerhaus mit Kegelbahn des Bräuhauses sowie des heutigen Gasthofes Alte Post.

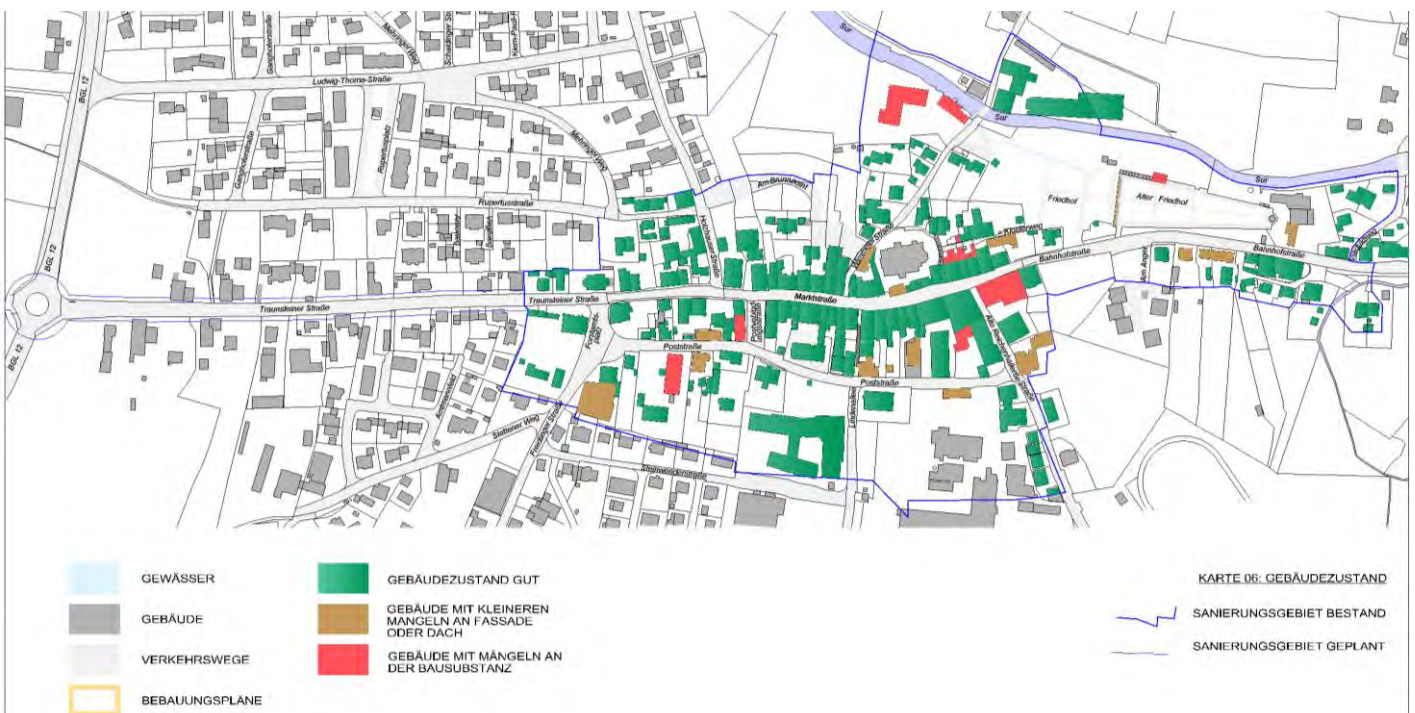
In diesem Zusammenhang sei auf den hervorragenden Quellenwert der beiden Marktansichten von 1795 und 1804 hingewiesen. Die räumliche Entwicklung fand im 20. Jahrhundert ihre konsequente Fortsetzung mit der kompletten Verlagerung der Brauerei auf die Südseite der Poststraße. In der Straße sind auch öffentliche Einrichtungen, wie die Schule und das Rathaus angesiedelt.

Damit besitzt die Poststraße heute eine noch wichtigere Ergänzungsfunktion zur Marktstraße, wo sich – in historischer Kontinuität – der Einzelhandel konzentriert. Verbindendes Element sind die Passagen. Sie sind in Teisendorf zahlreich vorhanden und verdienen eine besondere Würdigung.

Nördlich der Marktstraße zwischen Wimmerer Straße und Holzhauser Straße hingegen gab es im 19. Jahrhundert noch keine Verbindungsstraße. Hier führten eher informelle Wege über Privatgrundstücke in die rückwärtigen Bereiche der Anwesen, wo sich Scheunen und Gartenflächen befanden. Die heutige Straße in das „Brunnpunkt“ genannte Areal folgt einem historischen Fußweg, der schon zur Zeit der Uraufnahme 1817 vorhanden war. Wimmerer Straße und Holzhauser Straße sind ebenfalls ältere Wegeverbindungen, an denen sich seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erste Ansätze zur Siedlungsentwicklung zeigten.



Karte 05 Denkmalschutz – Historische Gebäudestruktur siehe Anhang 9.0 Karten



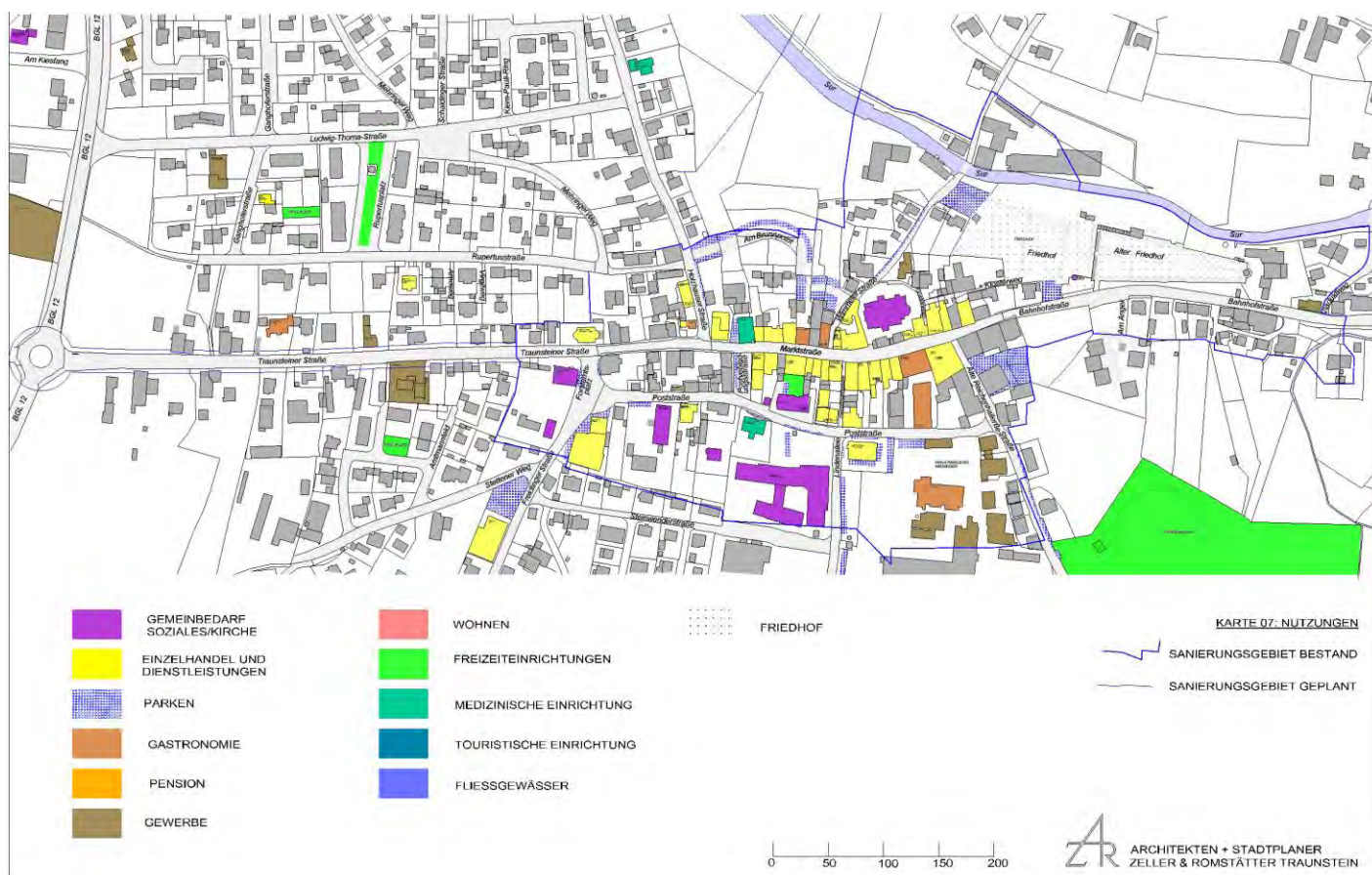
Karte 06 Gebäudezustand siehe Anhang 9.0 Karten

3.7.2 Erscheinungsbild

Der Ort Teisendorf liegt auf einer „großräumigen Sandbank“ im unteren Surtal. Der Surlauf mit der Einmündung des Ramsaubaches, im Süden der Teisenberg und die umliegenden vier Moose boten bei der Besiedelung natürlichen Schutz (Markt Teisendorf 2001, 13). Die historische Marktstraße ist von alten Bürgerhäusern im alten „Salzburger Baustil“ flankiert. Um den Ortskern haben sich stufenweise Wohngebiete entwickelt, partiell wurden auch Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Altenheim oder Versorgungseinrichtungen ergänzt.

Verschiedene bauliche Maßnahmen trugen in den letzten Jahrzehnten zur weiteren Attraktivitätssteigerung des Marktes

bei: Bau der Ortsumfahrung B 304 mit Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr und damit ermöglichte Neugestaltung der Marktstraße sowie der Neubau des Rathauses. Industrie wurde am Ort ab etwa 1860 aufgebaut. Später kamen die Gebiete nördlich des Bahnhofs hinzu.



Karte 07 Nutzungen - siehe Anhang 9.0 Karten

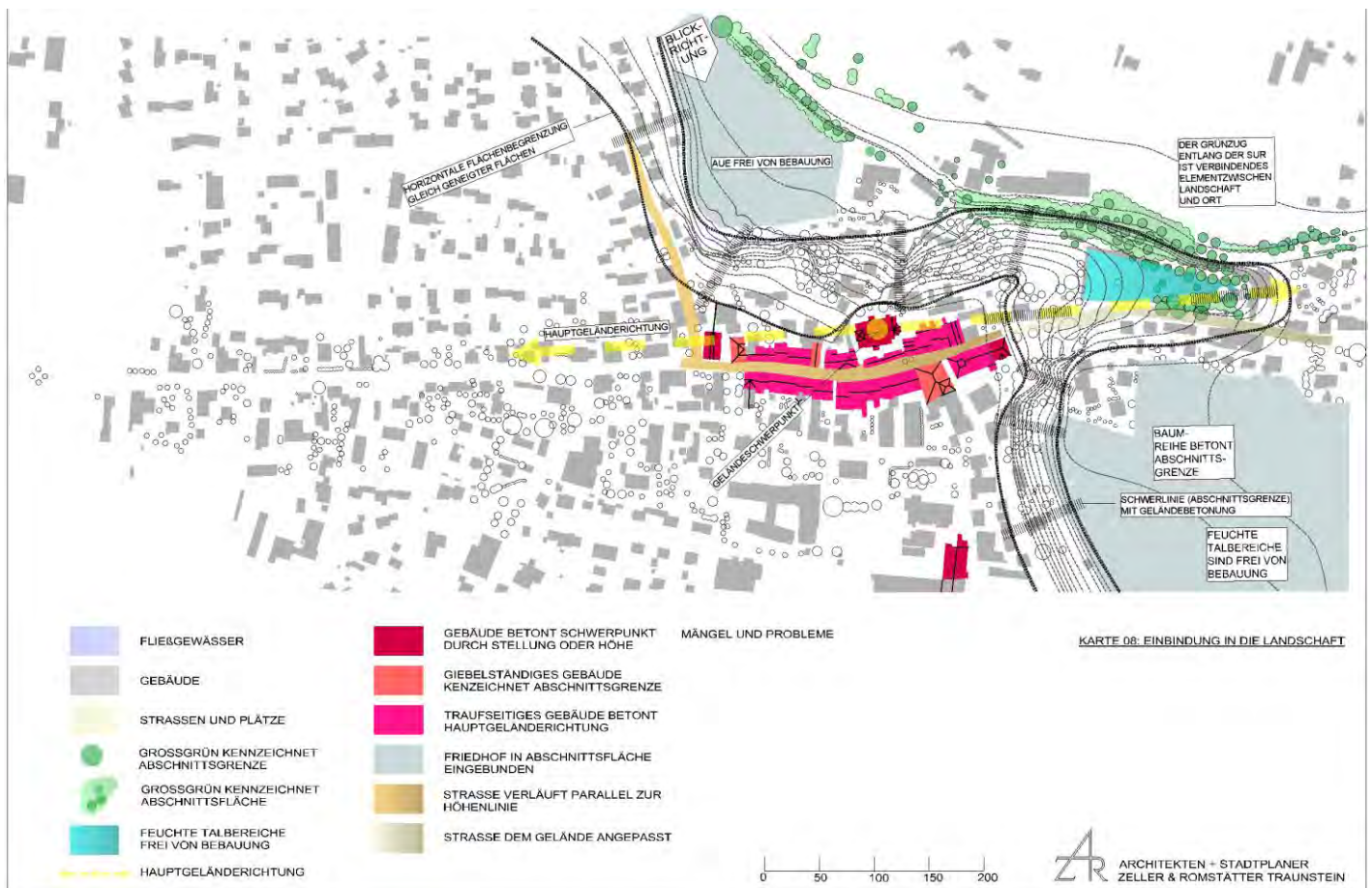
3.7.3 Landschaftliche Einbindung des Ortes

Es ist allgemein anerkannt, dass das Landschaftsbild für die Erholungsqualität von Bedeutung ist, so sind für die für die Auswahl des Urlaubsortes die landschaftlichen Gegebenheiten, die Vielfalt und das ästhetische Befinden durch die Urlauber von hoher Bedeutung.

Bezogen auf das Landschaftsbild umschreibt der Begriff Vielfalt vor allem die landschafts- bzw. naturraumtypische Gestaltvielfalt, die eine Vielzahl von Nutzungsformen und Strukturelementen umfasst (Louis, BNatSchG, § 1 Rn. 15).

Für das Landschaftsbild des Talraumes ist das äußere Erscheinungsbild der Siedlung von Bedeutung. Die Qualität des Erscheinungsbildes des Ortes soll ermittelt werden, wobei zum einen auf das Erscheinungsbild des Ortes im Bereich der Siedlungsfläche und zum anderen im Bereich des Ortsrandes eingegangen werden soll.

Die Analyse der Naturräumlichen Gegebenheiten wie in der bestehenden vorbereitenden Untersuchung vorgenommen ist nach wie vor gültig und aktuell:
 Eine "Hauptgelderichtung" (KORKISCH) kennzeichnet die Geländemerkmale des Talraumes, siehe Karte 3.6.1.a. "Naturräumliche Gegebenheiten M 1: 25.000" • Die Hauptgelderichtung ergibt sich aus den nördlich und südlich des Teisendorfer Tales verlaufenden Hügellisten.
 Ein landschaftlich bedeutender Punkt ergibt sich an der Verschwenkungsstelle der Hauptgelderichtung. An diesem Punkt ist gleichzeitig die höchste Stelle im Verlauf der Hauptgelderichtung. Dieser Punkt ist der "Schwerpunkt" der Hauptgelderichtung.
 Der Schwerpunkt der Hauptgelderichtung liegt im Ortskern von Teisendorf. An dieser Stelle steht die Katholische Pfarrkirche, siehe Karte "Naturräumliche Gegebenheiten M = 1:2.500". Alle weiteren räumlichen Merkmale ergeben sich unmittelbar aus der Topografie des Bearbeitungsgebietes:
 Das Gelände besteht aus verschiedenen "Abschnittsflächen" (KORKISCH), die sich untereinander durch verschiedene Neigung oder Exposition differenzieren.
 Flächen, die sich hinsichtlich der Neigung voneinander differenzieren werden getrennt durch "horizontale Flächenbegrenzungen gleich geneigter Flächen (hellgrüne Linien). Dazu gehören auch Buche.
 Flächen, die sich hinsichtlich verschiedener Exposition differenzieren werden durch "Schwerlinien" getrennt (dunkelgrüne Linien) (KORKISCH).
 "Schwerpunkte" bzw. "Gelände betonungen" entstehen an besonders markanten Schnittpunkten von "Schwerlinien" mit den Linien der "horizontalen Flächenbegrenzung" (schwarze Punkte, gelbes Quadrat).
 Diese Punkte sind landschaftlich besonders bedeutende Punkte.
 Durch die Schwerlinien und Bäche ergeben sich im Bearbeitungsgebiet folgende flach geneigte Abschnittsflächen:



Karte 08 Einbindung in die Landschaft - siehe Anhang 9.0 Karten

- der flach geneigte Bereich des alten Ortszentrums an der Markt- und Poststrasse
- der flach geneigte Friedhofsbereich
- die flach geneigten Auenbereiche an der Sur und
- die flach geneigten Talbereiche im Tal des Ramsauer Baches

Entsprechend den dunkelgrünen "Schwerlinien" ergeben sich diverse steil geneigte Abschnittsflächen im nördlichen und östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

Es ergeben sich folgende bedeutende "Schwerpunkte" bzw. "Gelände betonungen":

- Der "Geländeschwerpunkt" der Kirche an der Schnittstelle von Hauptgeländerichtung mit Schwerlinie.
- Der besonders markante Schwerpunkt an der Geländenase im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.
- Vier weitere Gelände betonungen, siehe Karte.

3.7.4 Landschaftliche Einbindung im Bereich der Siedlungsflächen

Die Siedlung in einer Landschaft sollen sich in diese nach bestimmten Ordnungsgraden einfügen (FISCHER, 1922; KORKISCH, DAB 4/1985, S. 455; NOHL, 1982, S.52).

Die Beurteilung der Qualität des äußeren Erscheinungsbildes des Ortes soll in Anlehnung an die Methode von WETZEL (1978) erfolgen, die von NEUPERT (1965) und KORKISCH vertieft wurde. Kriterien:

Landschaftlich markante Geländestrukturen sind Schwerpunkte und Visierbrüche, sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung besonders zur Geltung kommen.

Abschnittsflächen, die sich durch Visierbrüche ergeben, sollen sich den bedeutenden Geländestrukturen unterordnen.

Bei den Schwerpunkten wird nochmals differenziert. So ist der Hauptgeländeschwerpunkt der bedeutendste Schwerpunkt (KORKISCH, DAB 4/1985), die übrigen Schwerpunkte sind ihm untergeordnet.

Die "horizontalen Flächenbegrenzungen gleich geneigter Flächen" sind von größerer Bedeutung als die "Schwerlinien" (WETZEL, 1978) •

Bei den Abschnittsflächen gibt es keine weiteren Differenzierungen.

Der Verfasser führt bei den horizontalen Visierbrüchen eine weitere Kategorie ein. So werden horizontale Visierbrüche, an denen gleichzeitig Bäche verlaufen höher eingestuft als sonstige horizontale Visierbrüche, da diese zwei bedeutende Elemente in sich vereinen: das topografische Element des Visierbruches und das landschaftsphysiologische Element des Baches.

Somit ergibt sich folgende Reihenfolge in der Bedeutung von Geländestrukturen:

Geländeschwerpunkt

Gelände betonung

Horizontale Flächenbegrenzung an Bächen

Horizontale Flächenbegrenzungen allgemein

Schwerlinien an vertikalen Visierbrüchen

Abschnittsflächen.

Es soll ermittelt werden, inwieweit sich die Siedlung in die natürlichen Gegebenheiten von Topografie und Gewässerläufen einfügt, bzw. inwieweit Gebäude und Vegetation die Schwerpunkte und Visierbrüche entsprechend ihrer Bedeutung hervorheben.

Hervorhebung von Schwerpunkten

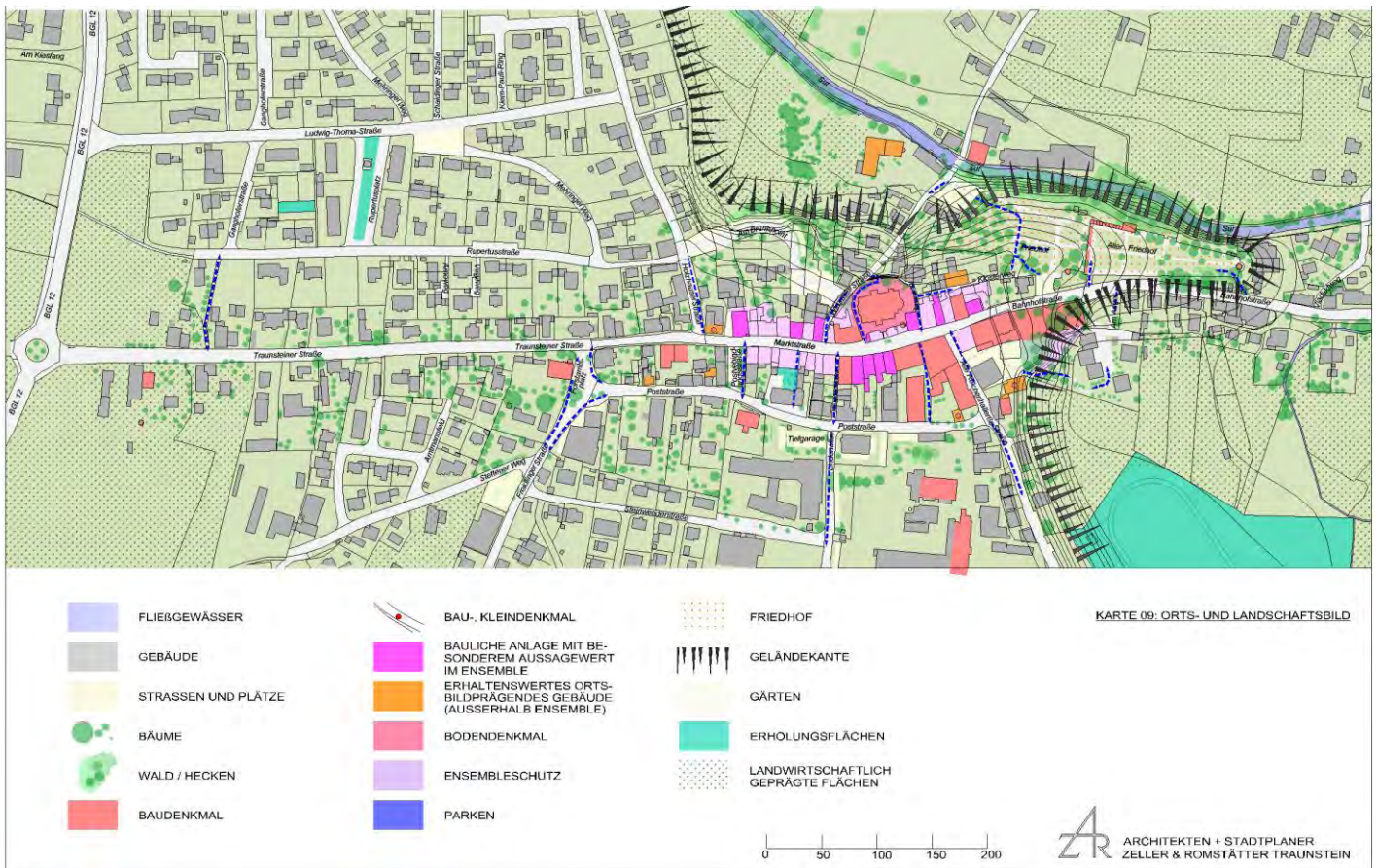
Die Pfarrkirche St. Andreas steht im Geländeschwerpunkt. Sie vereinigt an dieser Stelle den landschaftlichen mit dem kulturellen Mittelpunkt des Naturraumes. Durch ihre hohe Gestalt wird der Schwerpunkt hervorgehoben. Mit Standort, Gestalt und Funktion der Kirche ist somit der Hauptgeländeschwerpunkt optimal hervorgehoben.

Die Villa Wieninger (Punkt 2) steht an einem Schwerpunkt im Osten. Mit der abwechslungsreichen Gebäudegestalt ist dieser Punkt gut hervorgehoben.

Das ehemalige Malzhaus der Brauerei Wieninger (Punkt 3) betont den Fußpunkt einer kleinen hügelartigen Erhebung im Süden des Untersuchungsgebietes.

Das Hauptgebäude der Brauerei Wieninger steht genau auf der Kuppe der kleinen hügelartigen Erhebung im Süden des Untersuchungsgebietes. Damit liegt dieses Gebäude um ein paar Meter höher als die Kirche, wodurch die Bedeutung der Brauerei für den Ort auch visuell zur Geltung kommt.

Das Gebäude im Punkt 5 kennzeichnet durch seine Giebelständigkeit den Kreuzungspunkt zwischen Hauptgeländerichtung und Gelände verlauf im Nordwesten.



Karte 09 Orts- und Landschaftsbild siehe Anhang 9.0 Karten

3.7.5 Siedlungsbezug zu den Abschnittsflächen

Der historische Ortskern fügt sich gut in die flach geneigte Abschnittsfläche ein, da die Gebäude in etwa senkrecht zu den Höhenlinien stehen.

Besonders gut fügt sich der alte Friedhof in die flachgeneigte Abschnittsfläche, da die Friedhofsmauer gleichzeitig die Grenze der flach geneigten Friedhofsfläche darstellt.

Die "Alte Reichenhaller Straße" und die "Holzhauser Straße" kennzeichnen mit ihrem Verlauf parallel zu den Flächenbegrenzungen die natürlichen Gegebenheiten.

Der Grünzug entlang der Sur und die Lindenallee im Süden sind verbindendes Element von der freien Landschaft zum Ort. Bedeutend für die landschaftliche Einbindung sind auch die Freiflächen entlang der Sur und im Bereich des Ramsauer Baches.

Planungshinweise:

- Gebäude, die landschaftliche Schwerpunkte durch ihre Höhe oder Gestalt oder Ausrichtung hervorheben, sollten erhalten werden. Von besonderer Bedeutung erscheint hier das Hauptgebäude der Brauerei Wieninger (Punkt 4).
- Ein naturnaher Ausbau des Fließgewässers wäre wünschenswert
- Die noch vorhandenen Freiflächen im Bereich von Sur und Ramsauer Bach sollten als solche unbedingt erhalten bleiben.
- Der Baumbestand um den Friedhof stellt eine besondere Bereicherung für die landschaftliche Einbindung von Teisendorf dar und sollte entsprechend gepflegt werden.

3.7.6 Landschaftliche Einbindung des Ortes an den Ortsrändern

Das Erscheinungsbild des Ortsrandes ist ein besonders wichtiges Element im Übergang von der freien Landschaft zum Ort. Die Qualität des Erscheinungsbildes des Ortsrandes soll ermittelt werden.

Bewertungskriterien

Im Wesentlichen bestimmen drei Elemente des Ortsrandbild:

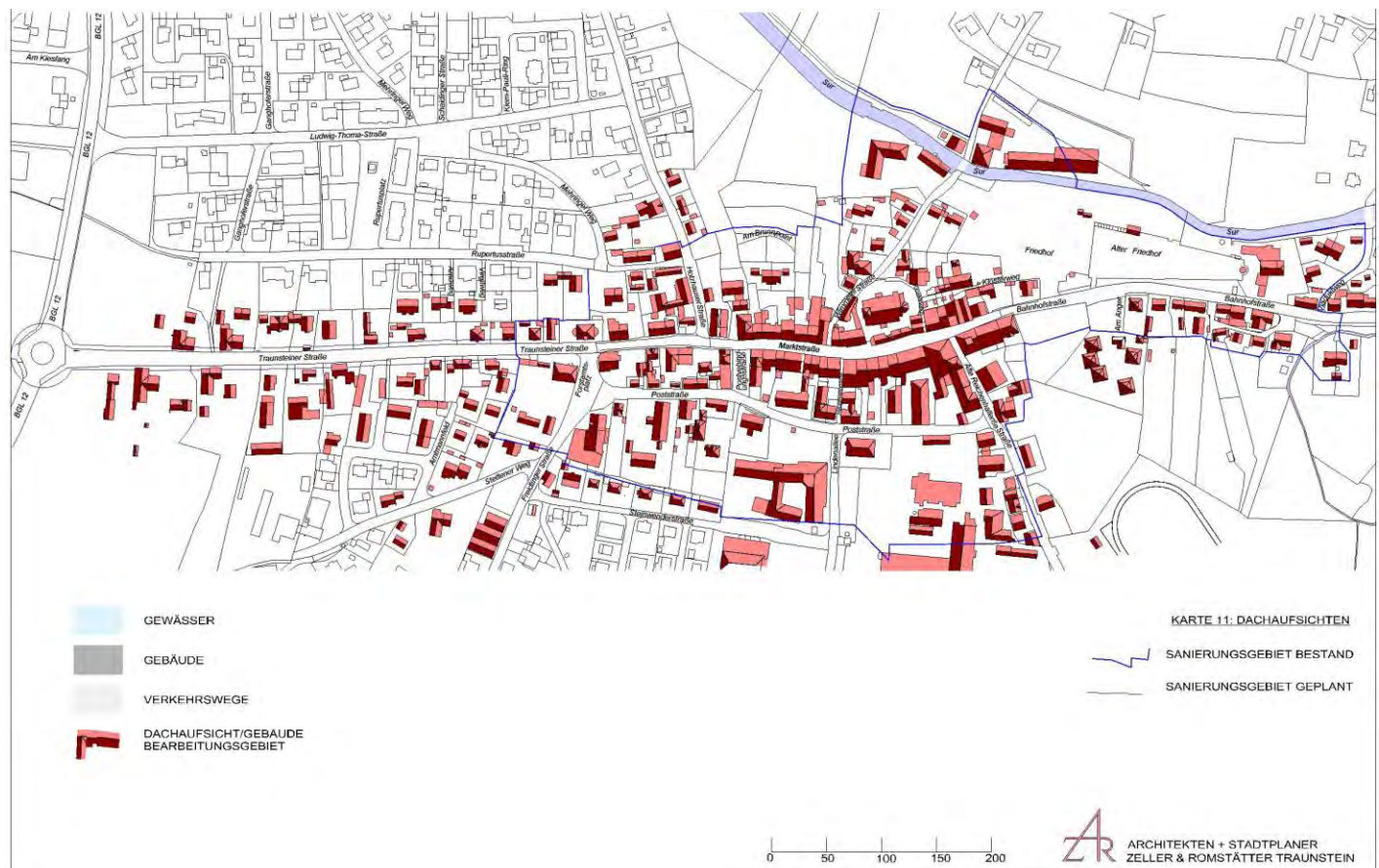
- Gebäude
- Großgehölze und
- Topografie.

Anordnung und Größe von Gebäuden und Bäumen sowie die Einfügung der Gebäude in die Topografie bestimmen die Qualität des Ortsrandbildes.

In Teisendorf fügen sich die Gebäude an den Ortsrändern gut in die Topografie ein. Eine Bewertung des Aspektes „Topografie“ entfällt deshalb.



Karte 10 Geschosszahlen siehe Anhang 9.0 Karten



Karte 11 Dachaufsichten siehe Anhang 9.0 Karten

Von besonderer Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Ortsrandes sind Großgehölze (Bäume und große Sträucher). Flächenhaft angeordnete Gehölze können schlecht gestaltete Gebäudeanordnungen und Reliefveränderungen verdecken.

Oftmals werden die allerorts geforderten Eingrünungsmaßnahmen für Siedlungen falsch verstanden und die Siedlungen mit einem Gürtel von Grün umgeben, der keine Einblicke und Durchblicke zu den Gebäuden mehr zulässt. Die Vegetation soll aber den Ort nicht verdecken, sondern sein Erscheinungsbild hervorheben.

3.8 Naturschutz

3.8.1 Biotop, FFH- / SPA-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet

Bezüglich des Biotopschutzes gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes entlang der Sur, nördlich von Brunnpunt ein durch die Biotopkartierung erfasstes Biotop nach §30 BNatSchG.

Diese beschränkt sich auf den Bereich der Sur mit gewässer- bzw. uferbegleitender Vegetation. Schutzgebiets Ausweisungen wie FFH- / SPA – Gebiete oder Landschaftsschutzgebiet fehlen.

3.8.2 Ökokontofflächen

Gemeindeeigene Festsetzungen, wie Ökokontofflächen kommen im Kerngebiet nicht vor

3.8.3 Ökologisch wertvolle Flächen ohne Schutzstatus

Neben den durch das Bundesnaturschutzgesetz (§ 30) geschützten oder in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräumen gibt es in Teisendorf weitere Flächen und Objekte, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz, die Ökologie, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besitzen, wie:

- Alte Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen
- Waldränder mit einem Mantel aus Laubgehölzen und einem Krautsaum
- Obstwiesen und Streuobstbestände

3.8.4 Selektive Vegetationsaufnahme

In der Karte „Freiraum und Grünstrukturen“ sind selektiv erfasste Vegetationsbereiche dargestellt. Die Auswahl der Flächen erfolgte nach deren Seltenheit im Untersuchungsgebiet. Die erfassten Flächen sind ökologisch relativ wertvolle Flächen.

Die Erfassung der Flächen erfolgte überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bachbegleitender Gehölzsaum an der Sur

Es handelt sich hier um die Vegetation im Auebereich der Sur. Der Baumbestand ist teilweise schon sehr alt, auf rechtzeitige Verjüngung ist zu achten.

Gehölzbestand am Hang neben dem Friedhof

Dieser Gehölzbestand befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Bestand vor. Hier gelten gleiche Planungshinweise wie vor.

Glatthaferwiese am Rande des Friedhofes

Es handelt sich um eine Glatthaferwiese mit einigen Pflanzenarten eines Trockenrasens. Diese Wiesenart ist relativ häufig, doch im Untersuchungsgebiet nur selten anzutreffen. Diese Wiese stellt eine wichtige Freifläche am Rande des Friedhofes dar.

Bachbegleitender Gehölzsaum am Ramsauer Bach

Der bachbegleitende Gehölzsaum des Ramsauer Baches ist relativ schmal.

Spontanvegetation auf Schotter

Ungenutzte Flächen, wie sie bei dieser Aufnahme angetroffen wurden sind in Teisendorf äußerst selten. Deshalb ist die, auf dieser Fläche aufkommenden Spontanvegetation als örtliche seltene Pflanzengemeinschaft bestehen zu lassen.

Gewässer

Ein Fließgewässer ist potentieller Lebensraum für Wasserpflanzen- und Tiere. Die Qualität des Lebensraumes ist abhängig vom Ausbauzustand des Gewässers. Mit der Veränderung des natürlichen mäandrierenden Laufes eines Gewässers in einen geradlinigen werden die Lebensbedingungen für Wasserpflanzen und Tiere verschlechtert.

"Das Gewässernetz kann nicht isoliert, ohne seine Auen gesehen werden. Mit diesen steht es durch Überflutungen, Grundwasserströme und Nahrungsketten im Austausch" (KAULE.). Wesentlich geprägt von diesen Lebensbedingungen sind die natürlicherweise vorhandenen Auen im Bereich der Fließgewässer.

Entlang der Sur und am Ramsauer Bach sind zum Teil noch Reste von Auenvegetation vorhanden. Insbesondere am Ramsauer Bach fehlt jedoch in großen Bereichen der uferbegleitende Gehölzsaum völlig. Damit entfällt auch die natürliche Beschattung des Gewässers, die zur Verbesserung der Gewässerqualität beitragen kann.

Öffentliche Grünflächen

Im Ortszentrum sind außerhalb der Marktstraße einige Grünflächen vorhanden, die in ihrer Artenzusammensetzung aus Latschen, Fünffingerstrauch, Cotoneaster und Schneebeere von eher städtischem Gepräge sind.

Eine wertvolle Grünzone stellt der Baumbestand entlang der Sur dar. Am Ortsrand gelegen bildet er den Übergang zur freien Landschaft.

Auch an diesen öffentlichen Grünflächen sollten vermehrt Arten der ländlichen Gärten, insbesondere Stauden verwendet werden, um dem ländlichen Charakter von Teisendorf besser zu entsprechen.

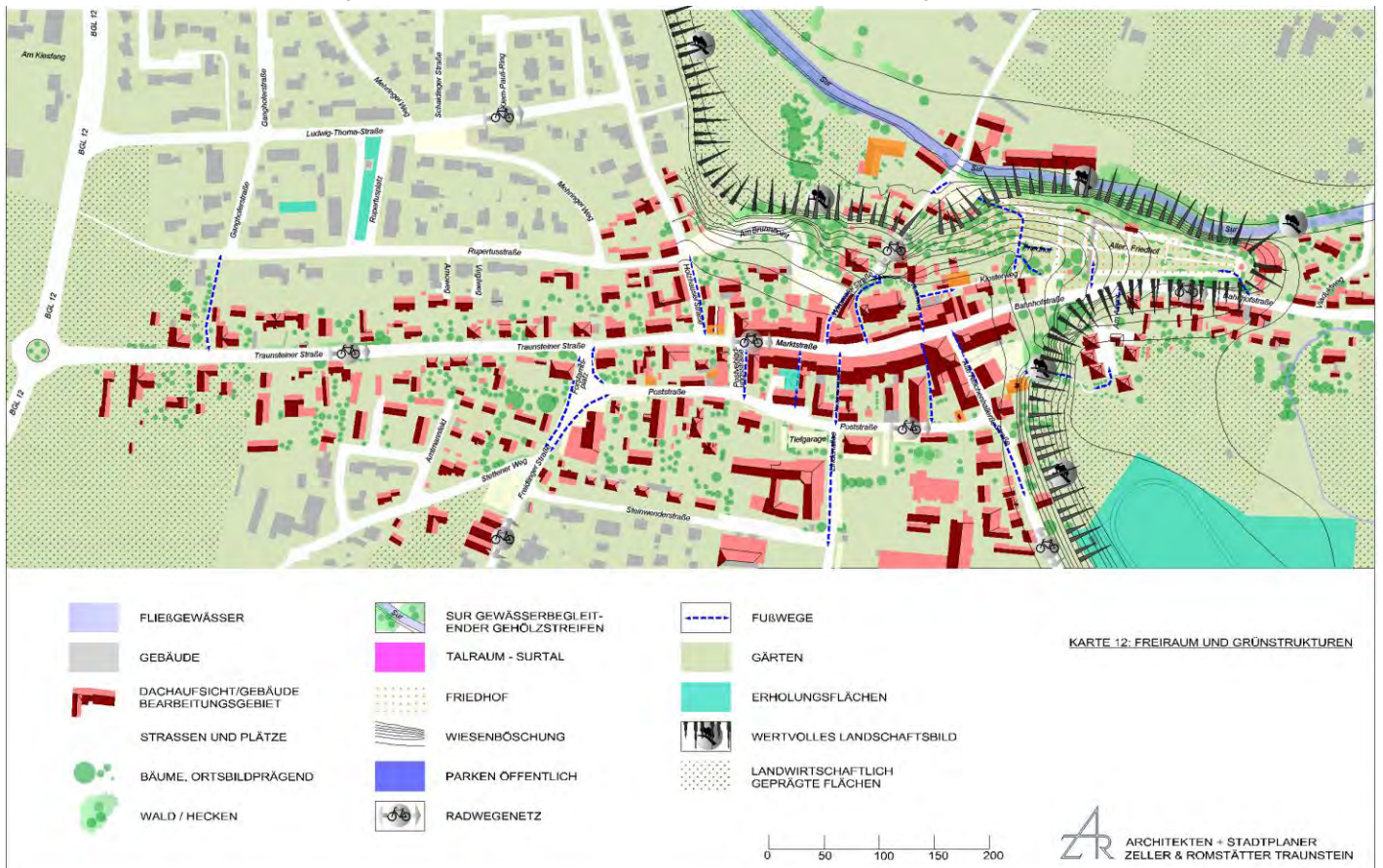
3.9 Artenschutz

3.9.1 Artenschutz

Für das Gemeindegebiet Teisendorf liegen Daten zur Tierwelt auf Grundlage der Artenschutzkartierung Bayern, der Fledermauskordinationsstelle Südbayern, der Biotopkartierung Flachland und Alpen sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Berchtesgadener Land vor.

3.10 Freiraum- und Grünstrukturen

Die Durchgrünung des Ortes Teisendorf nimmt vom Markt geprägten Ortszentrum, der Marktstraße nach allen Richtungen deutlich zu. Die Grünzüge dienen zur Auflockerung und verbindendes Elemente in der Siedlung und am Ortsrand. Sie nehmen landschaftliche und topografische Strukturen auf.



Karte 12 Freiraum- und Grünstrukturen siehe Anhang 9.0 Karten

3.10.1 Innerörtliche, öffentliche und private Grünflächen

Die Ortseingänge von Westen her als auch von Osten sind durch landwirtschaftliche genutzte Wiesen geprägt. Nördlich und südlich der Traunsteiner Straße, Marktstraße und Bahnhofstraße schließt Wohnbebauung an, die durch die privaten Gärten eine gute Grünstruktur aufweist. Im Siedlungsbereich des Marktes Teisendorf sind die Grün- und Freiflächen, dem Wesen des dichter bebauten Marktes nach spärlicher ausgebildet.

Hier ist der, durch die Sanierung der Marktstraße geschaffene öffentliche Aufenthaltsbereich entlang der Marktdurchfahrt zu nennen, ebenso die Bereiche Marktplatz mit Schulhof, einzelne Spielplätze an der Schule und in den angrenzenden Wohnsiedlungen (Amtmannfeld, Rupertusplatz). Hervorzuheben ist die südlich der Schule verlaufenden Lindenalle mit angegliederten kleinen Parkfläche.

Eine kleinere Platzfläche befindet sich nördlich des Rathauses.

3.10.2 Grünordnung, Bäume und Großsträucher, Gärten

Die flächenmäßige Verteilung der Grünflächen ist in der Karte 3.11. "Grünbereiche" erfasst und gleichzeitig nach Nutzungen differenziert.

Die Grünbereiche von Teisendorf sind zum einen geprägt von dem städtischen Charakter des Ortszentrums, zum anderen von dem eher dörflichen Charakter der Gärten in den übrigen Ortsbereichen. Von besonderer Bedeutung sind die größeren Baum- und Strauchbestände entlang der Sur.

Auffällig ist der relativ hohe Anteil der Obstwiesen bzw. Garten mit relativ hohem Anteil von Obstbäumen. Dies ist mit großer Wahrscheinlichkeit auf das relativ günstige Klima zurückzuführen. Die gestalterische Bedeutung von Grünstrukturen soll an Hand von Beispielen erläutert werden. Ökologisch besonders wertvolle Grünstrukturen sind in der Karte Freiraum und Grünstrukturen erfasst.

Bäume und Großsträucher

Bäume und Großsträucher erfüllen eine besonders wichtige Funktion im Ortsbild. Als vertikales Element stehen sie im gegenseitigen Einklang mit Gebäuden und können deren Erscheinungsbild steigern. An geeigneter Stelle platziert erfüllen sie wichtige raumbildende Funktionen.

An Grundstücksgrenzen kennzeichnen Bäume und Sträucher Besitzverhältnisse und dienen als Schutz vor Einblicken. Farbe und Form der Bäume bestimmen den Grad der Einfügung in das Ortsbild.

Besondere Bedeutung kommt dabei den "ortsbildprägenden" Bäumen zu. Das sind solche, die durch ihre Stellung im öffentlichen und privaten Bereich besonders augenscheinlich sind.

Der Anteil von dominant in Erscheinung tretenden und damit ortsbildprägenden Koniferen ist relativ gering mit Ausnahme einiger Einzelfichten.

Planungshinweise:

- Störende Hecken und Einzelgehölze sollten nicht erhalten und möglichst durch standortgerechte heimische Gehölze ersetzt werden.
- Wertvolle Großgehölze sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu erhalten.

Bauerngartenähnliche Gärten

In Teisendorf bestehen außerhalb des Ortszentrums zahlreiche Gärten, die vom Stil her einem Bauerngarten ähnlich sind wenngleich auch im Untersuchungsgebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr vorhanden ist.

Die Anlage von Bauerngärten geschah ursprünglich aus rein wirtschaftlichen Gründen. Neben Gemüse wurden in den Bauerngärten Heilpflanzen und Kräuter kultiviert. Eine Vielzahl von Stauden, Sträuchern und Blumenzwiebelgewächsen dienten der natürlichen Schädlingsbekämpfung, aber auch als Zierde.

Die heute vorhandenen Gärten im Stil eines Bauerngartens sind als Zeugen der Entwicklungsgeschichte des Ortes und als „wertvolles lebendiges Kulturgut“ (BRIEMLE, S. 632) anzusehen.

Die Gärten im Stil des Bauerngartens stellen eine besondere Bereicherung für das Ortsbild dar, da sie individuell vom Besitzer gestaltet sind und eine Vielfalt an Pflanzern bieten. Der Erhalt dieser Gärten ist für das Ortsbild von besonderer Bedeutung.

Obstgärten

Sehr häufig sind Obstgärten bzw. Garten mit einem hohen Anteil von Obstgehölzen. Diese Gärten sind eine wertvolle Bereicherung für das Ortsbild und sollten in ihrer Struktur erhalten werden.

Obstwiesen sind ein typisches Element der bäuerlicheren Kulturlandschaft und bedeutendes Element des ländlichen Charakters von Teisendorf

Sonstige Gärten

Der Privatgarten ist individuelle Freiraum des Besitzers (der Besitzerin), Artenauswahl und Gartengestaltung sollten deshalb nach seinen (ihren) persönlichen Bedürfnissen gestaltet sein.

Doch hat auch jede(r) Privatgartenbesitzer(in) gegenüber der Allgemeinheit gewisse Verpflichtungen. So sollten sich Garten in den ländlichen Charakter des Ortes einfügen. Der überwiegende Anteil der Garten ist mit Laubsträuchern und zum Teil Stauden und Obstgehölzen im ländlichen Stil gehalten und fügt sich gut in das Ortsbild ein.

3.10.3 Friedhof

Entlang der Geländekante im Nord-Westen des Ortskerns betont der alte und neue Friedhof mit dem Hangwald hin zur Sur eine markante Grünstruktur.

3.10.4 Ortsnahe landschaftlich geprägte Grünräume – Surtal – Grünzug

Der Landschaftsraum im Ortsbereich von Teisendorf ist gekennzeichnet durch „das mittig gelegene sanft ausmodellerte Surtal, das im Ortsbereich von Teisendorf in Form eines Durchbruchtales einen deutlichen Versatz besitzt (aus FNP).

Nach Norden und Osten fällt das Gelände ins Surtal und in das Tal des Ramsauer Baches relativ steil ab. Hier befindet sich das Sportstadion.

Nach Westen ist es sanft geneigt. Es weist eine große zusammenhängende Feuchtgebietslandschaft auf, die über Bäche, Gräben, Hangquellmoore, Quellhorizonte miteinander verbunden sind.

Der Grünzug entlang der Sur ist verbindendes Element zwischen Landschaft und Ort.

Prägend ist die nach Osten abfallende noch unverbaute Geländekante hin zum Ramsauer Bach.

Der Grünzug entlang der Sur ist verbindendes Element zwischen Landschaft und Ort.

3.10.5 Ortsbildprägender Vegetationsbestand

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Bestandsaufnahme die ortsbildprägenden Vegetationsstrukturen erhoben.

3.11 Bestand innerörtliche Bereiche

3.11.1 Alte Reichenhallerstraße

Historie

Seit jeher haben die Marktstraße und die Alte Reichenhallerstraße eine zentrale Bedeutung für Teisendorf, dies verdeutlichen u.a. die nachstehenden historischen Kartenausschnitte.

Auszug aus „Vertiefte städtebaulich-denkmalflegerische Untersuchung“ (Seb. Mayer)

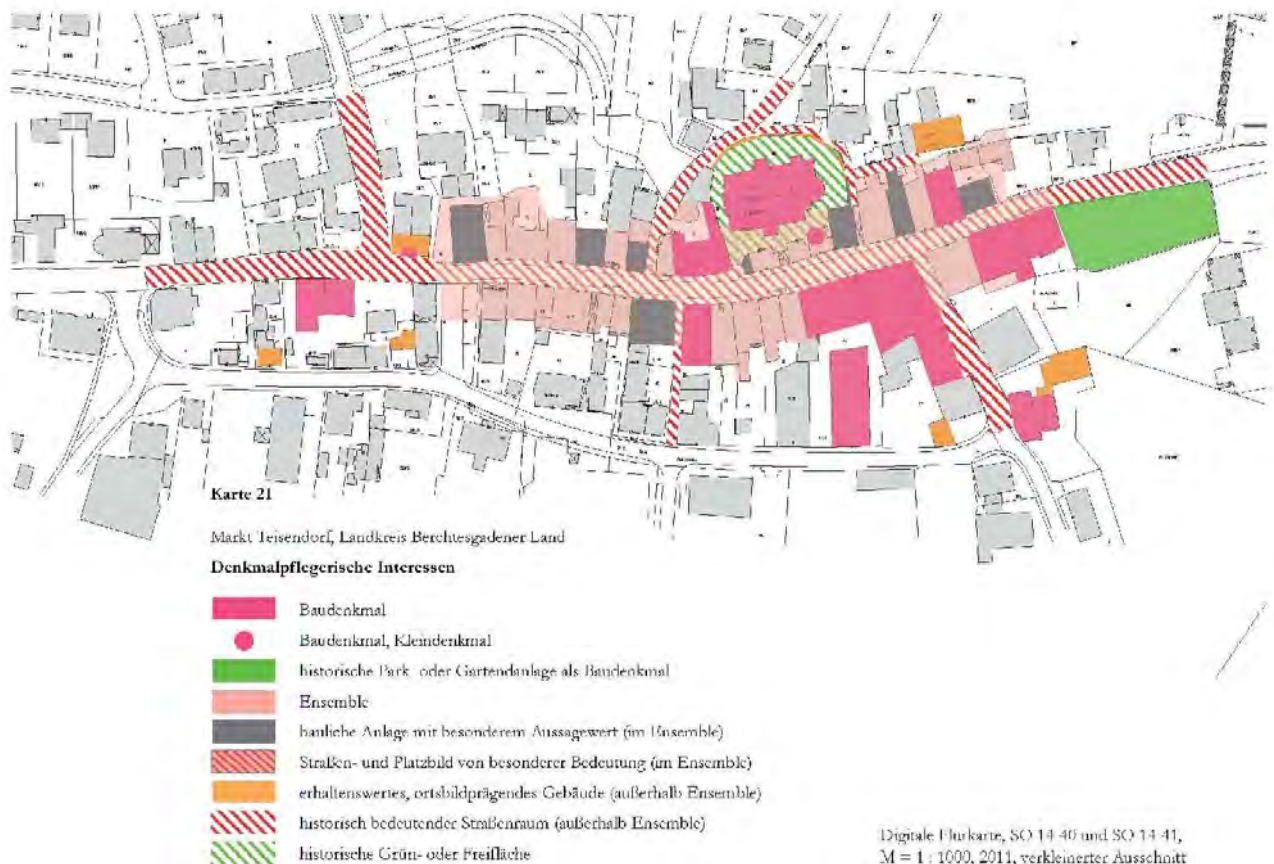
„Im Südosten ist die Alte Reichenhaller Straße aus einer Altstraße hervorgegangen.

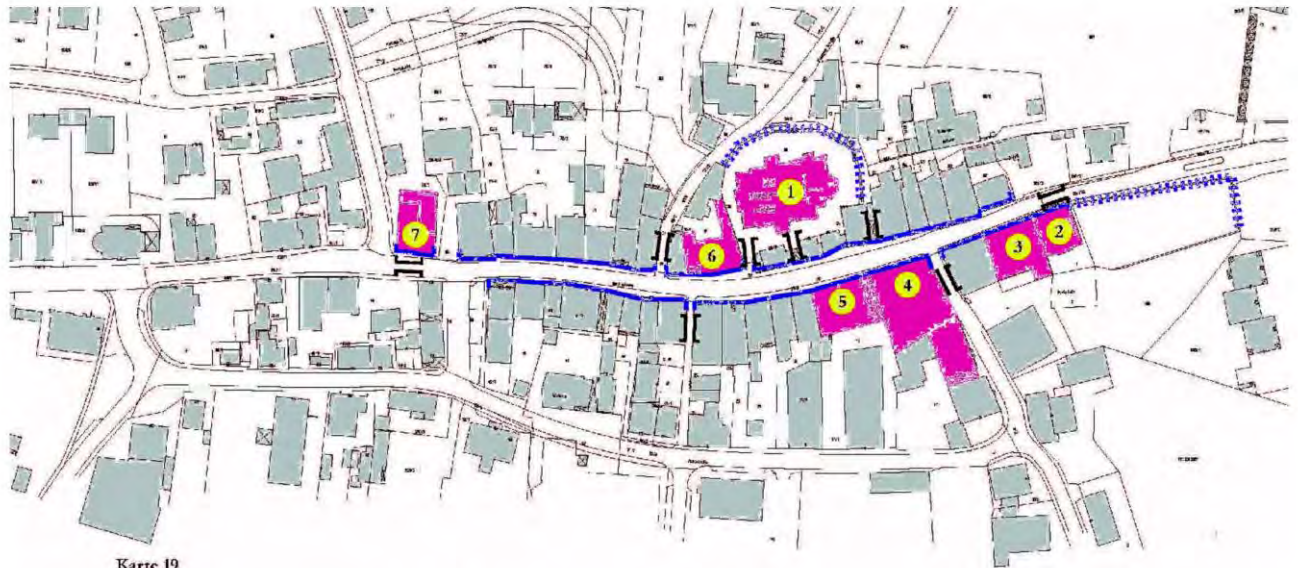
Konsequenterweise existiert auch hier ein Vormarkt – Barmbichl. Die drei Vormärkte sind ein recht städtisches Merkmal des historischen Teisendorf, das sich damit von seinem sonst ländlich strukturierten Umland deutlich unterscheidet. Vergleichbare Vormärkte existieren beispielsweise im benachbarten Waging am See, das ebenfalls salzburgisch war, nicht. Die Vormärkte, die im Rahmen der vorliegenden städtebaulich-denkmalflegerischen Untersuchung nicht näher betrachtet wurden, heben sich baulich von der Marktstraße ab. Bei ihnen ist die ländlich-bäuerliche Bautradition des Umlandes deutlich zu erkennen. Eine vergleichende historisch-städtebauliche Untersuchung von Teisendorf und Waging, auch in Hinblick auf das Märktewesen des Erzstifts Salzburg im Rupertiwinkel und des Bürgerhauses im Inn- und Salzachgebiet wäre hier anzuregen.

Das historische Brauhaus und die zahlreichen Gast- und Bürgerhäuser runden das Bild eines altbayerischen, eigentlich eines altsalzburgischen Marktes ab.

Teisendorf verdankt seine kompakte Struktur der im späten Mittelalter erhaltenen Zweckbestimmung, die den Markt bis heute scharf von den ländlichen Siedlungen des Umlandes abhebt.

Seine wirtschaftliche Funktion als Zentralort hat Teisendorf eindrucksvoll bewahrt, wie nicht zuletzt die lebhaft Marktstraße mit ihrer zentralen Versorgungsfunktion durch die zahlreichen Geschäfte und Gasthäuser dokumentiert. Als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage hat das in der Regionalplanung bezeichnenderweise als Unterzentrum eingestufte Teisendorf in den letzten Jahrzehnten sogar stark hinzugewonnen.“





Karte 19

Markt Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

Städtebauliche Raumstrukturen

- bauliche Dominanten im Ortsbild
- 1 Pfarrkirche St. Andreas 2 Villa Wieninger 3 ehem. Malzhaus 4 ehem. fürstbischöfliches Bräuhaus
- 5 Gasthof Alte Post 6 Gasthaus Neue Post 7 Anwesen am westlichen Eingang zur Marktstraße
- raumwirksame Gebäudekanten an der Marktstraße (Begrenzung, Gliederung von Straßen- und Platzflächen durch raumwirksame Gebäudekanten, geschlossene/gereimte Bebauung)
- raumwirksame Raumkante durch Einfriedung
- historische Marktzugänge (mit historischen Passagen/Durchlässen)

Digitale Flurkarte, SO 14 40 und SO 14 41, M 1 : 1.000, 2011, verkleinerter Ausschnitt

Karte Städtebauliche Raumstrukturen – Verfasser Sebastian Mayer



Karte 18

Markt Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

Historische Raumstruktur

- ältere Standorte von Anwesen
- bis in das 16. Jh. Platzsituation vor der Kirche (ab 14. Jh. Gerichts- und Prangerort)
- historische Straßen, Gassen und Wege
- 1 Standort Haupthof der „curia Teisendorf“ (Marktplatz 26 und Wimmererstraße 3), 1325 vom Erzbischof erworben
- 2 Eigenkirche St. Andreas des Besitzers der „curia Teisendorf“, 1362 erstmals erwähnt, wohl ins 13. Jh. zurückreichend
- 3 Standort des 1730 erstmals erwähnten Marktbrunnens an der Marktstraße
- 4 Mündungsbereich jüngeren Salzstraße aus Reichenhall in die Marktstraße (= Hauptstraße von Salzburg nach Traunstein)

Digitale Flurkarte, SO 14-40 und SO 14-41, M = 1 : 1000, 2011, verkleinerter Ausschnitt

Karte Historische Raumstruktur – Verfasser Sebastian Mayer

Bestand

Die Situation im Bereich der Alten Reichenhaller Straße bis zur Poststraße ist geprägt durch die große historische Baumasse der Wiener Brauerei.

Die großen stattlichen Baukörper erstrecken sich mit der Villa Wieninger bis an den nordöstlichen Ortsrand und ergeben einen für Teisendorf charakteristischen und entscheidenden städtebaulichen Eindruck.

Der Gebäudekomplex Malzhaus wurde im Jahre 1997 (siehe Anhang 9.0 Dokumentation) zum Großteil saniert und ein Einkaufsmarkt angesiedelt. Ebenso wurde mit Öffnung der Passage zur Marktstraße eine weitere für den Markt Teisendorf typische fußläufige Verbindung geschaffen.

Ergänzend zu der städtebaulich wertvollen Silhouette ist darauf zu verweisen, dass sich im Osten des Geländes ein steil abfallender Hangbereich befindet, der geprägt ist durch eine außergewöhnlich wertvolle Blutbuche, mit einem Stammumfang von rd. 4,0 m, die wahrscheinlich zu einem der ältesten Bäume von Teisendorf zählt.



Karte Bestand Alte Reichenhaller Straße

Fotodokumentation

Fotostandort 1- Blick auf Marktstraße 5 rechts



Fotostandort 2 - Blick auf Alte Reichenhallerstraße 2 und Marktstraße 7



Fotostandort 3 - Blick auf Alte Reichenhallerstraße 3, 4 und 2



Fotostandort 4 - Blick auf Alte Reichenhallerstraße2, 1 und 3



Fotostandort 5 - Blick auf Poststall und Malzhaus



Fotostandort 6 – Blick auf Poststall und Malzhaus



Fotostandort 7 – Marktstraße 5



Fotostandort 8 – Blick auf Marktstraße 5 und 3



Fotostandort 9 – Blick auf Alte Reichenhallerstraße 1



Fotostandort 10 – Blick auf Alte Reichenhaller Straße 1



Fotostandort 11 – Blick auf Alte Reichenhallerstraße 2



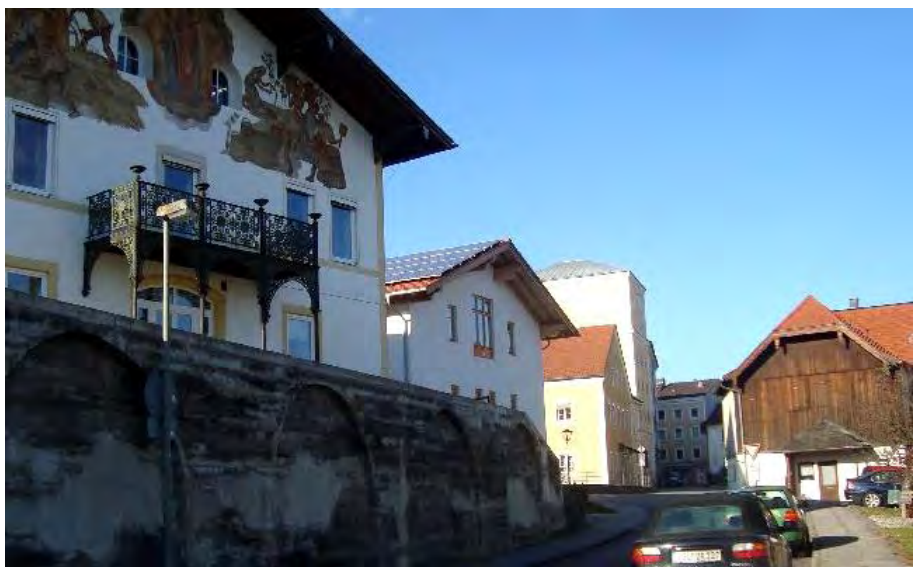
Fotostandort 12 – Blick auf Alte Reichenhallerhalle



Fotostandort 13 – Blick auf Alte Reichenhallerstraße 1



Fotostandort 14 – Blick auf Wiener Villa Marktstraße 1



Fotostandort 15 – Blick auf Alte Reichenhallerstraße in Richtung Norden

3.11.2 Poststraße

Historie

„Die heutige Poststraße im Süden hatte bereits im 19. Jahrhundert eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Marktstraße. Von hier aus wurden die Anwesen rückwärtig erschlossen, da diese auf ihren Hofparzellen an der Marktstraße im Wesentlichen keine Durchfahrtsmöglichkeiten besaßen. Südlich der Poststraße lagen Gartenflächen, Scheunen und das Sommerhaus mit Kegelbahn des Bräuhauses sowie des heutigen Gasthofes Alte Post. In diesem Zusammenhang sei auf den hervorragenden Quellenwert der beiden Marktansichten von 1795 und 1804 hingewiesen. Die räumliche Entwicklung fand im 20. Jahrhundert ihre konsequente Fortsetzung mit der kompletten Verlagerung der Brauerei auf die Südseite der Poststraße. In der Straße sind auch öffentliche Einrichtungen, wie die Schule und das Rathaus angesiedelt. Damit besitzt die Poststraße heute eine noch wichtigere Ergänzungsfunktion zur Marktstraße, wo sich – in historischer Kontinuität – der Einzelhandel konzentriert. Verbindendes Element sind die Passagen. Sie sind in Teisendorf zahlreich vorhanden und verdienen eine besondere Würdigung.“

Auszug aus „Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung“ (Seb. Mayer)

Bestand

Die parallel zur Marktstraße verlaufende Poststraße erfüllt seit alters her zusätzlich zur Marktstraße eine wichtige Rolle für die Ansiedelung der öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Schule, Pfarrhof, von Einzelhandelsgeschäften, von Parkmöglichkeiten in Verbindung mit Passagen und kurzen Verbindungen zur Marktstraße und dem An- und Zulieferverkehr für die Brauerei Wieninger, bzw. Busverkehr. Von der Poststraße zweigen drei Ortsstraßen, welche wichtige Verbindungen in Richtung Sportpark, Seniorenheim und Wohnerschließung darstellen, ab. Momentan besitzt die Straße den Charakter einer Durchgangsstraße, die belebende Atmosphäre, welche in der Marktstraße realisiert wurde ist in der Poststraße nur z.T. umgesetzt, wie Bereich EDEKA und Rathaus.

Bereich nördlich der Poststraße

Von der Einmündung der Alten Reichenhaller Straße in die Poststraße bis auf Höhe „Poststall“, wurde der an die Fahrbahn anschließenden Bereich inkl. „EDEKA“ Areal- Malzhaus in der vorauslaufenden, früheren Städtebauförderungsmaßnahme saniert. Mit Erstellung des Parkplatzes, der Belebung der Passage zur Marktstraße und der behutsamen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes ordnet es sich dem Gesamtensemble unter.

Die Vorplatzflächen des angrenzenden Gewerbebaus und der benachbarten Garagen erfüllen derzeit aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Beläge, der harten Trennung der Grundstücksflächen mittels Maschendrahtzaun bzw. Betonsockel und fehlender dörflich ausgerichteter Begrünung nicht den Anspruch an eine einfühlbare Gestaltung.

In der Fortsetzung der Bebauung in der ersten Reihe bis zum neu gebauten Rathaus befinden sich zwei „funktional“ sanierte Gebäude, indem sich die Volksbank / Raiffeisen, bzw. ein Malergeschäft befinden. Die Gliederung bzw. Gestaltung der Fassaden entspricht noch einer in früheren Jahrzehnten praktizierten „Mode“, die mit der Materialwahl und Teilung der Fassade bzw. Fensterfront nicht überzeugt.

Das neu errichtete Rathaus ist als langgestreckten Baukörper in Ost-West Richtung geplant und wurde der dominierenden Gebäudestellung der Schule als Gegengewicht gegenübergestellt. Es erhielt somit einen Rathausplatz, der mit dem Marktplatz verbunden ist. Der Platz liegt somit in der Mitte der Poststraße. Dem Rathaus ist eine öffentliche Tiefgarage zugeordnet. Die Durchlässigkeit zur Marktstraße ist durch die neu geschaffene Rathauspassage gegeben, diese befindet sich im Mittelpunkt des historischen Bereiches. Sie verbindet den Marktplatz im Süden mit der Marktstraße im Norden.

Zweigeschossige, ältere Gebäude in einem ähnlichen Bautyp formen den Westteil der Poststraße.

Das ehemalige denkmalgeschützte Gebäude des Pflegegerichts, jetzt Forstamtsgebäude kennzeichnet durch die West- Ost Ausrichtung den räumlichen Abschluss.

Bereich südlich der Poststraße

Entlang des südöstlichen Abschnittes der Poststraße, sprich Einmündungsbereich Alten Reichenhaller Straße bis zur Raiffeisenbank Rupertiwinkel trifft man auf asphaltierte, gänzlich versiegelte Parkstreifen mit senkrechter Einstellung an. Gliedernde Baumpflanzungen fehlen. Der Gehweg mit Parkstreifen entlang der Raiffeisenbank, sowie das Gebäude wurde aufwendig saniert. Westlich der Raiffeisenbank mündet die Lindenallee in die Poststraße und grenzt an den Marktplatz an.

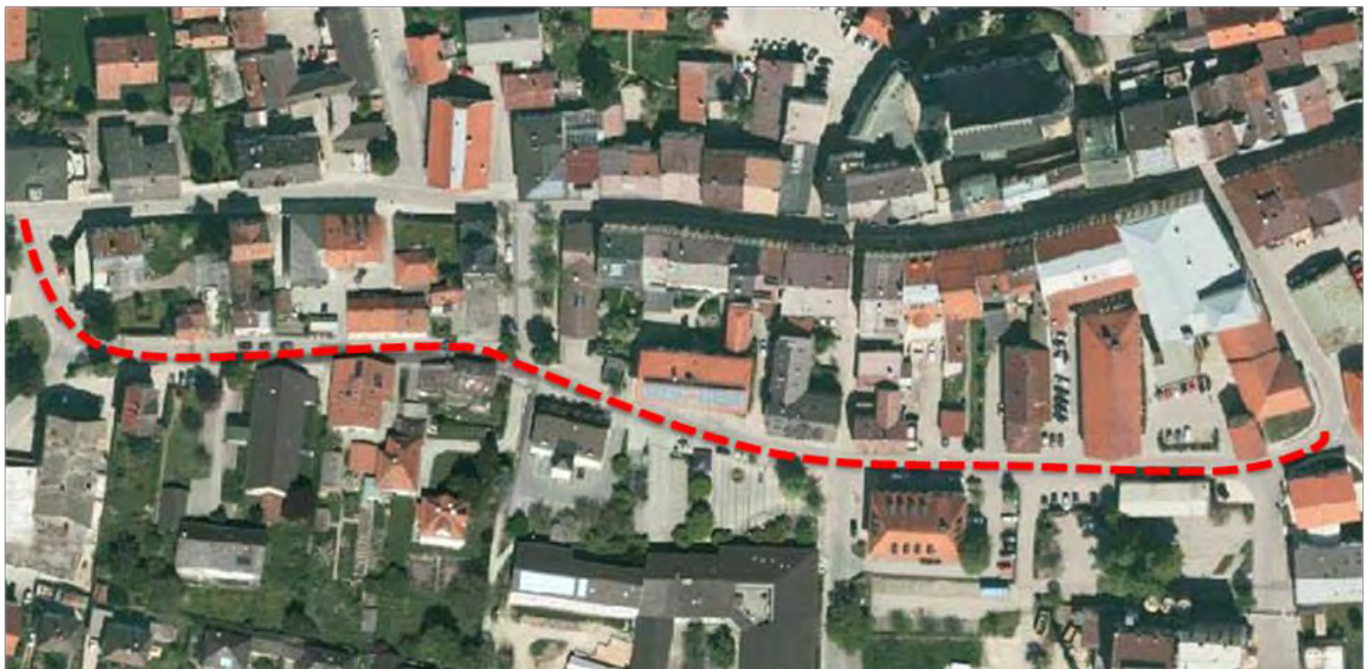
Der Marktplatz ist in die Jahre gekommen und ist attraktiver umzugestalten werden, wobei eine einheitliche Gestaltung mit dem Rathausvorplatz naheliegt.

Der derzeitige „Asphalt Flickwerk“ und die Gehwegasphaltierung bis an die Fassade bedarf einer auflockernden Belags- und Grüngestaltung.

Im Anschluss an das Postgebäude jetzt Therapiezentrum, folgt ein aufwendig saniertes Wohngebäude mit angemessener Vorplatzgestaltung. Bei den weiteren Gebäuden wie dem Schuhgeschäft wurde die Schaufenstergestaltung mehr funktionellen Kriterien Aufmerksamkeit geschenkt als der Einbindung in das Ortsbild.



Karte Bestand Poststraße



Karte Luftbild Poststraße

Fotodokumentation - Fotoserie in Richtung von Ost nach West



Fotostandort 1 – Blick auf Poststall und Malzhaus



Fotostandort 2 – Blick auf Poststall und Malzhaus



Fotostandort 3 – Blick auf Poststall und Poststraße 7 (Raiffeisenbank Rupertwinkel)



Fotostandort 4 – Blick auf Poststall und Poststraße 4



Fotostandort 5 - Blick auf Poststraße 7 (Raiffeisenbank Rupertiwinkel) und 8



Fotostandort 6 - Blick auf Poststraße 7 (Raiffeisenbank Rupertiwinkel) und 8



Fotostandort 7 – Blick auf Poststraße 8



Fotostandort 8 - Blick auf Poststraße 8



Fotostandort 9 – Raiffeisenbank Rupertiwinkel



Fotostandort 10 – Blick auf Marktplatz und Volksbank Raiffeisenbank



Fotostandort 11 – Marktplatz und Abzweigung Linden Allee



Fotostandort 12 – Blick auf Rathaus Markt Teisendorf- Poststraße 14



Fotostandort 13 – Blick auf Poststraße 13 (Postamt)



Fotostandort 14 – Blick auf Postverbindungsstraße



Fotostandort 15 – Blick auf Poststraße 18-22-24-28



Fotostandort 16 – Blick auf Poststraße 23



Fotostandort 17 - Blick auf Poststraße 23 (Schuhgeschäft A. Reitschuh)



Fotostandort 18 - Blick auf Poststraße 24 (Zweirad Berger)



Fotostandort 19 – Poststraße 25 (Katholisches Pfarramt St. Andreas)



Fotostandort 20 – Blick Freidlinger Straße in Richtung Süden Poststraße 29 (Getränkemarkt)



Fotostandort 21 – Forstamtsplatz 1 Blick auf Bayer. (Landesanstalt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht)

Fotodokumentation - Fotoserie in Richtung von West nach Ost



Fotostandort 22 – Blick auf Poststraße 28 (links)



Fotostandort 23 – Blick auf Poststraße 25 (Katholisches Pfarramt St. Andreas)



Fotostandort 24 – Blick auf Poststraße 24 (Bauergarten)



Fotostandort 25 – Blick auf Poststraße 19



Fotostandort 26 – Blick auf Poststraße 18 und Rathaus



Fotostandort 27 – Blick auf Rathaus (Poststraße 14) und „Postamt“ Poststraße 13



Fotostandort 28 – Blick auf Rathaus und Volksbank Raiffeisenbank mit Maibaum



Fotostandort 29 – Blick auf Marktplatz



Fotostandort 30 – Blick auf Marktplatz und Raiffeisenbank (Poststraße 7)



Fotostandort 31 – Blick auf Poststraße 12 und 10 (Volksbank und Raiffeisen) /8



Fotostandort 32 – Blick auf Poststraße 8 (Max Eisl, Farben-Lacke-Tapeten)



Fotostandort 33 – Blick auf Raiffeisenbank Rupertiwinkel



Fotostandort 34 – Blick in Richtung Osten auf Alte Reichenhaller Straße



Fotostandort 35 – Blick auf Poststall

Fotodokumentation - Nebenstraßen / -gassen, Richtung Nord



Fotostandort 36 – Blick auf Poststall und Verbindungsgasse zur Marktstrasse (EDEKA)



Fotostandort 37 – Blick auf Hauptmannsgasse



Fotostandort 38 – Blick auf Hauptmannsgasse



Fotostandort 39 – Blick auf Postverbindungsstraße

Fotodokumentation - Nebenstraßen / -gassen Richtung Süden



Fotostandort 40 – Abzweigung Lindenallee - Poststraße



Fotostandort 41 – Blick auf Lindenallee



Fotostandort 42 – Blick auf Lindenallee



Fotostandort 43 – Blick auf Lindenallee



Fotostandort 44 – Blick auf Buswendeplatz / Stellplätze



Fotostandort 45 – Blick auf Lindenalle Lindenallee



Fotostandort 46 – Blick auf „Franz von Agliardis Grund und Mittelschule Teisendorf“
Poststraße 11



Fotostandort 47 – Abzweigung Poststraße – Freidlinger Straße



Fotostandort 48 - Freidlinger Straße



Fotostandort 49 - Freidlinger Straße

3.11.3 Marktstraße

Historie

Seine Entstehung sowie seine bis heute vorhandene Bedeutung und bauliche Struktur verdankt Teisendorf seiner Jahrhunderte alten Lage an wichtigen überregionalen Verkehrswegen. Bemerkenswert für das Weichbild sind die beiden geschlossenen, hohen Häuserzeilen entlang der Marktstraße, die dem Ort ein kleinstädtisches Gepräge geben. Sie bilden weit mehr als die Pfarrkirche das Markenzeichen des Ortes. Die Marktstraße folgt einem Altstraßenzug, der seine Fortsetzung im Osten in der heutigen Bahnhofstraße und im Westen in der Traunsteiner Straße hatte. Korrespondierend dazu setzte sich der Siedlungsbereich im Osten im Vormarkt Karlsbach und im Westen im Vormarkt Hirnloh fort.

Auszug aus „Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung“ (Seb. Mayer)

Bestand

Die im Jahr 2000 realisierte Umgehungsstraße machte es möglich die Ortsdurchfahrt von einer Bundesstraße zur Gemeindestraße zurückzustufen. Dadurch konnte Um- und Neugestaltung im Hinblick auf Entflechtung und Beruhigung des Verkehrs realisiert werden. Der Durchgangsverkehr konnte soweit wie möglich auf die Umgehungsstraße verlagert werden, was auch bis auf einzelne Störfaktoren (unnötiger Busverkehr, landwirtschaftlicher Verkehr, LKW-Verkehr trotz Beschränkung bis 7,5 to) gelungen ist.

Für den Fußgänger wurden großzügige Bereiche geschaffen. Der Verkehr wurde durch die möglich gewordene Reduzierung der Fahrbahnbreiten (Begegnungsverkehr LKW-PKW – 5,35m, Engstelle Brunnen – Begegnungsverkehr PKW/PKW auf 4,20 m) verkehrsberuhigt und in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich mit einer Tempo 20 Zone eingestuft.

Zielsetzung des Marktes war es den Ortskern neu zu beleben, lebendig zu erhalten und das Heimatgefühl der ortsansässigen Bürger zu stärken.

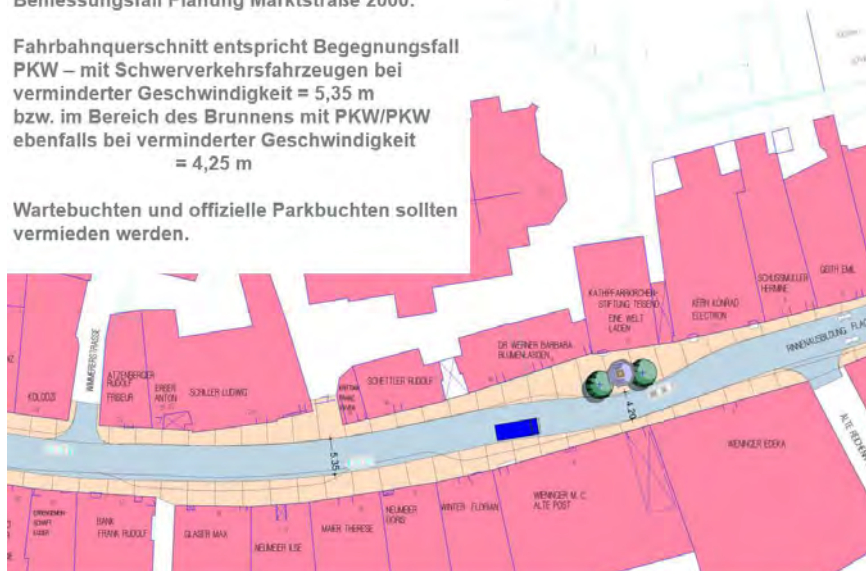


Abb. Bestandsplan

Bestmungsfall Planung Marktstraße 2000:

Fahrbahnquerschnitt entspricht Begegnungsfall PKW – mit Schwerverkehrsfahrzeugen bei verminderter Geschwindigkeit = 5,35 m bzw. im Bereich des Brunnens mit PKW/PKW ebenfalls bei verminderter Geschwindigkeit = 4,25 m

Wartebuchten und offizielle Parkbuchten sollten vermieden werden.



Fotodokumentation Marktstraße – Marktstr. Abzweigung Poststraße in Richtung Ost



Fotostandort 1 – Blick auf Marktstraße 36 (Apotheke) Spielwarenhaus Bendner in Richtung Osten



Fotostandort 2 – Blick auf Marktstraße 30 (Seilerei Nindl) in Richtung Osten Wimmererstraße



Fotostandort 3 – Blick auf Sparkasse Berchtesgadener Land Marktstraße 31



Fotostandort 4 – Blick auf Marktstraße 24 (Eiscafe Belluno) Abzweigung Wimmerer Straße



Fotostandort 5 – Blick auf Marktstraße 19 (Max Glaser) – Abzweigung Hauptmannsgasse



Fotostandort 6 – Blick auf Marktstraße 18 – Abzweigung Hauptmannsgasse



Fotostandort 7 – Blick auf Brunnen und Braugasthof Alte Post – Marktstraße 9



Fotostandort 8 – Blick auf Brunnen und Marktstraße 12 (Eine Welt Laden)

Marktstraße – von Dorfbrunnen in Richtung West



Fotostandort 9 – Blick auf Brunnen und Marktstraße 14 (Blumengeschäft) in Richtung Westen



Fotostandort 10 – Blick auf Brunnen und Braugasthof Alte Post – Marktstraße 9 Richtung Westen

Übergang Marktstraße – Bahnhofstraße



Fotostandort 11 – Blick auf Bahnhofstraße 6 in Richtung Osten – Abzweig Am Anger



Fotostandort 12 – Bahnhofstr. Unterhalb Friedhofsmauer in Richtung Osten auf Bahnhofstraße 22



Fotostandort 13 – Bahnhofstr. Abzweigung „Am Anger“ in Richtung Westen mit Blick auf Wiener Villa



Fotostandort 14 – Blick auf Einfriedung Garten Wiener Villa mit vorgelagerter Grünfläche



Fotostandort 15 – Blick auf Kriegergedächtniskapelle und Friedhofsparkplatz



Fotostandort 16 – Abzweigung „Am Anger“ in Richtung Westen mit Blick auf Wiener Villa



Fotostandort 17 – Blick auf Wiener Villa und Vorplatz Kriegergedächtniskapelle



Fotostandort 18 – Blick auf Einfriedung Garten Wiener Villa entlang Gehweg Bahnhofstraße

Marktstraße – Umfeld Kirche mit Klosterweg



Fotostandort 19 – Blick auf Brunnen und Marktstraße 14 (Blumengeschäft) in Richtung Westen

Marktstraße – Mitte West nach Ost



Fotostandort 20 – Durchgang Klosterweg in Richtung Marktstraße



Fotostandort 21 – Blick auf Durchgang Klosterweg und Marktstraße 10 (Bäckerei Kern Rückgebäude)



Fotostandort 22 – Blick von Friedhofstreppe auf Klosterweg in Richtung Osten



Fotostandort 23 – Blick Klosterweg in Höhe Treppenanlage zur Kirche auf Klosterweg 2



Fotostandort 23 – Blick Klosterweg in Höhe Treppenanlage zur Kirche auf Klosterweg 2

3.11.4 Traunsteiner Straße

Historie

Die Marktstraße folgt einem Altstraßenzug, der seine Fortsetzung im Osten in der heutigen Bahnhofstraße und im Westen in der **Traunsteiner Straße** hatte. Korrespondierend dazu setzte sich der Siedlungsbereich im Osten im Vormarkt Karlsbach und im Westen im Vormarkt Hirnloh fort.....

Auszug aus „Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung“ (Seb. Mayer)

Bestand

Von Westen nach Osten führt die Traunsteiner Straße, gewissermaßen als Rest der alten B304, geradlinig in den Ort. Der Kreisel stellt den Auftakt der Ortsdurchfahrt dar und ist eine Hauptzufahrt zum aufwendig sanierten historischen Marktkern.

Entlang der Straße reihen sich z.T. landwirtschaftliche Wohngebäude mit Nebengebäude und Ein- und Mehrfamilienhäuser aneinander. Der Korridor entlang der Straße aus einreihiger Bebauung ist überwiegend als Mischgebietsfläche und Dorfgebiet ausgewiesen. Auf halber Strecke zwischen dem Auftakt am Kreisel und der Poststraße ragt südlich ein Allgemeines Wohngebiet bis an die Straße.

Die Nutzung aus Wohnen, Landwirtschaft, Werkstätten und Einzelhandel entspricht dem Typus des aufgeführten Gebietscharakters.

Die Straßenbreite vom Kreisel bis zur Einmündung Poststraße beträgt rd. 7,50. Der nordseitig angrenzende asphaltierte Gehweg beträgt durchgehend rd. 1,50m, der südseitig gelegene Gehweg beträgt die ersten 300 m in Richtung Ortsmitte rd. 2,50m. Danach reduziert sich dieser bis zur Poststraße auf rd. 1,50 m. Fahrbahn und Gehweg sind mittels Hochbord getrennt.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Fotodokumentation Richtung von West nach Ost

Fotostandort 1 Blick vom Kreiselparkplatz in Richtung Osten



Fotostandort 2 Blick vom Kreiselparkplatz in Richtung Osten



Fotostandort 3 Blick in Richtung Osten auf Traunsteiner Straße 23 rechts und 26 links



Fotostandort 4 in Richtung Osten auf Traunsteiner Straße 23 rechts und 26 links



Fotostandort 5 in Richtung Osten auf Traunsteiner Straße 21 rechts und 26 links



Fotostandort 6 in Richtung Osten auf Traunsteiner Straße 21 rechts und 26 links



Fotostandort 7 in Richtung Osten auf Traunsteiner Straße 19 (Abschleppdienst Eglseer)



Fotostandort 8 in Richtung Osten auf Traunsteiner Straße 17 und Traunsteiner Straße 15



Fotostandort 9 in Richtung Osten auf Tankstelle und Traunsteiner Straße 13 und 11



Fotostandort 10 in Richtung Osten auf Tankstelle und Traunsteiner Straße 13 – 11 - 9



Fotostandort 11 in Richtung Osten auf Bayer. Landesanstalt für forstl. Saat- u. Pflanzenzucht



Fotostandort 12 in Richtung Osten auf Bayer. Landesanstalt für forstl. Saat- u. Pflanzenzucht



Fotostandort 13 in Richtung Osten auf Einmündung Poststraße (Forstamtsplatz)



Fotostandort 14 in Richtung Osten auf Einmünd. Poststraße (Forstamtsplatz) und Marktstraße 47



Fotostandort 15 in Richtung Osten auf Traunsteiner Straße 2 und Marktstraße 46

Fotodokumentation Richtung von Ost nach West



Fotostandort 16 in Richtung Westen auf Traunsteiner Straße 4 und 6



Fotostandort 17 in Richtung Westen auf Traunsteiner Straße 8 und 10



Fotostandort 18 in Richtung Westen auf Traunsteinerstraße 8 und 6



Fotostandort 19 in Richtung Westen auf Traunsteiner Straße 7,9 und 11



Fotostandort 20 in Richtung Westen auf Tankstelle und Traunsteiner Straße 11



Fotostandort 21 in Richtung Westen auf Tankstelle und Traunsteiner Straße 16



Fotostandort 22 in Richtung Westen auf Traunsteiner Straße 15



Fotostandort 23 in Richtung Westen auf Eglseer (Abschleppdienst) und Traunsteiner Straße 24



Fotostandort 24 in Richtung Westen auf Eglseer und Traunsteiner Straße 21, 24



Fotostandort 25 in Richtung Westen auf Traunsteiner Straße 23 und 26



Fotostandort 26 in Richtung Westen auf Traunsteiner Straße 23 und Kreisel



Fotostandort 27 in Richtung Westen auf Kreisel



Fotostandort 28 in Richtung Westen auf Kreisel

3.11.5 Brunnpoint

Historie

Nördlich der Marktstraße zwischen Wimmerer Straße und Holzhauser Straße gab es im 19. Jahrhundert noch keine Verbindungsstraße. Hier führten eher informelle Wege über Privatgrundstücke in die rückwärtigen Bereiche der Anwesen, wo sich Scheunen und Gartenflächen befanden. Die heutige Straße in das „Brunnpoint“ genannte Areal folgt einem historischen Fußweg, der schon zur Zeit der Uraufnahme 1817 vorhanden war. Wimmerer Straße und Holzhauser Straße sind ebenfalls ältere Wegeverbindungen, an denen sich seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erste Ansätze zur Siedlungsentwicklung zeigten.

Auszug aus „Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung“ (Seb. Mayer)

Bestand

Brunnpoint wird durch die neu erstellte Anbindung von der Holzhauser Straße in Richtung Wimmerer Straße erschlossen. Diese wurde auf die geplante Situation einer künftigen Bebauung abgestellt. Hier sollten Geschäfte und ortskernnahe, kleinere Wohneinheiten für einheimische Familien und Bürger entstehen.

Zum Teil wurden beidseits der Straße Stellplätze in Nähe der Marktstraße geschaffen.

Nach Norden erstreckt sich unterhalb der Hangkante mit kleinstrukturierten landwirtschaftlichen Parzellen der Talraum der Sur.

Am Hang hat sich z.T. eine spontane Strauch- und Baumvegetation angesiedelt.

Südlich der Straße grenzt eine Bebauung aus Einfamilienhäusern an.

STBF TEISENDORF 2 – ISEK FACHBEITRAG STÄDTEBAU BESTAND/ANALYSE 10.05.2017

PLAN B 01.01
 BRUNNPPOINT – BESTAND



Legende

Flächen

- Grünfläche
- Gebäude
- Erschließungsfläche

Symbole

- P Parkplatz
- Durchgang



Karte Bestand Brunnpoint

STBF TEISENDORF 2 – ISEK FACHBEITRAG STADTEBAU BESTAND/ANALYSE 10.05.2017

PLAN B 01.10
BRUNNPUNT SCHRÄGAUFNAHME



Luftbild Brunnpunt

47

AR ARCHITECTEN + STADTPLANER
ZELLER & ROMSTÄTTER TRAUENSTEIN



Luftbild Brunnpunt mit Überschwemmungsgebiet

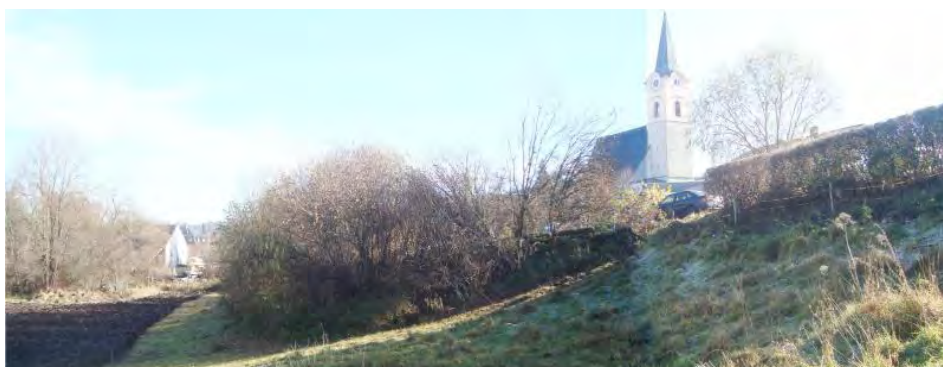
48

AR ARCHITECTEN + STADTPLANER
ZELLER & ROMSTÄTTER TRAUENSTEIN

Fotodokumentation



Fotostandort 1 Parkplatz an der Erschließungsstraße Brunnpoint in Richtung Osten



Fotostandort 2 Standort unterhalb Erschließungsstr. in Richtung Südosten zur Kirche



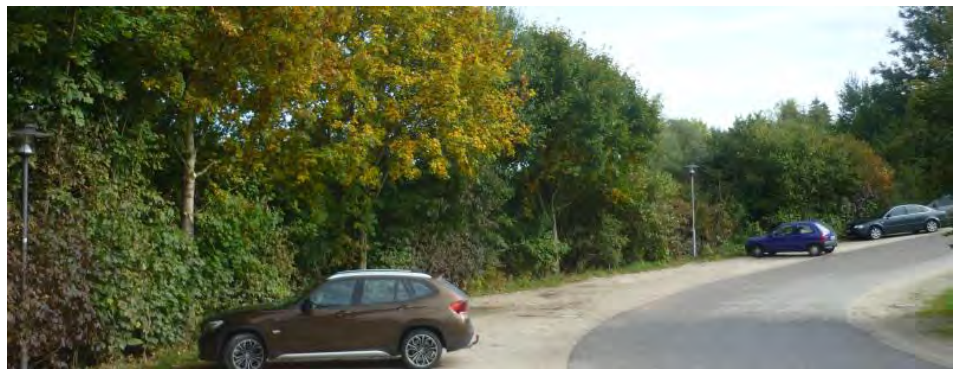
Fotostandort 3 Standort Erschließungsstr. in Richtung Nordost



Fotostandort 4 Standort unterhalb Brunnpoint 7 in Richtung Südosten



Fotostandort 5 Standort Parkplatz Brunnpoint in Richtung Südosten



Fotostandort 6 Standort Parkplatz Brunnpoint in Osten



Fotostandort 7 Erschließungsstraße Brunnpoint auf Holzhauser Straße 7



Fotostandort 8 Erschließungsstr. Brunnpoint auf Holzhauser Str. 7 und Rückseite Marktstr. 36 a



Fotostandort 9 Zufahrt zu Brunnpunkt 5 und 7



Fotostandort 10 Oberhalb Erschließungsstraße Brunnpunkt mit Blick auf Wimmerer Straße 3 und BRK Rettungswache – Garagen



Fotostandort 11 Einmündung Brunnpunkt, Wimmererstraße in Richtung Süden Marktstraße



Fotostandort 12 Einmündung Brunnpunkt Blick auf Rückseite Marktstraße 28 „Bistro Gruberei“



Fotostandort 13 Einmündung Brunnpunt Blick auf Westseite Brunnpunt 5



Fotostandort 16 Standort: Blick von Treppe/Kirche in Richtung Einmündung „Am Brunnpunt“



Fotostandort 17 Wimmererstraße in Richtung Süden Marktstraße

3.11.6 Friedhof

Historie

Früher war der Friedhof unmittelbar an der Pfarrkirche angeordnet, siehe umlaufende Friedhofsmauer.

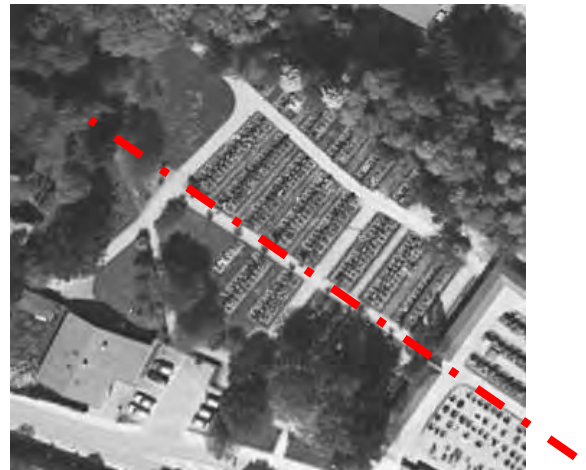
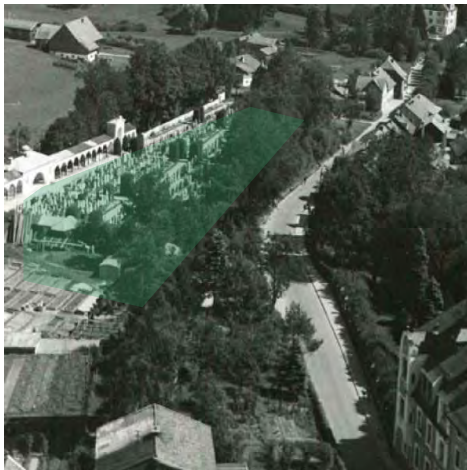


„Der Großbrand von 1815 vernichtete 39 Haupt..... Auch das Schulhaus musste neu errichtet werden. Die Baumaßnahmen an der Kirche führten zur Verlegung des Friedhofs nach Osten, außerhalb der damaligen Marktgrenze (Roth 2001, S. 140 f.).

Die Brauerfamilie Wieninger ... schloss dieser Baugruppe östlich, am Endpunkt der Marktstraße, eine repräsentative Villa an. Der von dem Münchener Architekten und Vertreter des Historismus Gabriel von Seidl (1848–1913) 1890 errichtete, nach drei Seiten frei stehende neubarocke Bau setzt einen bemerkenswerten historischen und städtebaulichen Akzent im Ensemble. Der zugehörige eingefriedete kleine Park am Abhang erhöhte die reizvolle Wirkung des Gebäudes und bezeichnet gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Friedhof anschaulich die historische Grenze des Marktes im Osten, den ehemaligen Übergangsbereich von der geschlossenen Bebauung in die freie Landschaft.....

Im Nordwesten, Norden und Nordosten ist er von einer Kirchhofmauer umschlossen. Der Gottesacker wurde aufgelöst nachdem 1820/21 an der heutigen Bahnhofstraße ein neuer Friedhof entstand (Reindel-Schedl 2011, S. 62 f.). Das Areal um Kirche und Kirchhof wird als beschaulich wahrgenommen. Hier zeigt sich Teisendorf ganz unerwartet von einer stillen Seite, während die Marktstraße trotz Umgehungsstraße ganz vom Autoverkehr vereinnahmt wird“.

Auszug Karte und Text aus „Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung“ (Seb. Mayer)



In den 50iger Jahren wurde der vorhandene Friedhof zu klein und man verlagerte die Grabstätten nach Westen vor die Arkadenmauer.

Die Aufteilung der Grabmäler vollzog sich im rechtwinklig ausgerichteten Raster anhand der alten Friedhofsachse.

Alter Friedhof:

Schwächen:

Rückseite Gruftarkaden mit hässlicher Eternitwand verkleidet. Aussegnungshalle für den gesamten Friedhof zu klein und auf das gesamte Areal betrachtet ungünstig situiert. Friedhof ist für neue Grabmäler auch hinsichtlich Urnengräber ausgelastet.



Stärken:

Der historische ist Charakter weitestgehend erhalten.
Durch Gruftarkaden abgeschlossener beschaulicher Bereich, mit zentraler Achse - ausgerichtet auf die Grabkapelle Wieninger, gepflegter Eindruck, landschaftlich sehr gut eingebunden, situiert auf einem langgestreckten Geländerücken oberhalb der Sur. Neue Komponenten sind die drei modern gestalteten Urnenmauern.



genügt den heutigen Ansprüchen nicht mehr.



Urnenwand neu

Bedarf an neuen Urnengräbern kann mit dem Bestand nicht mehr abgedeckt werden. Erstellung einer neuen Urnenwand wird notwendig.



Neuer Friedhof:

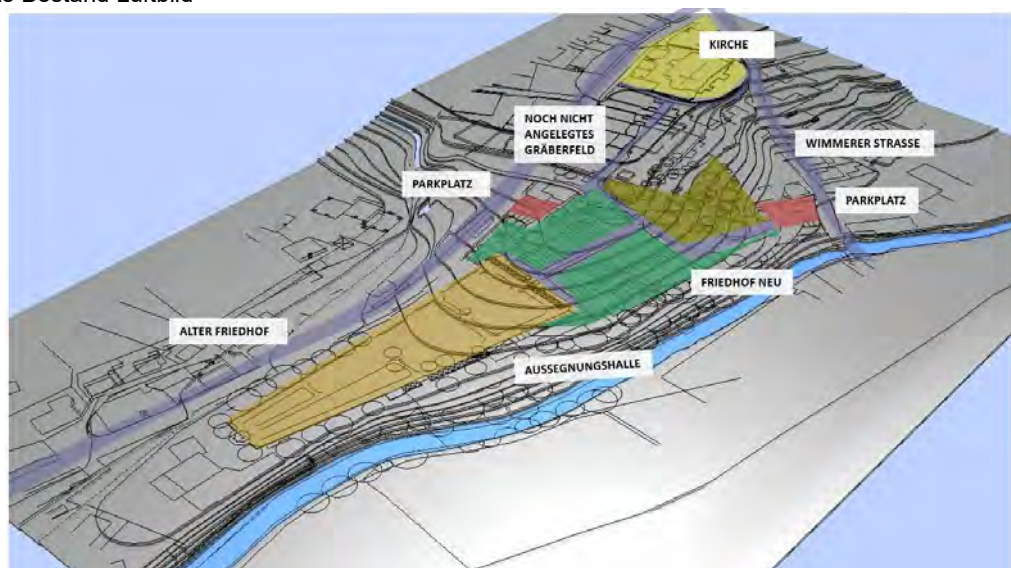
Der neue Friedhof entstand aus dem Bedarf heraus, Die Gräber wurden parallel zur Rückwand der Gruftarkaden in Reihen angelegt. Eine übergeordnete Planung fehlt.

**Charakteristik:**

architektonisch aufgeteilte Grabstätten, welche sich an der Hauptachse des historischen Friedhofes orientieren. Der Friedhofsbereich ist nur zur Marktstraße bzw. Parkplatz nach außen mit einer niedrigen Mauer abgegrenzt.



Karte Bestand Luftbild



Karte Geländemodell

4.1.6.3 Fotodokumentation



Fotostandort 01 Erweiterungsfläche in Richtung Kirche



Fotostandort 02 Erschließung neuer ‚Friedhof



Fotostandort 03 Kriegergedächtniskapelle

3.12 Verkehr / Parkraum

Der Markt Teisendorf ist ein Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum. Bereits die Straßennamen verraten das historische Wegenetz: Alte Reichenhaller Straße, Traunsteiner Straße und zu den kleineren Orten Freidlinger Straße, Holzhauser Straße, Wimmerer Straße usw.

Der Marktplatz Teisendorf ist der Hauptort in der Gemeinde und mit den Dörfern und Weilern wie Roßdorf, Freidling, Oberteisendorf, Achthal, Mehring, Holzhausen, Wimmern, Weildorf, Hörafang sehr gut vernetzt. Strahlenförmig verbinden diese Straßen den „alten Marktplatz Teisendorf“ mit seinem Umland.

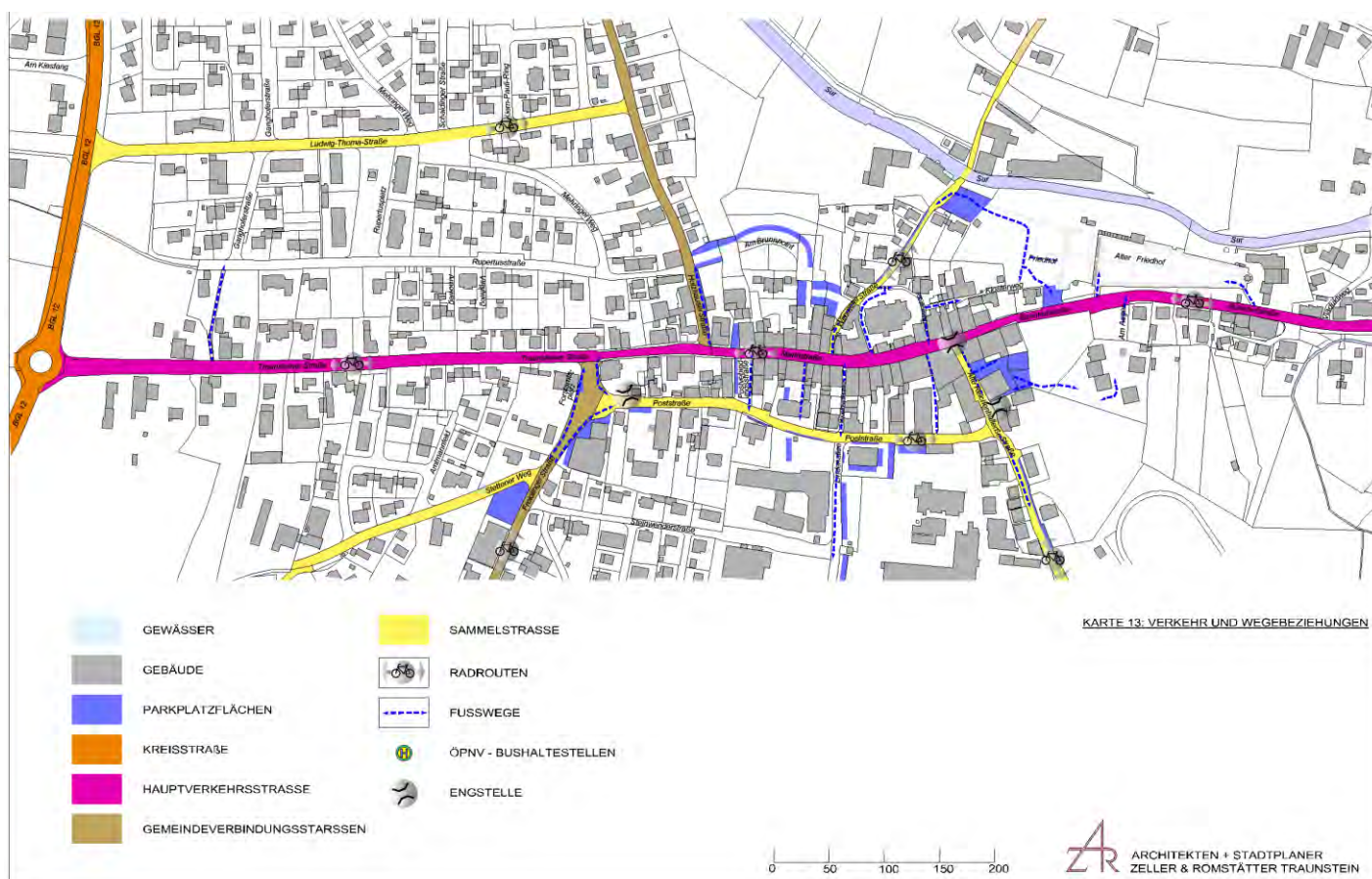
Diese abseitige Lage stellt bis heute ein Problem dar, den Bahnverkehr (Nahverkehr) mit den Schwerpunkten der Wohnsiedlungen zu verbinden. Insofern spielt das Busnetz, ausgehend vom Bahnhof, eine wichtige Rolle.

Mit dem Ausbau der Ortsumfahrung B 304 Teisendorf (Juli 2000) konnte der Durchgangsverkehr auf der Marktstraße verlagert werden. Heute, nach 10 Jahren, zeigt sich, dass der prognostizierte Verkehr für das Jahr 2010 mit der tatsächlichen Verkehrsentwicklung weitgehend übereinstimmt und damit sich die Verkehrswirksamkeit dieser Umgehung bewahrheitet hat. Die sich daraus ergebenden Chancen für die Ortsentwicklung, nicht nur in der Marktstraße, sondern auch für die Wohngebiete sind beispielhaft und Grundlage für alle zukünftigen Entscheidungen

Quelle: Straßenbauamt Traunstein Markt Teisendorf, FNP/LP

Die überregionalen Straßenanbindungen in Teisendorf sind

- Autobahn A 8
- Bundesstraße B 304
- Staatsstraße St 2102 und St 2103
- Kreisstraße BGL 12, BGL 10, BGL 16



Karte 13 Verkehr und Wegebeziehungen zentraler Bereich siehe Anhang 9.0 Karten

3.12.1 Fachbeitrag Verkehr – Fließender Verkehr – Stand September 2018 Büro INGEVOST

Der Markt Teisendorf liegt an der A8, welche durch das Gemeindegebiet verläuft. Der Kernort Teisendorf wird von der B 304 umfahren, sodass die Marktstraße ihrer Funktion als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstraße mit hoher Aufenthaltsqualität gerecht werden kann.

Die z.T. weit auseinander liegenden Gemeindeteile werden durch Gemeindeverbindungsstraßen miteinander verbunden. Die Anbindungen nach Traunstein über die B304 und nach Waging über die St 2103 haben überörtliche Bedeutung.

Das Unfallgeschehen in Teisendorf ist nicht wirklich nennenswert, insbesondere was dessen Schwere betrifft.

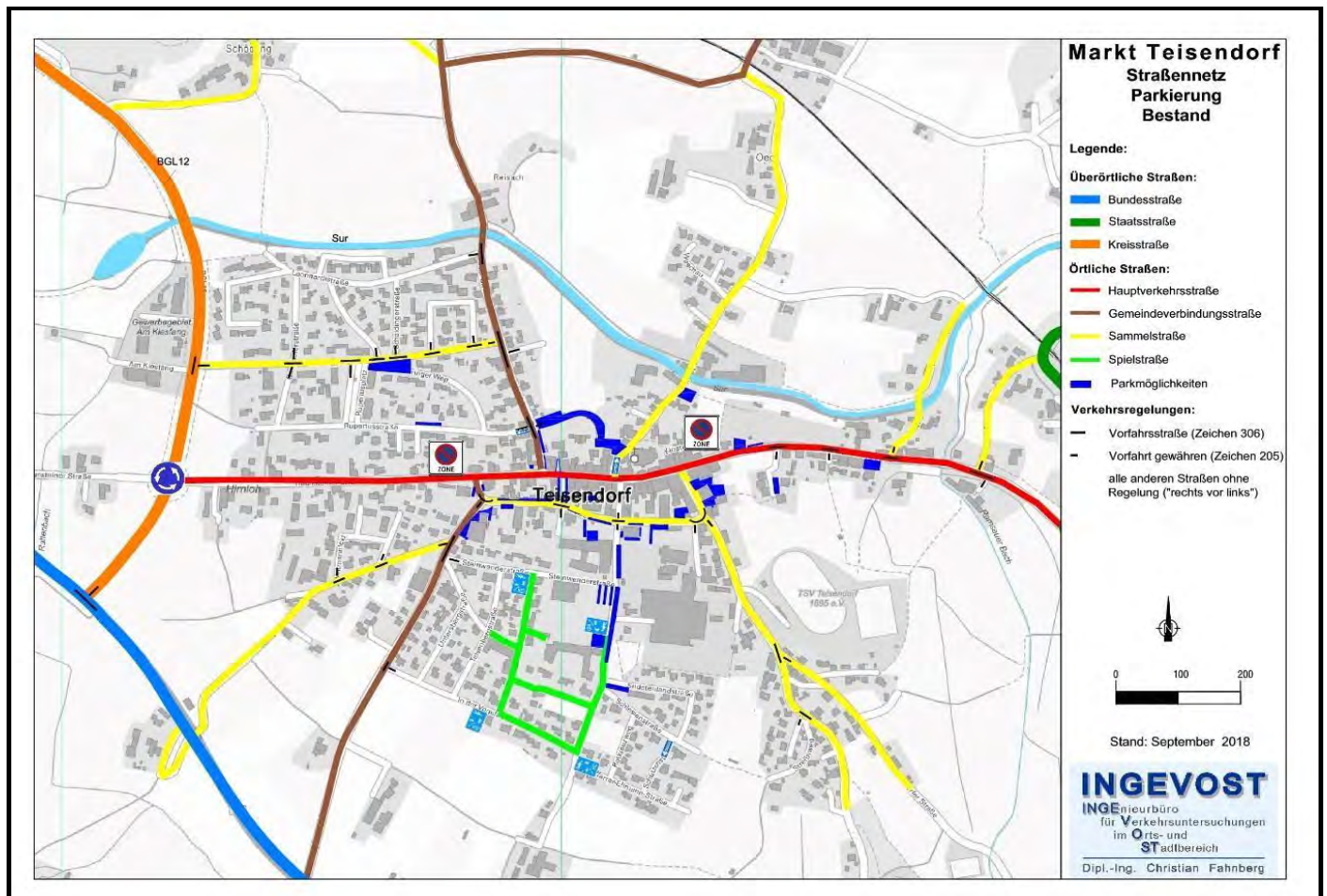
Hieraus leiten sich keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen ab.

Die weitere für das ISEK relevante verkehrliche Betrachtung wird in zwei Bereiche aufgeteilt: die Betrachtung des fließenden sowie des ruhenden Verkehrs.

Bestand fließender Verkehr

Durch den Bau der Umgehungsstraße B304 im Jahr 2000 und damit verbunden der Sanierung und Aufwertung der Marktstraße hat sich in den letzten 27 Jahren eine knappe Halbierung des Durchgangsverkehrs ergeben.

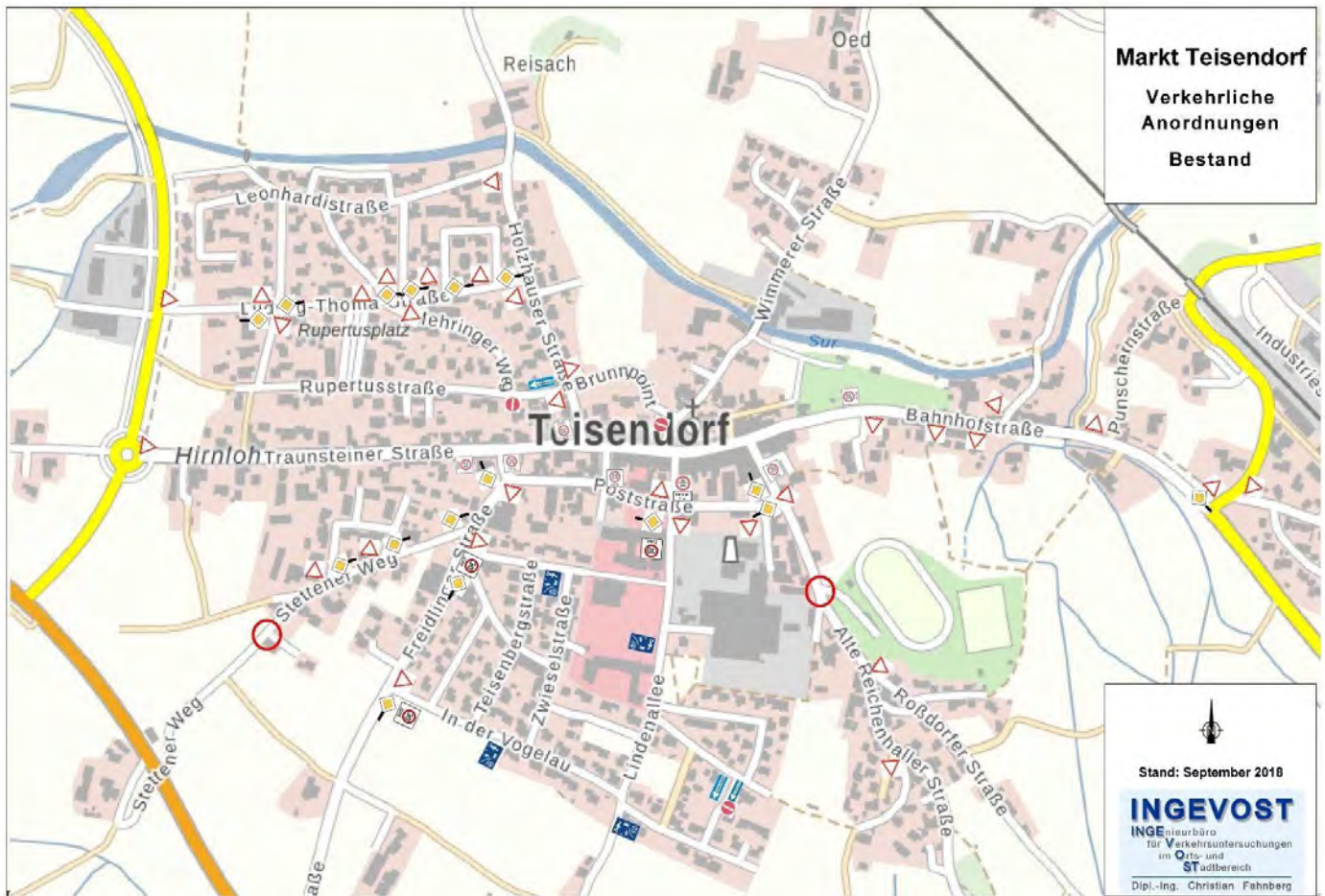
So sind im Jahr 1991 5.550 KFZ/10h gezählt worden. Heute sind mit 3.000 KFZ/10h nur knapp 45% des Durchgangsverkehrs gemessen worden.



Die Bestandserhebung Verkehr zeigt die überörtlichen sowie die örtlichen Straßenkategorien ebenso wie den verfügbaren Parkraum im Ortskern von Teisendorf.

Die verkehrlichen Anordnungen für den Untersuchungsraum sind in nachstehender Karte dargestellt:

Verkehrliche Anordnungen



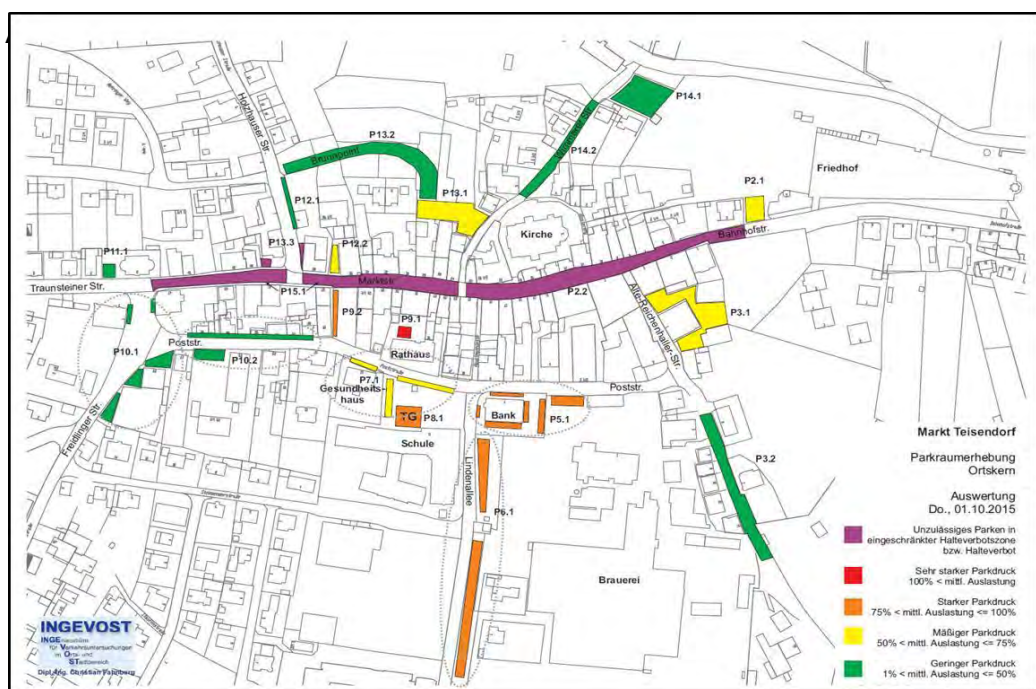
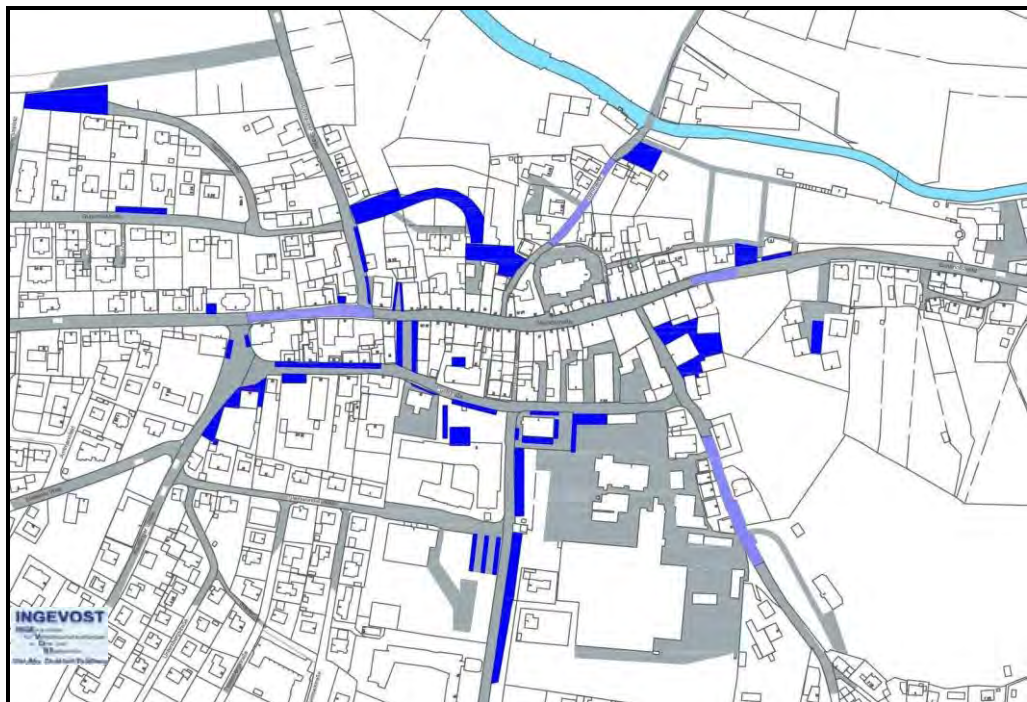
Stärken und Schwächen fließender Verkehr

Stärken und Schwächen	
Fließender Verkehr	
+	-
Zentrale Marktstraße	Abseitige Lage von Teisendorf
Gute Anbindung an umliegende Ortsteile	Anbindung des Bahnhofs an den Kernort
Durchgangsverkehr auf Ortsumfahrung verlagert	Funktionaler Bestand der Gebäude in der Marktstraße (Nutzungspotentiale vorhanden)
Attraktiver Verkehrsraum Marktstraße	Zugänge zur zentralen Marktstraße
Knotenpunkt für überregionale und regionale Radwege	Begegnungsverkehre in der Marktstraße (insbesondere LKW/LKW)
Regionalbahnhof mit stündlicher Anbindung an regionales und überregionales Bahnnetz	Anbindung Brauerei Wienerer

3.12.2 Fachbeitrag Ruhender Verkehr– Stand September 2018 Büro INGEVOST

Bestand ruhender Verkehr

Im Rahmen der **Bestanderhebung** der Parkräume im Ortskern von Teisendorf wurde auf die gleiche Erhebungsgrundlage wie 1991 zurückgegriffen, um eine Vergleichbarkeit der Situation zu ermöglichen. Erhoben wurden alle öffentlich zugänglichen Parkplätze:

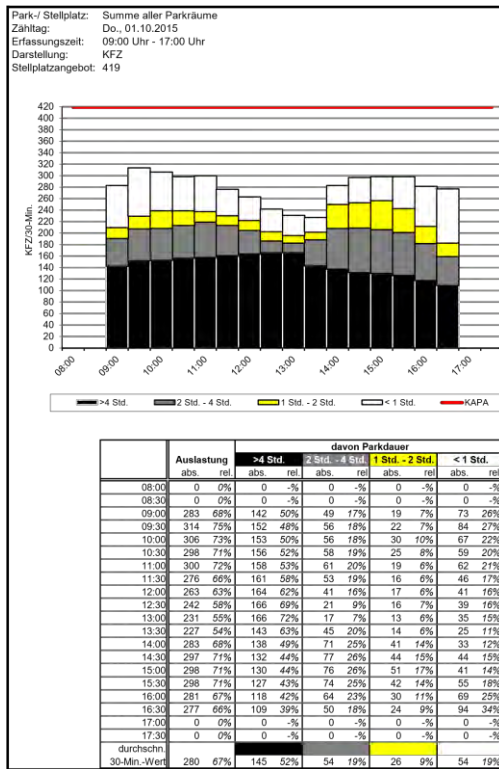


Die **Auslastungserhebung** ergibt, dass im Umfeld der Marktstraße eine hohe Parkauslastung vorliegt. Ebenso erfolgt der Parkvorgang in der Marktstraße über einen längeren Zeitraum als nur das reine Halten für das Be- und Entladen. Der Parkdruck in der Lindenallee ist mit der Schaffung des neuen Parkplatzes gesenkt worden.

Im weiteren Umfeld der Marktstraße besteht ein geringer Parkdruck.

Die Anzahl der Parkplätze im Ortskern von Teisendorf ist prinzipiell ausreichend.

Auslastung der Parkräume



Die Auslastungserhebung der einzelnen Parkräume ergibt, dass es einen hohen Anteil an Dauerparkern gibt. Hierfür gilt es Lösungen zu finden in Form von Auffangparkplätzen sowie dem Einführen und der Kontrolle der Parkraumbewirtschaftung.

Auslastung der Parkräume (Vergleich 1991-2015)

Parkraum	Okt 2015			Sep. 1991			Okt 2015 minus Sep 1991		
	mittl. Auslastung 09:00 Uhr - 17:00 Uhr			mittl. Auslastung 08:00 Uhr - 18:00 Uhr					
	abs.	in %	Kapa	abs.	in %	Kapa	abs.	in %	
P2_1	8	67%	12	9	75%	12		-8%	
P2_2	4		0	2		0		-	
P3_1	26	74%	35	16	64%	25		10%	
P3_2	2	13%	15	6	40%	15		-27%	
P5_1	28	80%	35	27	82%	33		-2%	
P6_1	38	79%	48	18	47%	38		32%	
P7_1	11	73%	15	13	54%	24		19%	
P9_1	3	100%	3	16	80%	20		20%	
P9_2	4	80%	5	4	80%	5		0%	
P10_1	14	48%	29	13	54%	24		-6%	
P10_2	6	46%	13	15	71%	21		-25%	
P11_1	0	0%	3	2	25%	8		-25%	
P12_1	2	40%	5	2	40%	5		0%	
P12_2	5	63%	8	3	38%	8		25%	
P13_1	22	71%	31	25	68%	25		3%	
P13_2	25	42%	60					-	
P13_3	3		0					-	
P14_1	7	44%	16	7	44%	16		0%	
P14_2	2	40%	5	4	80%	5		-40%	
P15_1	3		0	2		0		-	
P8_1	66	81%	81	16	47%	34		34%	
alle Parkräume	280	67%	419	250	63%	395			

Die Auslastung der Parkräume ist im Vergleich von 1991 – 2015 in 4 bzw. 2 Parkräumen geringer ausgelastet als im Vergleichsjahr. 2 bis 5 Parkräume sind etwas mehr ausgelastet als im Vergleichsjahr. Diese Parkräume liegen meist südlich der Marktstraße.

Stärken und Schwächen ruhender Verkehr

Stärken und Schwächen	
Ruhender Verkehr	
+	-
In fußläufiger Entfernung von Marktstraße liegen alle relevanten Parkplätze	Problem Halten in der Marktstraße
Marktstraße nur Halten erlaubt	Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Marktstraße sind stark bzw. sehr stark ausgelastet
Ausreichende Anzahl an Parkplätzen im Kernort	Dauerparker machen Geschäftskunden Parkplätze streitig
Bewirtschaftung der Parkplätze an Orten mit hohem Parkdruck	Keine Kontrolle der bewirtschafteten Parkplätze (keine kommunale Verkehrsüberwachung)
Parkraumauslastung in letzten 20 Jahren kaum verändert	

3.12.3 Fuß- und Radverkehr

Teisendorf ist ein Knotenpunkt für überregionale und regionale Radwege. Diese führen durch die Marktstraße im Ortszentrum.

Als überregionale Fahrradwege sind zu nennen, der Bodensee-Königsee Radweg, der Mozart Radweg, sowie die Via Julia,

Als regionale Fahrradwege führen der Salinen-Radweg, der Badesee-Radweg, der Rupertiwinkel, sowie der Moor- und Moosradweg durch den Markt Teisendorf.

Weiters bestehen die lokalen Radwege, wie der Milchstraßen-Radweg und der Mountainbiker Radweg am Teisenberg.

3.12.4 ÖPNV

S-Bahnanschluss Salzburg

In einer EuRegio-Raumanalyse wurden Entscheidungsgrundlagen für eine grenzüberschreitende ÖPN-Planung (Juni 2011, Interreg) geprüft. Besonders hohe Potentialwerte zeichnen sich für die Achse Freilassing – Teisendorf – Traunstein – Traunreut ab, da die Bahnstrecke direkt durch die Siedlungskerne mit hoher Siedlungsdichte führen. Auch Teisendorf hat im erweiterten Umfeld entsprechend hohe Werte. Berücksichtigt werden muss, dass die Siedlungskernbereiche durch wenige Haltestellen erschlossen werden.

Teil des öffentlichen Personennahverkehrs sind neben der Bahnstrecke die regionalen Buslinien des Regionalverkehrs Oberbayern.

Teisendorf liegt an der Hauptstrecke München – Rosenheim – Salzburg und wird stündlich vom Regionalexpress der DB bedient

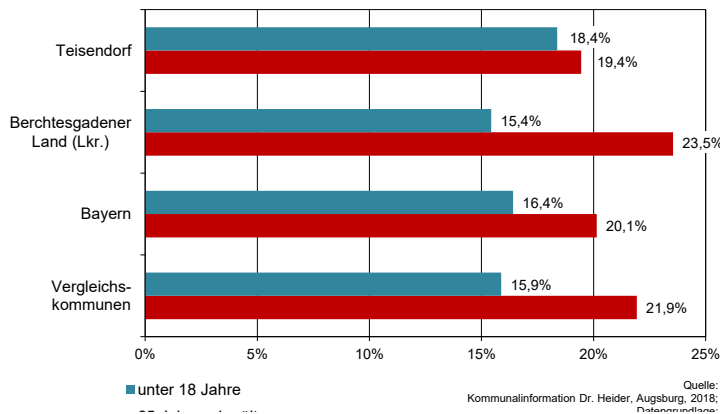
3.13 Einzelhandel

3.13.1 Einzelhandelskonzept im Rahmen des ISEK (Kurzfassung)

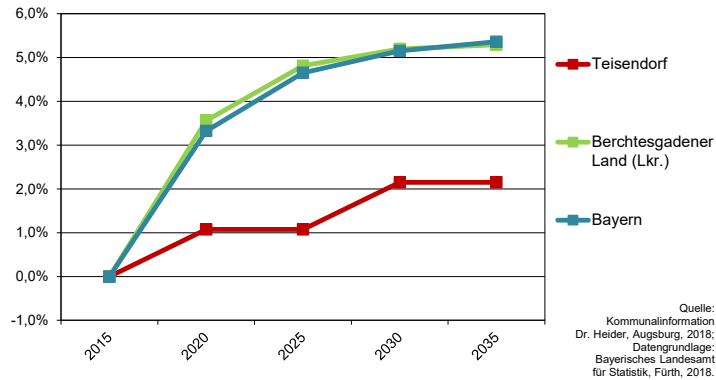
Der im Rupertwinkel zwischen dem Chiemsee und Salzburg liegende Markt Teisendorf (ca. 9.280 Einwohner) ist anerkannter Erholungsort und die flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis Berchtesgadener Land. Darüber hinaus ist Teisendorf mit 226 amtlich benannten Gemeindeteilen auch die Gemeinde mit den meisten Gemeindeteilen in Bayern.

In Bezug auf zentrale Standortrahmenbedingungen kann dem Markt Teisendorf durch die etwas über 1.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gemeindegebiet, die ausgeprägte Wohnfunktion und speziell auch die bestehenden Einzelhandels- und weiteren Versorgungsangebote eine intensive Verflechtung der zentralen Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung konstatiert

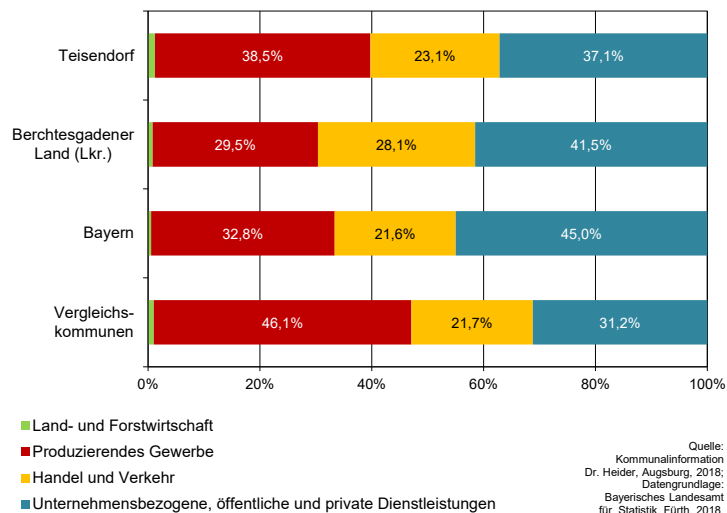
Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen 2016



Bevölkerungsprognose bis 2035



Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) auf die Wirtschaftsbereiche 2016

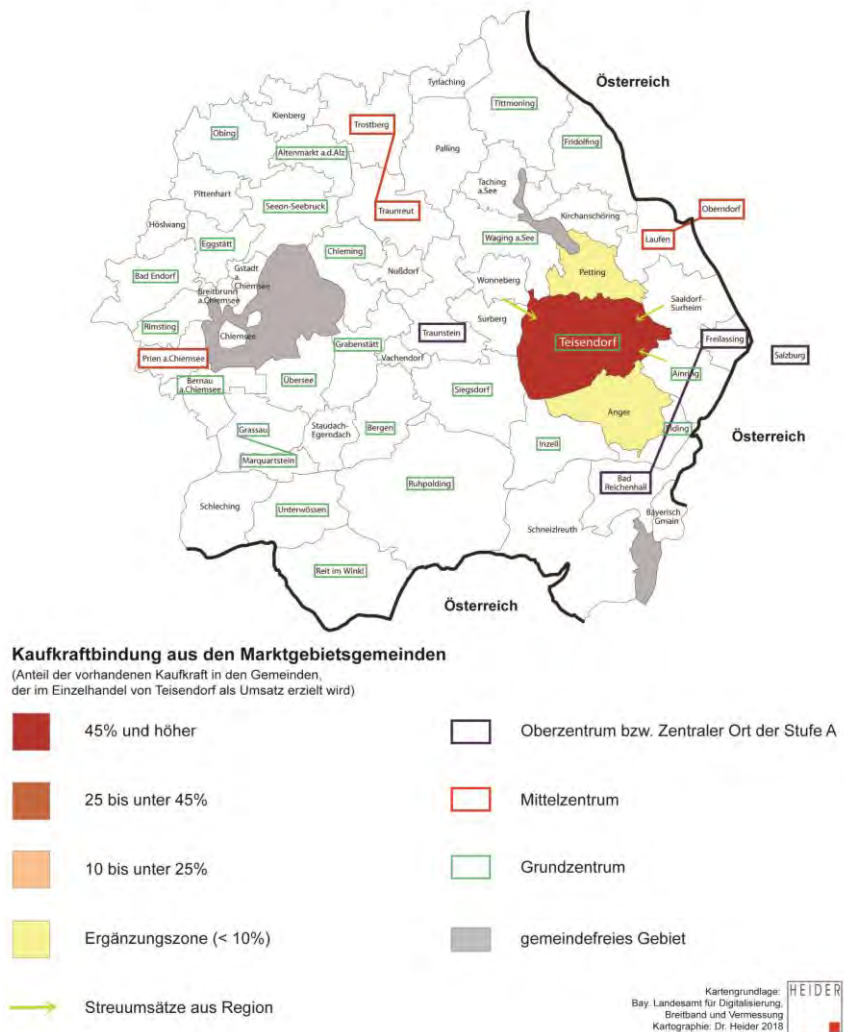


Im Regionalplan der Region Südostoberbayern ist Teisendorf als Unterzentrum (perspektivisch: Grundzentrum) und ländlich strukturierte Gemeinde im Alpengebiet ausgewiesen.

Nachdem zum Nahbereich Teisendorfs nur die Gemeinde selbst zählt, hat Teisendorf aus landesplanerischer Sicht vorwiegend eine lokale (Nah-)Versorgungsfunktion zu erfüllen.

Aus Markt-/Einzelhandelssicht ist zu konstatieren, dass die in Teisendorf ansässigen Betriebe/Anbieter hauptsächlich der Versorgung der eigenen Bevölkerung dienen mit einem im Wesentlichen auf Teisendorf begrenzten Marktgebiet.

Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Teisendorf



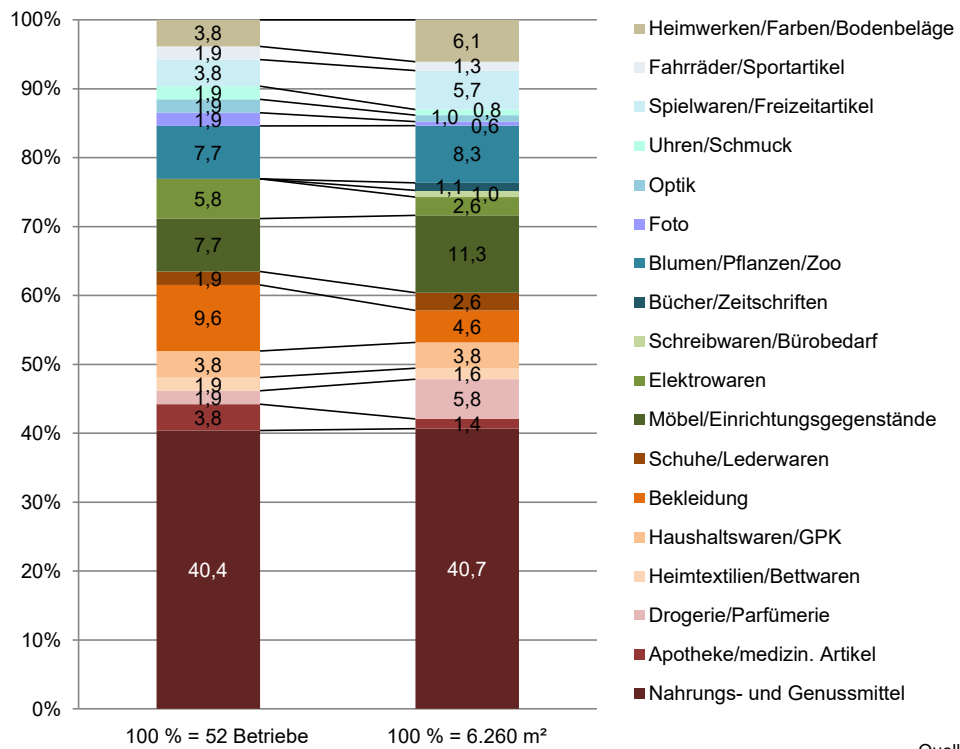
Teisendorf verfügt für ein Unter-/Grundzentrum, das hauptsächlich der eigenen Versorgung dient, über ein vielfältiges und differenziertes Einzelhandelsangebot.

Unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen kann der Einzelhandelsstandort Teisendorf damit alles in allem als sehr gut besetzt eingestuft werden. Dies gilt insbesondere für die Ortsmitte, welche nicht nur den am dichtesten besetzten Einzelhandelsstandort, sondern auch über den Einzelhandel hinaus einen vitalen und anziehungsstarken Standortbereich sowie auch den (kommunikativen) Mittelpunkt der Gemeinde darstellt.

Als Hauptzentrum des Marktes Teisendorf kann sich die Ortsmitte im Hinblick auf Positionierung sowie Angebotsvielfalt und -attraktivität, aufgrund des vielfältigen und meist auch recht ansprechenden Besatzes, im stetig verschärfenden Standortwettbewerb und auch im Wettbewerb mit dem stetig wachsenden Onlinehandel noch gut behaupten.

Der Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte stellt sowohl für den Wohn-, den Versorgungs- als auch den Tourismusstandort Teisendorf eine besondere Qualität dar.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 06.2018

Einzelhandelsbesatz im Gemeindegebiet

ISEK Markt Teisendorf



- Gemeindegrenze
- Haushaltswaren/GPK
- Foto
- Ortsmitte
- Bekleidung
- Optik
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schuhe/Lederwaren
- Uhren/Schmuck
- Möbel/Einrichtungsgegenstände
- Spielwaren/Freizeitartikel
- Drogerie/Parfümerie
- Elektrowaren
- Sportartikel/Fahrräder
- Heimtextilien/Bettwaren
- Blumen/Pflanzen/Zoo
- Heimwerken/Farben/Boenbeläge

Stand: Juni 2018
Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Markt Teisendorf
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2018

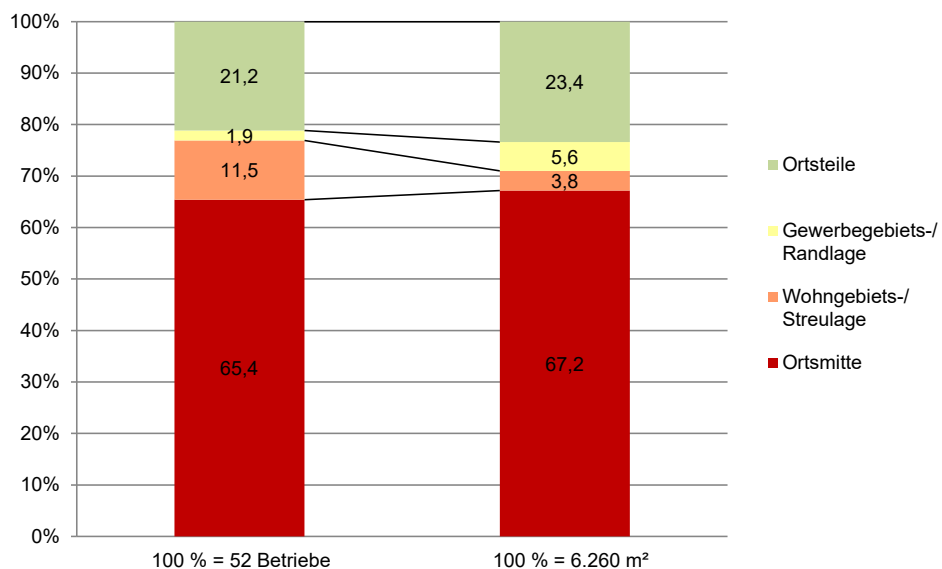


In der Ortsmitte Teisendorfs befinden sich nahezu zwei Drittel aller im Gemeindegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Damit stellt die Ortsmitte den mit Abstand am dichtesten besetzten Standortbereich Teisendorfs dar.

Die Verkaufsfläche in der Ortsmitte weist dabei einen Anteil von gut 67% am gesamtörtlichen Verkaufsflächenbestand auf, was im Vergleich mit anderen Kommunen als klar überdurchschnittlich einzustufen ist. Besonders positiv ist darüber hinaus hervorzuheben, dass mit Edeka und Penny nicht nur die beiden größten, sondern auch zwei der anziehungstärksten Einzelhandelsbetriebe Teisendorfs der Ortsmitte zuzuordnen sind.

Für die Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Teisendorf übernimmt die Ortsmitte, trotz auch vorhandener struktureller Schwächen (z.B. einzelne Leerstände, Parkplatzproblematik, teils eingeschränkte Barrierefreiheit), daher eine tragende Rolle ein.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 06.2018

Neben den zahlreichen Einzelhandelsbetrieben der Ortsmitte wird das Einkaufs- bzw. Aufenthaltserlebnis auch durch das zumindest in Teilen sehr ansprechende Erscheinungsbild der Betriebe sowie teils auch des öffentlichen Raumes sowie auch die zahlreichen, den Einzelhandel ergänzenden Komplementäranbieter insbesondere aus dem Gastronomie- und Dienstleistungsbereich gestärkt.

Diese sog. Komplementärangebote – neben den 34 Einzelhandelsbetrieben gibt es in der Ortsmitte Teisendorfs nochmals 30 und damit fast nochmal so viele ergänzende Komplementärangebote – führen zu einer deutlichen Verbreiterung und Attraktivierung des Funktionsmixes und verstärken den zentrumsbildenden Charakter.

Die durch ihr (gebündeltes) Vorhandensein ausgelösten Kopplungseffekte erhöhen üblicherweise den Kundenaustausch zwischen den Einzelhandels- und sonstigen gewerblichen Anbietern und stärken dadurch die Ortsmitte als Ganzes. Ähnliches gilt für gut frequentierte öffentliche Einrichtungen, wie z.B. das Rathaus.

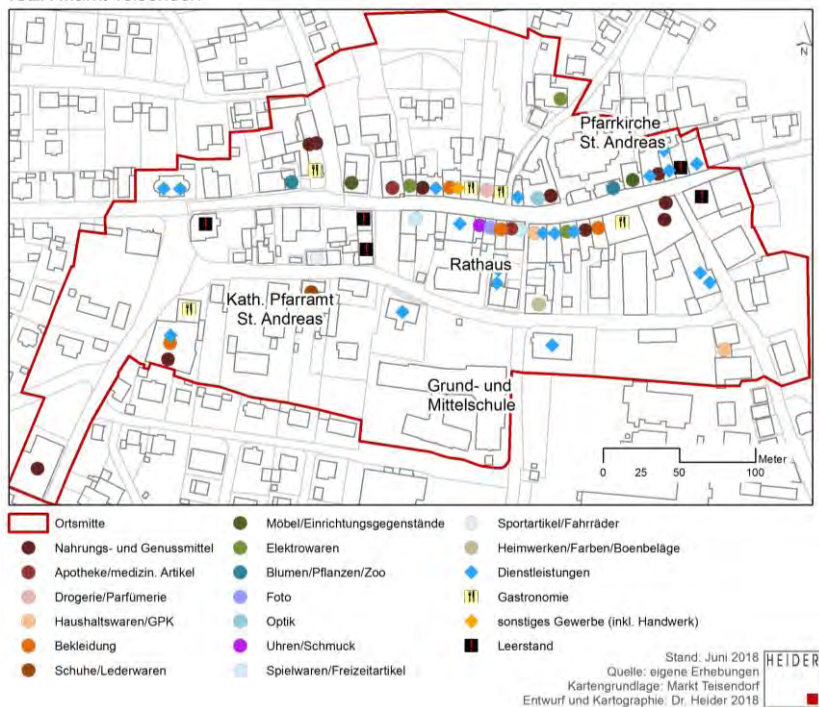
Vom Kunden-/Gästeeindruck her liegt ein überwiegend recht ansprechendes Ortsbild vor, welches jedoch weiter modernisiert und mit noch mehr Aufenthaltsqualität versehen werden sollte.

Aus funktionaler Sicht muss neben der beschriebenen Bestandssituation zudem darauf hingewiesen werden, dass in der Ortsmitte Teisendorfs zum Zeitpunkt der Erhebung auch mehrere gewerbliche Leerstände, also leer stehende ehem.

Einzelhandelsbetriebe und weitere Leerstandsflächen aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich, vorzufinden sind bzw. waren. Insgesamt handelte es sich dabei um fünf Flächeneinheiten in Erdgeschosslage – wobei eine gerade umfassend renoviert wurde, so dass von einer baldigen Nutzung ausgegangen werden kann.

Gewerbliche Nutzungen und Leerstände in der Ortsmitte

ISEK Markt Teisendorf



Juni 2018.
Marktstraße 6.

In Teisendorf sind 21 Betriebe vorhanden, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment anbieten. Hinzu kommen einzelne weitere Betriebe, die Lebensmittel als nachgeordnetes Rand-/Teilsortiment offerieren (z.B. Drogeriemarkt Zeiler, Weltladen).

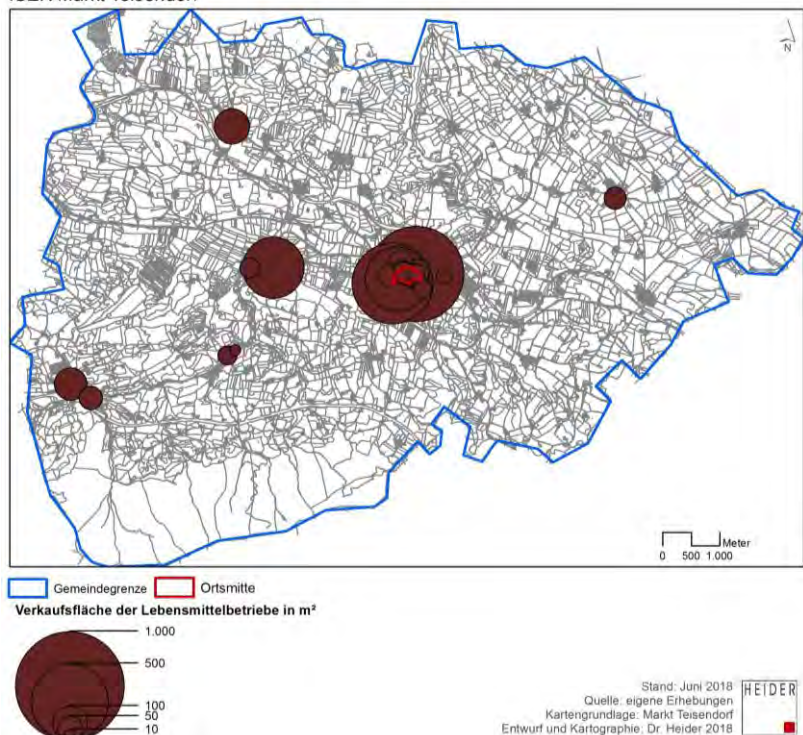
Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich beträgt zusammen ca. 2.545 m², was rund 41% des gesamtörtlichen Einzelhandelbestandes entspricht.

Wesentliche Anbieter stellen v.a. die vier bestehenden Lebensmittelmärkte (Edeka Zeiler, Penny, Edeka Sturm, Nah&Gut Leitenbacher), einige Lebensmittelspezialbetriebe (z.B. Getränkemarkte/-anbieter, Hofladen, Mühlenladen) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) dar.

Hinzu kommen zwei Tankstellenshops sowie, wie oben beschrieben, einzelne weitere Betriebe, die Lebensmittel als untergeordnetes Randsortiment anbieten.

Lebensmitteleinzelhandel im Gemeindegebiet

ISEK Markt Teisendorf



3.14 Tourismus

3.14.1 Tourismus aus Prof. Pietrusky OEK

Entwicklung und Struktur nach den wichtigsten Kennziffern

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen stehen aus dem Tourismus eine Fülle von Angaben und Merkmalen zur Verfügung. Zum einen gibt es die amtliche Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, die im Falle von Teisendorf Angaben sowohl für die "gewerblichen"

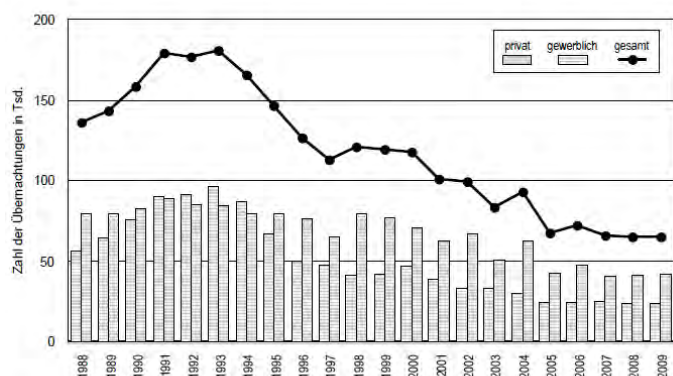
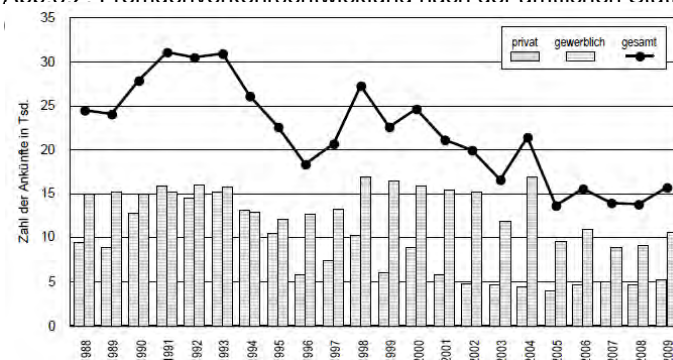
Betriebe (Betriebe mit neun und mehr Betten) wie auch die Privatvermieter (Betriebe mit weniger als neun Betten) bereithält. Daneben gibt es in Tourismusgemeinden üblicherweise eine noch feinere interne Erfassung. Und schließlich gewinnt man wichtige Erkenntnisse aus der Analyse der Orts- und Hausprospekte, die weitere qualifizierte Hinweise liefern.

Nach der amtlichen Statistik ergibt sich hinsichtlich der touristischen Entwicklung folgendes Bild. (Tab.3.2, Abb.3.2, Abb.3.3)

- In der Marktgemeinde Teisendorf haben sich von 1988 bis 2009 die Gästeübernachtungen von ursprünglich 136.244 auf nunmehr 65.495 verringert und damit etwas mehr als halbiert.
- Der Rückgang fiel bei den gewerblichen Betrieben mit 48 Prozent relativ gesehen moderater aus als bei den Privatvermietern mit 58 Prozent.
- Insgesamt muss dieser Rückgang als alarmierend bezeichnet werden, auch wenn die Marktgemeinde Teisendorf in der Region nicht allein betroffen ist.

Markt Teisendorf

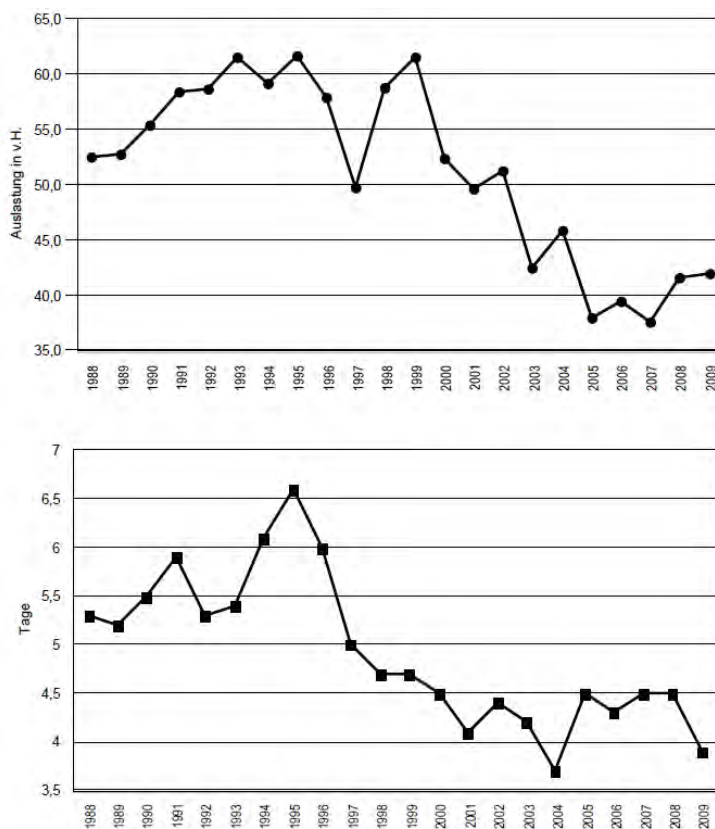
Abb. 3.2: Fremdenverkehrsentwicklung nach der amtlichen Statistik 1988-2009 – Ankünfte



Quelle: fstad
Pietrusky 03/2010

Zunächst einmal ist festzustellen, dass rein formal betrachtet, der Aderlass auch eine Folge von verringerten Beherbergungskapazitäten ist. Die gewerblichen Betriebe sind im genannten Zeitraum von zehn auf neun zurückgegangen, die Zahl der gewerblichen Gästebetten hat sich um gut ein Drittel verringert. In noch stärkerer Weise haben sich Privatvermieter vom Markt verabschiedet. Es gibt zahlreiche, strukturelle wie private, Gründe für den Rückzug. Man muss aber ehrlicherweise eingestehen, dass dieser auch eine Folge des Umstands ist, dass die Gäste der Region und der Gemeinde den Rücken kehren. Hier ist nach Ursachen zu fragen.

Abb.3.4: Fremdenverkehrsentwicklung nach der amtlichen Statistik 1988-2009
Auslastung der Bettenkapazität (oben) – Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (unten)



- Die Tatsache, dass sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste deutlich verkürzt hat, ist ein bekanntes Phänomen in Mitteleuropa.

Auch Teisendorf bestätigt die Erfahrung, dass die Aufenthalte bei den Privatvermietern länger sind als bei den gewerblichen Anbietern. Gäste, die einen längeren Zeitraum belegen, sind besonders begehrte Kunden. Insofern muss es schon bedenklich stimmen, dass die Privatvermietung sich dermaßen stark vom Markt verabschiedet. Ihr Anteil ist nicht nur absolut, sondern auch relativ gesunken. (Tab.3.2, Abb.3.4)

- Besonders bedenklich erscheint der Rückgang der durchschnittlichen Bettenauslastung: Sie hat sich von einem beachtlich hohen Niveau (52 bis 62 %) auf rund 40 Prozent reduziert.

Die Bettenauslastung ist ein einfacher Indikator für die Wirtschaftlichkeit des Tourismus. Die Tourismuswissenschaft geht davon aus, dass unterhalb der magischen Schwelle von 40 Prozent durchschnittlicher Auslastung der Bettenkapazität im gewerblichen Segment kein auf Dauer tragfähiger Betrieb möglich ist. In Teisendorf ist diese kritische Marke erreicht. In der Regel liegt die Auslastung bei den Privatvermietern deutlich darunter. (Tab.3.2, Abb.3.4)

- Die Entwicklung zwischen 1988 und 2009 verlief im Einzugsbereich von Teisendorf zwar weniger dramatisch als in Teisendorf, jedoch gleichfalls besorgniserregend: der Rückgang an Gästeübernachtungen betrug immerhin 27 Prozent.

Die Marktgemeinde Teisendorf befindet sich, was den prozentualen Aderlass anbelangt, durchaus in prominenter Gesellschaft. Von den größeren Tourismusgemeinden haben etwa Bad Reichenhall oder Siegsdorf einen ähnlich großen Einbruch zu beklagen. Die großen und bekannten Tourismusgemeinden Berchtesgaden, Bischofswiesen, Ramsau b.Berchtesgaden, Inzell, Ruhpolding, Reit im Winkl überbieten sich bei den Verlusten im sechsstelligen Bereich. Lediglich Schönau a.Königssee konnte dem Trend widerstehen und einen beachtlichen Zuwachs verbuchen. Letztlich gab es nur zwei Gemeinden im Einzugsbereich mit einem nennenswerten Tourismus, die eine positive Bilanz vorweisen können: Waginga. See und Chieming, letztere Gemeinde vor allem durch die neue Fachklinik. Insgesamt waren die Rückgänge in den erfassten Traunsteiner Gemeinden etwas geringer als im Landkreis Berchtesgadener Land. (Tab.3.3, Abb.3.3)

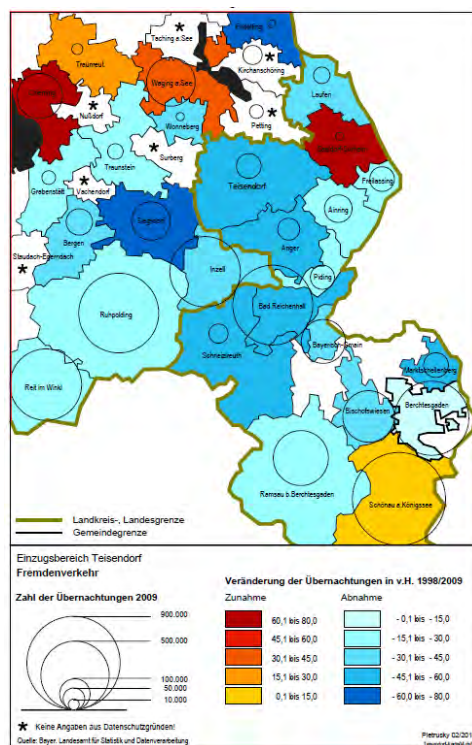
Abschließend sollen einige Vergleichszahlen zu den Gästeübernachtungen die problematische Entwicklung noch einmal verdeutlichen:

Gebiet	Veränderung 1988/2009 %
Marktgemeinde Teisendorf	- 51,9
Landkreis Berchtesgadener Land	- 29,3
Landkreis Traunstein	- 11,6
LH München + Landkreis München	+ 67,1
Bayern	+ 5,6

Die Negativ-Entwicklung in den Landkreisen Berchtesgadener Land und Traunstein steht stellvertretend für den gesamten alpinen Raum Bayerns: Das einstige touristische Glanzstück Deutschlands steckt in einer tiefen Strukturkrise. Nur die bayerische Wirtschaftspolitik hat dies nicht gemerkt und verkündet tapfer jedes Jahr

Einzugsbereich Teisendorf

Abb.3.3: Fremdenverkehr – Übernachtungen eine Erfolgsbilanz zum Bayerischen Tourismustag.



In der Tat wird die desolote Entwicklung am Südsaum des Freistaats kompensiert durch einen Boom im Verdichtungsraum München, so dass Bayern insgesamt, ähnlich wie Gesamtdeutschland, einen Zuwachs vermelden kann. Die Lage ist insofern auch dramatisch, weil der unmittelbare Konkurrent Österreich eine qualifizierte Tourismuspolitik und insbesondere eine aktive Tourismusförderung betreibt und damit der Abstand zum unmittelbar benachbarten Bayern immer größer wird.

Quantitative Aspekte des Beherbergungsangebots

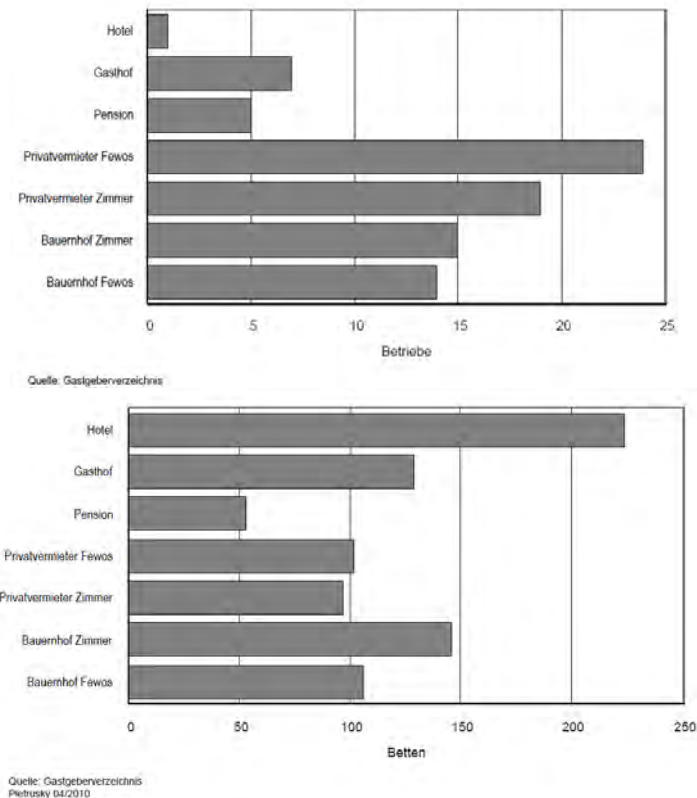
Die regionalen und staatlichen Rahmenbedingungen sind also nicht günstig, in denen sich die Teisendorfer Tourismusbetriebe bewegen müssen. Deren Angebot soll nachfolgend etwas detaillierter unter die Lupe genommen werden. Dazu wurden die Angaben aus dem örtlichen Gastgeberverzeichnis mit Stand Anfang 2010 ausgewertet.

- In der Marktgemeinde Teisendorf boten Anfang 2010 insgesamt 85 Vermieter mit zusammen rund 850 Gästebetten ihre touristischen Leistungen an. Gemessen an den Gästebetten entfallen ziemlich genau jeweils 50 Prozent der Kapazität auf den gewerblichen und privaten Sektor.

Das gewerbliche Bettenangebot wird wiederum zu mehr als der Hälfte von einem einzigen Hotel, dem Haus Chiemgau, bestimmt. Ein zweites Hotel ist in der Marktgemeinde nicht vertreten. Traditionell wird in Oberbayern ohnehin das gewerbliche Segment durch den bodenständigen Landgasthof repräsentiert. Nach wie vor stark vertreten sind die Privatvermieter, die etwa zur Hälfte Gästebetten in Form von Zimmern und Ferienwohnungen anbieten. Bei den zahl-reichen Anbietern von Urlaub auf dem Bauernhof entfallen rund 100 Gästebetten auf Gästezimmer und etwa 150 auf Ferienwohnungen. Insgesamt weicht das Bild etwas vom üblichen Rahmen ab. (Tab.3.4, Abb.3.5)

Markt Teisendorf

Abb.3.5: Tourismusangebot nach Betriebsarten 2010 (örtliche Statistik)
Zahl der Betriebe (oben), Zahl der Gästebetten (unten)



- In der Marktgemeinde Teisendorf sind die gewerblichen Kapazitäten, gemessen an der durchschnittlichen Struktur in Südostoberbayern, etwas unterrepräsentiert, ebenso der Anteil der Ferienwohnungen gegenüber den Gästezimmern im privaten Segment.

Um auf Dauer im Tourismus konkurrenzfähig zu bleiben, müsste der gewerbliche Anteil vergrößert und das Angebot an qualifizierten Ferienwohnungen (durch Umwandlung von Gästezimmern) ausgebaut werden.

Die Autoren des "Masterplans Hotelentwicklung für den Landkreis Berchtesgadener Land", Kohl & Partner aus Villach, haben 2009 die Situation ebenfalls als kritisch bis dramatisch eingestuft. Als eine Konsequenz aus den zahlreichen strukturellen Defiziten schlagen sie einen zielorientierten Ausbau der Hotelkapazität in einer Größenordnung von 1.000 bis 1.500 Zimmern bzw. 2.000 bis 3.000 Hotelbetten vor. Aus der Eignungsanalyse möglicher Entwicklungsstandorte blieben 15 übrig, die einer Kapazität von 820 bis 1.050 Zimmern entsprechen. Diese sollten mit 750 bis 950 Zimmern auf das 3/4/5-Sterne-Segment und mit 70 – 100 Zimmern auf das Budget-Segment verteilt werden. Der einzelne Betrieb sollte nach Möglichkeit über 70 und mehr Zimmer verfügen. (S.13)

In Teisendorf wurde ein 3-Sterne-S-Hotel "Bräustüberl" als gut geeignet eingestuft. Der A Standort an der östlichen Ecke Marktstraße/Alte Reichenhaller Straße im Eigentum der Privatbrauerei Wieninger bietet zahlreiche Stärken: u.a: attraktive Veranstaltungsflächen (Poststall), Lage an der belebten Marktstraße, ausreichende Entwicklungsfläche, Synergien mit der Brauerei und bestehender Gastronomie. (S.76) Neben dem gastronomischen Schwerpunkt sehen die Gutachter eine gute Möglichkeit, die regionale Veranstaltungs- und Seminarnachfrage abzudecken. (S.112) Über die genaue Zahl maximal möglicher Zimmer gibt es keine genauen Informationen, für die Rentabilitätsberechnung wurden 45 Zimmer zugrunde gelegt. (S.114) Inwiefern der Hotel-Masterplan den Umstand berücksichtigt, dass vor Ort im "Haus Chiemgau" (mit immerhin 230 Gästebetten) bereits ein umfangreiches Seminarangebot mit Besprechungszimmern, Konferenzräumen und einem „Bayern-

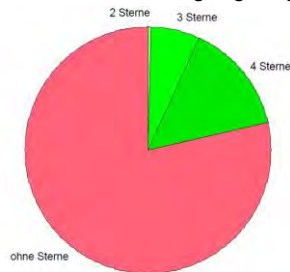
saal" für 240 Personen existiert, muss hinterfragt werden.

Qualitative Aspekte des Beherbergungsangebots

Neben dem strukturellen Problem weist das Teisendorfer Tourismusangebot auch noch ein qualitatives auf. (Tab.3.5, Abb.3.6)

Markt Teisendorf

Abb.3.6: Qualität des Beherbergungsangebotes 2010 – Anteil der Gästebetten mit Sternen



Quelle: Gastgeberverzeichnis
Pietrusky 04/2010

- Von der angebotenen Kapazität an Gästebetten sind Anfang 2010 nur ganze 23 Prozent über Sterne klassifiziert. Dies ist ein äußerst bescheidener Wert.

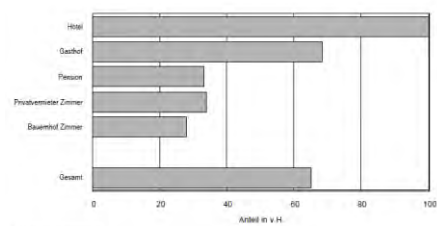
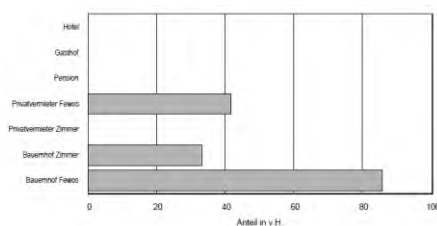
Da kann auch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Ferienwohnungen der Betriebsart "Urlaub auf dem Bauernhof" mit 90 Prozent Sterne-Klassifizierung eine vorbildliche Position einnehmen. Die Gästebetten in privaten Ferienwohnungen und in Ferienwohnungen bei "Urlaub auf dem Bauernhof" sind wenigstens noch zu rund 40 Prozent mit Sternen ausgezeichnet.

- Nahezu beschämend ist die Außendarstellung der gewerblichen Betriebe in der Marktgemeinde Teisendorf, von denen kein einziger mit einer Klassifizierung aufwarten kann.

Da der international erfahrene Interessent heute mit der Sterne-Klassifizierung wohl vertraut ist und spontan das Beherbergungsangebot an der Sterne-Auszeichnung misst, muss er beim Fehlen den Eindruck haben, dass es mit der Qualität besonders im Argen liegt. Dies trifft sicherlich bei Teilen der Vermieter in Teisendorf zu: Insbesondere bei Pensionen, privaten Zimmervermietern und den Gästezimmern auf dem Bauernhof. Hier liegt der Anteil der Gästezimmer mit Nasszelle bei unter einem Drittel. Dies ist auch im regionalen Vergleich sehr schlecht und im internationalen undiskutabel. Immerhin besitzen zwei Drittel der Gasthöfe Zimmer mit Nasszelle, das Hotel ist mit 100 Prozent ausgestattet. (Tab.3.5, Abb.3.7)

Markt Teisendorf

Abb.3.7: Qualität des Beherbergungsangebotes – Anteil der Gästebetten in Sterne-Häusern (oben), Anteil der Gästezimmer mit Nasszelle (Bad/DU und WC; unten)



Quelle: Gastgeberverzeichnis
Pietrusky 04/2010

- Das gewerbliche Zimmerangebot im Markt Teisendorf ist – gemessen am Kriterium der Nasszelle – besser als es die eigene Außendarstellung durch Verweigerung der Sterne-Klassifizierung signalisiert. Damit ist das Image des Tourismusstandortes ohne Not schlechter als es sein müsste.
- Selbstverständlich ist für alle Betriebsarten eine Zimmerausstattung zu 100 Prozent mit Nasszelle anzustreben.

Dieser Standard ist kein Luxus, sondern die Mindestausstattung der 80er und 90er Jahre. Im internationalen Tourismus ist es völlig ausgeschlossen, dass in einem Katalog ein Zimmer ohne Nasszelle angeboten wird – außer vielleicht bei Extremreisen.

Nach dieser Feststellung verwundert es nicht mehr, dass das Ergebnis einer Erfassung der hausinternen Service-, Erlebnis-, Wellness- oder Fitnessangebote ebenfalls bescheiden ausfällt. Analysiert wurden dabei die Selbstdarstellungen in Prospekten, im Unterkunftsverzeichnis und im Internet. Erfasst wurden die gewerblichen Anbieter, weil bei ihnen noch am ehesten derartige Leistungen vermutet oder erwartet werden.

- In den gewerblichen Beherbergungsbetrieben Teisendorfs finden sich kaum Service-, Erlebnis-, Wellness- oder Fitnessangebote, wie sie heute in anderen Tourismusorten üblich sind und in einem gewissen Rahmen vom Gast erwartet werden.

Hausinterne Angebote bei den gewerblichen Beherbergungsbetrieben in Teisendorf

Einrichtungen	Zahl
Hallenbad	-
Freibad	2
Sauna	-
Solarium	-
Whirlpool	-
Fitnessraum / Gymnastikraum	2
Tennisplatz	-
Massage	-
Bäderabteilung	-
Kosmetik, Beauty	-
Kegelbahn	-

Quelle: Unterkunftsverzeichnis 2010, Hausprospekte, Homepage der Betrieb

Wie eingangs bereits angerissen, wird die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus meist überschätzt. Immerhin gibt es für die Ebene von Landkreisen einigermaßen verlässliche Daten.

Im Landkreis Berchtesgadener Land betrug der Anteil des Gastgewerbes am Gesamtaufkommen des steuerpflichtigen Umsatzes 2008 3,6 Prozent. Damit lag der Landkreis unter den TOP 10 im bayernweiten Vergleich nach dem Landkreis Passau auf Rang 7. Der Anteil der versicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer im Gastgewerbe betrug im selben Jahr im Berchtesgadener Land 8,2 Prozent (zum Vergleich: Spitzenreiter Landkreis Garmisch Partenkirchen 15,5 %). Der Beitrag des Tourismus zum Primäreinkommen einschließlich der Sekundärwirkungen lag bei 10 Prozent. Gleichwohl darf nicht verkannt werden, dass der Tourismus eine wirtschaftliche Breitenwirkung erzielt. Von den gesamten Umsätzen der Übernachtungs- und Tagesgäste entfielen nach einer Untersuchung des DWIF im Jahre 2009 rund 58 Prozent auf Beherbergung und Gastronomie, 20 Prozent auf den örtlichen und regionalen Handel und 22 Prozent auf sonstige Dienstleistungen. Gegenüber einer Analyse des Jahres 2005 konnten die Anteile von Handel und sonstigen Dienstleistungen deutlich gesteigert werden.

Aber auch diese Angaben müssen wieder etwas relativiert werden. Der Anteil der Privatvermieter in der Region ist überdurchschnittlich hoch. Diese werden überwiegend nicht zur Steuer herangezogen und erscheinen in vielen Gemeinden auch nicht in der amtlichen Statistik. Damit bleibt auch ihr Beschäftigungs- und Einkommenseffekt unberücksichtigt.

4.0 Querschnittsbezogenen Analyse

4.1 Defizite und Konflikte

Durch die vorauslaufenden Maßnahmen, die im Zuge der Realisierung der Umgehungsstraße B304 mit Unterstützung aus Städtebauförderungsmitteln im Ortskern erfolgte, wurden in den Jahren 1987 -2003 zielgerichtet städtebauliche Missstände beseitigt. Das Hauptaugenmerk lag damals auf die Attraktivitätssteigerung und Belebung der Marktstraße.

Die aktuell festgestellten Konflikte und Defizite befinden sich entlang der Fortsetzung der Marktstraße im Westen und den flankierenden Straßenzügen, sowie an den Rändern des Ortskerns, wie Am Brunnpunt, sowie Friedhof und Umfeld.

Im Untersuchungsgebiet ursprünglich nicht enthalten, wurde auch die im Osten peripher liegenden Bereiche Bahnhof und Karlsbach mit in die Betrachtung hinzugenommen. Insbesondere der Bahnhof soll im Zusammenhang mit der langfristig veranschlagten barrierefreien Umgestaltung (Fußgängerunterführung) eine Aufwertung erhalten.

Fließender Verkehr und ruhender Verkehr:

- Es besteht eine verkehrliche Belastung der Marktstraße durch orts-, quartierfremden Durchgangsverkehr wie z.B. LKW's, große Fahrzeuge aus der Landwirtschaft, trotz Beschränkung auf 7,5 to; ungenügende Beschilderung - LKW-Durchgangsverkehr und führt in Stoßzeiten zu Problemen im Begegnungsverkehr, insbesondere bei parallelen Haltevorgängen. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität in der Marktstraße.
- Die zur Entflechtung des Lieferverkehrs (Brauerei und Busse) in der Poststraße mögliche Ableitung nach Osten, von der Alten Reichenhallerstraße in die Markt-Bahnhofstraße zur B304 im Einmündungsbereich ist durch die beengten Verhältnisse nicht möglich.
- Es besteht eine starke Belastung durch den Liefer- und Busverkehr in der Poststraße. Erschwert wird die Verkehrsabwicklung durch die im Westen angeordneten Längsparker.
- Die im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung angedachte separate Anbindung des Brauereigeländes wurde nicht zielgerichtet verfolgt. Es fehlt die direkte Anbindung der Brauerei Wienerer an die B 304 in Verbindung mit der Erschließung des Freizeitgeländes.
- Die Anbindung des Klosterweges erfolgt über das Friedhofsgelände. Darunter leidet die, von einem Friedhof erwartete würdevolle und ruhige Ausstrahlung.
- Eine gezielte, vorrangige Ableitung des Verkehrs, welcher von der Laufenerstrasse auf die Bahnhofstraße trifft und zur Umgehungsstraße führt, fehlt.
- Die Routen der Buslinien, insbesondere Schulbusse sind nicht reibungslos organisiert.
- Es gibt ein Ungleichgewicht der Aus- und Entlastung der Stell-/Parkplätze im Ortskern. Es stehen in etwa eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung aber durch eine fehlende Parkraumbewirtschaftung, ungünstige Anbindung und fehlenden Stellplätze an Brennpunkten wie im Bereich EDEKA, Friedhof komme es zu Problemen der Verfügbarkeit.
- Die Parkplätze und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe der Marktstraße stark bzw. sehr stark u.a. durch Dauerparker ausgelastet und blockieren für Geschäftskunden notwendig Stellplätze.
- Parkvorgänge in der Marktstraße erfolgen über einen längeren Zeitraum, als nur das reine Halten für das Be- und Entladen benötigen würde und führt zu einer erschwerten Verkehrsabwicklung. Defizite werden von einem Teil der Bevölkerung in fehlenden, separat ausgewiesenen Haltezonen gesehen. Hier hat der Markt eine Videodokumentation veranlaßt, welche eine objektive Sicht auf die Haltevorgänge geben und im Rahmen der Maßnahmen ausgewertet werden soll.
- Fehlende Stellplätze im Bereich des Friedhofes, Wimmerer Straße, Bahnhofstraße
- In der Poststraße sind z.T. die Längsparker ungünstig angeordnete und führen zu einer Engstelle.
- Fehlende Kontrolle der bewirtschafteten Parkplätze
- Außerhalb gelegene Mitfahrparkplätze und Auffangplätze fehlen bzw. sind nicht dafür ausgewiesen.
- Die Ausfahrt des EDEKA Parkplatzes im Bereich der „Alten Schreinerei“ ist beengt.
- Fehlende Ausnutzung Tiefgarage Rathaus (zentrumnahe Anwohnerstellplätze)
- Im Ort fehlt ein extra Wohnmobilparkplatz
- Der ortskernnahe Bereich Brunnpunt ist fußläufig nur unattraktiv über den Parkplatz an der Wimmerer Straße angebunden. Eine Durchwegung zur Marktstraße fehlt.

- Ein Defizit liegt vor in der Umsetzung der Barrierefreiheit im Bereich der Geschäfte und dem Zugang vom Klosterweg zur Kirche.
- Fehlende Abstellanlagen für E-Bikes
- Fehlender Zusammenschluss des Geh- und Radweges in der Laufener Straße
- Barrierefreiheit am Bahnhof nicht gegeben
- Fehlende fußläufige Anbindung von Parkplätzen nördlich des Bahnhofes

Städtebau, Freiraum, Orts und Landschaftsbild

- Das denkmalgeschützte und ortsbildprägende Malzhaus der Brauerei Wienerer bzw. das an der Marktstraße situierte Bräustüberl ist bereits über Jahrzehnte hinweg z.T. ungenutzt. Damit die erfolgreiche Aufwertung der Marktstraße mit ihrem Ensemble sowie der Weiterbestand von denkmalgeschützten Einzelgebäuden nachhaltig gesichert werden kann besteht bezüglich der vorgenannten Gebäude großer Handlungsbedarf. Um dem Gebäudeleerstand einfallsreich entgegenzuwirken gibt es seit längeren Überlegungen einen Teil den Gebäudekomplex einer Nutzung zuzuführen. Da es sich hier um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, hat die Einbindung der denkmalrelevanten baulichen Strukturen und historischen Ausstattung (auch im Innenbereich) großen Einfluss auf die Gestaltung. Die Denkmal-Behörden sind dabei früh in den Planungsprozess mit einzubinden. Die Besonderheit des Denkmals soll sich rausschälen.
- Das Nutzen von Flächenpotenzialen im Gebäudebestand insbesondere der Marktstraße (Flächenmanagement) ist noch unzureichend umgesetzt.
- Die Poststraße weist erhebliche funktionale Mängel in Zuordnung und Ausgestaltung des Straßenraumes mit Gehwegflächen, insbesondere der Anordnung der Stellplätze aber auch der städtebaulichen Gesamterscheinung auf. Gebäude entlang der Poststraße mit städtebaulichen Aufwertungspotenzial insbesondere Gebäude mit Flachdach im Einmündungsbereich Postverbindungsstraße.
- Öffentlich wirksame Vorbereiche und Zufahrten sowie Einfriedungen weisen Gestaltungsdefizite auf und mindern den dörflichen Charakter. Fehlende Baumreihe analog der Straße „Lindenallee“.
- Städtebaulicher Gestaltungs- und Sanierungsbedarf besteht im Zugangsbereich zur "guten Stube" von Teisendorf in der Traunsteiner Straße wegen der überbreiten Fahrbahn der ehemaligen Bundesstraße und fehlender Begrünung.
- Gestaltungsdefizite des in die Jahre gekommenen Marktplatzes.
- Am Brunnpunkt fehlt die vor Jahrzehnten angedachte Ortsabrundung oberhalb der Hangkante um eine ortsmittelnah, qualitätvolle städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die Bedeutung des Vorhabens wurde mit dem Bau der Erschließungsstraße zu Beginn 2000 unterstrichen. Die Spange zwischen der Holzhauserstraße und Wimmerstraße weist keine Durchgängigkeit auf.
- Defizit hinsichtlich Raumangebot im Rathaus (Besprechungsraum).
- Das ortsbildprägende Bahnhofsgebäude inkl. der gegenüberliegenden Wirtschaft weisen Mängel an der Fassadengestaltung und Bausubstanz auf.
- Die Verbindung von der Pfarrkirche zum Friedhof, die auch die Strecke des Kirchenzuges darstellt, führt durch den beengten Klosterweg. Das an sich sehr reizvolle, von historischen Gebäuden geprägte Areal, wird durch unschöne Fassadengestaltungen, Anbauten und Beläge beeinträchtigt. Der Bereich lässt im Zusammenhang mit der hohen Frequentierung durch die Kirchgänger und Friedhofsbesucher eine würdige Ausstrahlung vermissen. In diesem Zusammenhang hat auch die Passage zur Marktstraße noch eine Aufwertungspotential.
- Das Friedhofsareal weist Missstände bezüglich Einbindung in den historischen Marktkern auf, wie z.T. keine klare Abgrenzung zur Bebauung, der Infrastruktur (Überschneidung Anliegerstraße und Friedhofsbereich) auf. Ein Gesamtkonzept zur künftigen Bewirtschaftung (Urnenbestattung und Erdbestattung) und Ausgestaltung bzw. Zusammenführung des alten mit dem neuen Friedhof fehlt.

- Aussegnungshalle veraltet, genügt heutigen Ansprüchen nicht mehr und ist auf das Gesamtareal betrachtet betrachtet ungünstig situiert.
- Rückseite Gruftarkaden mit störender Eternitwand, nicht im Sinne des Denkmalschutzes verkleidet. Teile der Friedhofsmauer sind sanierungsbedürftig.
- Eine attraktive fußläufige Anbindung des Marktkerns an den Naturraum der Sur mit Möglichkeiten von naturverträglichen Erholungseinrichtungen wie z.B. Kneippanlage Erlebnisspielplatz, Fitnessstationen fehlt.

Einzelhandel, Gewerbe Tourismus

Allgemeine Standortrahmenbedingungen

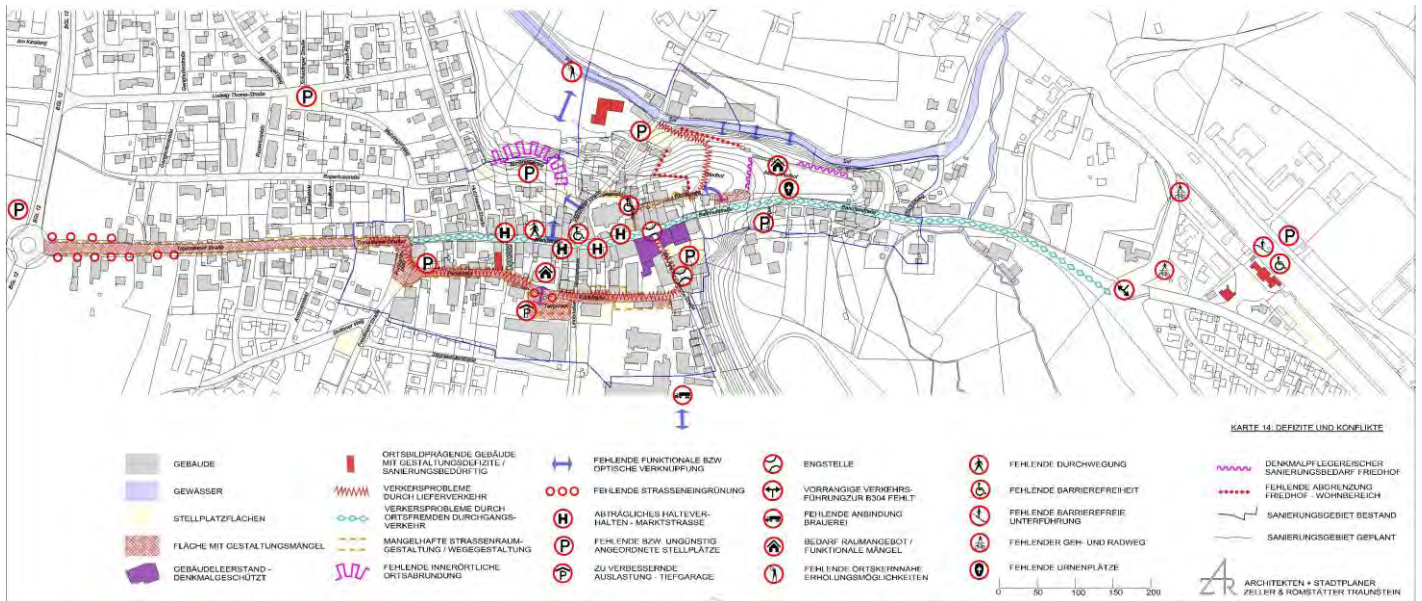
- räumliche Nähe zu anziehungsstarken, teils direkt konkurrierenden und verkehrlich gut zu erreichenden Mittel- und Oberzentren
- Nord-Süd-Achse im Individualverkehr geprägt von kleinen Staatsstraßen
- teilweise mangelhafte Anbindung an den ÖPNV außerhalb des Hauptortes Teisendorf
- prognostizierter Bevölkerungsanstieg liegt unter dem des Landkreises und Bayerns
- kein überörtlich anziehungsstarker Arbeitsplatzstandort; erkennbar negativer Pendler saldo; niedrige Beschäftigendichte
- vergleichsweise niedrige Wohnfertigstellungsquote
- als Tourismusdestination bzw. speziell Übernachtungsstandort nur von durchschnittlicher Bedeutung, was auch an begrenzten Übernachtungskapazitäten liegt.

Einzelhandel und Ortsmitte

- Einzugsgebiet des Grundzentrums Teisendorf stark begrenzt durch naheliegende Mittel-/Oberzentren
- weitgehend auf das eigene Gemeindegebiet begrenztes Marktgebiet des lokalen Einzelhandels
- einzelne Branchen nur durch einen Betrieb vertreten; sehr begrenztes Verkaufsflächenpotenzial
- kleinteilig strukturierter Einzelhandelsbesatz hat oftmals mit erhöhten wirtschaftlichen Belastung zu "kämpfen"
- ausgeprägte Abhängigkeit der Ortsmittenfrequenz von den "Magnetbetrieben" Edeka und Penny; Parkplatzproblematik – v.a. entlang Marktstraße, teils eingeschränkte Barrierefreiheit, Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität durch Lkw-Aufkommen
- stetige Verschärfung des Wettbewerbs (regional & online)
- einzelne gewerbliche Leerstände in der Ortsmitte dennoch mit umfeldprägender Wirkung
- weiterführende Modernisierung des Ortsbildes erforderlich, um Gesamteindruck weiter zu verbessern; vereinzelt auffallend unansehnliche Immobilien (ausschließlich Leerstände); zeitgemäßere Aufmachung der Ladengestaltung / Warenpräsentation sollte teils als Aufwertungsmaßnahme erfolgen
- (v.a. in kleinen Ortsteilen) komplett fehlende Nahversorgung, d.h. die Bürger sind stark mobilitätsabhängig

Kommunikation und Marketing

- keine umfassenden und weiterführenden Informationen zum Wirtschaftsstandort / Einzelhandel (keinerlei Auflistung / Verlinkung); fehlender Eintrag vieler Betriebe im digitalen Ortsplan
- keine Verlinkung der Homepages von Gemeinde und Tourismusbüro
- Facebook-Auftritt stark touristisch ausgerichtet, nahezu ausschließlich auf Veranstaltungen u.ä. abzielend; keine Bewerbung des Einzelhandels-/Wirtschaftsstandortes Teisendorf
- keine ausgeprägten Vermarktungsaktivitäten für leerstehende Geschäftsflächen / Immobilien (z.B. Immobilienbörse für Gewerbe-/Büroflächen)



Karte 14 Defizite und Konflikte siehe Anhang 9.0 Karten

4.2 Potentiale und Qualitäten

Die Potentiale und Qualitäten des Ortes liegen u.a. in seiner herausragenden gut erhaltenen, auch mittels Städtebauförderung in der Marktstraße umfangreich sanierten historischen Bausubstanz. Es hat ein einmaliges Erscheinungsbild, welches ein hohes Potenzial als Wohn- und Lebenszentrum für Familien aufweist. Durch den Bau der Ortsumgehungsstraße wurden Voraussetzungen für die Entstehungen einer lebendigen Ortsmitte geschaffen. Die Standorte für den Einzelhandel, sowie Gastronomie und Handwerksbetriebe wurden dadurch gestärkt.

Dies soll nun in den noch weniger, nicht sanierten Bereichen weiter verbessert werden, um Abwanderungstendenzen, Leerstände zu unterbinden und die Aufenthaltsqualität insgesamt zu steigern.

Die Architektur des Herzens von Teisendorf, mit seinen spätklassizistischen und Neurenaissance-Fassaden bis hin zum Auftakt der Marktstraße mit der neubarocken Wiener Villa aus der Gründerzeit und dem Historismus, ist eine Besonderheit der Region.

Es wurden früh die Ansätze für ein strukturiertes beidseitig der Marktstraße zangenartiges Parken und den erheblich verringerten Durchgangsverkehr geschaffen.

Nun gilt es die Initialmaßnahmen bzw. die Sanierung und Umgestaltung der flankierenden Straßen- und Platzräumen mit geschichtlicher, verkehrstechnischer und städtebaulicher Bedeutung folgerichtig anzuknüpfen und weiterzuführen.

Fließender Verkehr und ruhender Verkehr:

- Mit Öffnung der Umgehungsstraße B 304 ist der Kernort Teisendorf von lokalem Durchgangsverkehr entlastet. Dadurch ist die Voraussetzung für einen attraktiven Verkehrsraum Marktstraße und der hohen Qualität des Ortskerns gegeben.
- Zentrale Marktstraße
- Durchgangsverkehr auf Ortsumfahrung verlagert
- Knotenpunkt für überregionale und regionale Radwege
- Regionalbahnhof mit stündlicher Anbindung an regionales und überregionales Bahnnetz
- In fußläufiger Entfernung von Marktstraße liegen alle relevanten Parkplätze.

Die unmittelbaren Parkräume um die Marktstraße sind in 2 Minuten Fußweg, fas der gesamte Ortskern in 5 Minuten fußläufiger Entfernung zu erreichen.

- Marktstraße nur Halten erlaubt
- Ausreichende Anzahl an Parkplätzen im Kernort
- Bewirtschaftung der Parkplätze mit hohem Parkdruck
- Parkraumauslastung in letzten 20 Jahren kaum verändert

Städtebau, Freiraum, Orts und Landschaftsbild

- Besonderes städtebauliches Ensemble mit Gebäuden aus verschiedenen Stilepochen, welche seine Entstehung sowie Bedeutung und bauliche Struktur der jahrhundertealten Lage an wichtigen überregionalen Verkehrswegen verdankt. Bestimmend sind die beiden geschlossenen hohen Häuserzeilen, die dem Ort ein kleinstädtisches Gepräge geben. Der gekrümmte Verlauf der Teisendorfer Marktstraße mit dem stufenartigen Vor- und Zurückgehen der Hausfronten gegeneinander, trägt zum malerischen Straßenbild bei. Die denkmalpflegerische Einstufung als Ensemble und die Einzelbaudenkmäler spiegeln den hohen Stellenwert wieder, siehe „Vertiefte städtebaulich – denkmalpflegerische Untersuchung im Anhang – Sebastian Mayer 2012)
Besondere Attraktivität besitzt der Ortskern, als Stadttyp des Inn-Salzach-Stiles, in dem gleichzeitige Stilelemente des Salzburger Landes einfließen, dies erinnert an die Lieblichkeit der norditalienischen Stadtbilder.
- Die flankierenden, zur Marktstraße hinführenden Straßen wie Poststraße (bereits im 19.Jhd. Ergänzungsfunktion für die Marktstraße), Alte Reichenhaller Straße, Wimmererstrasse, Holzhauser Straße, sowie die Fortsetzung der Marktstraße als Traunsteiner- bzw. Bahnhofstraße sind historischen Ursprungs und tragen mit den prägende und z.T. denkmalgeschützten Gebäude zu dem kompakten Ortsgefüge bei. Die Bebauung ist in diesen Randbereichen aufgelockerter und unregelmäßiger, bisweilen mit freien Zwischenräumen ein „Mittelding“ zwischen Markt und Dorf.
- Das historische Bräuhaus und die zahlreichen Gast- und Bürgerhäuser runden das Bild eines behaglichen altbayerischen, eigentlich eines altsalzburgischen Marktes ab.
- Seine wirtschaftliche Bedeutung als Zentralort hat Teisendorf eindrucksvoll bewahrt, was die lebhafte Marktstraße mit ihrer zentralen Versorgungsfunktion, den zahlreichen Geschäften und Gasthäusern dokumentiert.
- Als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage mit Seen und Bergen in der Umgebung hat das in der Regionalplanung bezeichnenderweise als Unterzentrum eingestufte Teisendorf in den letzten Jahrzehnten sogar stark hinzugewonnen.
- Mit den öffentlichen Einrichtungen, wie die Schule und das Rathaus besitzt die Poststraße eine wichtige Ergänzungsfunktion zur Marktstraße, wo sich – in historischer Kontinuität – der Einzelhandel konzentriert. Verbindendes Element sind die, eine besondere Qualität erzeugenden Passagen bzw. Gassen.
- Die exponierte Lage des Kernorts auf einer hochwassersicheren Schotterterrasse südlich der Sur trägt zu der markanten Marktsilhouette mit hohem Identifikationswert bei. Deutlich ablesbar ist der Übergangsbereich (Hangkante) der geschlossenen Bebauung in die freie Landschaft.
- Die wichtige römische Fernstraße von Augsburg nach Salzburg tangierte das heutige Teisendorf und bildeten von Anfang an die Achse der Besiedlung.
- Im Osten und Westen ist der Eintritt in den Kernbereich für jedermann erlebbar. Im Osten steht die Wiener Villa mit denkmalgeschützter Gartenanlage und der gegenüberliegende historische Friedhof für den deutlich ablesbaren städtebaulichen Auftakt.
- Für die Verbesserung des Wohnungs- und Geschäftsangebotes in der Kernzone steht im Bereich Am Brunnpunt Bauland zur Verfügung bzw. wurde eine Straßenerschließung bereits umgesetzt. Die Straße in das „Brunnpunt“ genannte Areal folgt einem historischen Fußweg, der schon zur Zeit der Uraufnahme 1817 vorhanden war.
Durch die Hangkante zum Talraum der Sur ist die natürliche Zonierung der geplanten Bebauung und dem Naturraum gegeben.
- Wertvoller Talraum der Sur wenig verbaut. Die noch vorhandenen Freiflächen im Bereich von Sur und Ramsauer Bach sollten als solche unbedingt erhalten bleiben.
- Der Baumbestand um den Friedhof stellt eine besondere Bereicherung für die landschaftliche Einbindung von Teisendorf dar.

Wohnen

- attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum, im Grünen, abseits großer Industriegebiete, in attraktiver und noch intakter Landschaft mit geringen Umweltbelastungen
- Siedlungsschwerpunkt im EuRegio-Entwicklungskonzept
- relativ geringe Grundkosten für Mieten, daher besonders für Familien gefragt
- unterschiedliche Wohnformen vorhanden (Wohnen im Markt, Geschosswohnungsbau in einzelnen Quartieren, verdichtete und freistehende Einfamilienhäuser)
- nachhaltig positive, aber organische Einwohnerentwicklung in der Vergangenheit
- günstige Altersgliederung der Bevölkerung mit einem "jüngeren" Altersaufbau als im bayerischen Durchschnitt
- relativ günstige Einwohnerverteilung und Altersgliederung auch im Kern des Hauptortes Teisendorf

Einzelhandel, Gewerbe Tourismus

Allgemeine Standortrahmenbedingungen

- flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis Berchtesgadener Land mit überregionaler Ausstrahlung als Erholungsort bedingt durch die Lage im Voralpenland und gute Radwegeanbindung
- gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz durch die B 304 bzw. A8 und unmittelbare Nachbarschaft zur weltberühmten Stadt Salzburg
- gute Integration in das Regionalbahnnetz der Bahn sowie in das Liniennetz des Regionalverkehrs Oberbayern (RVO)
- momentan ein weitestgehend ausgeglichenes Altersstrukturverhältnis, zudem leichter Bevölkerungsanstieg bis 2030 zu erwarten ist
- Attraktiver Wohnstandort, relativ ausgeglichene Wirtschaftsstruktur; Brauerei Wieninger als bekanntestes Unternehmen am Ort
- vergleichsweise niedrige Verschuldungsquote im bayernweiten Vergleich; Verschuldungsquote über die letzten 5 Jahre deutlich gesunken
- grundsätzlich hoher Erholungs- und Freizeitwert durch günstige Lage im Alpenvorland
- Einzelhandel und Ortsmitte
- Grundzentrum Teisendorf kann lokale Versorgungsfunktion der Gemeinde (sehr) gut erfüllen
- einzelne Betriebe können Kunden bzw. Kaufkraft über Teisendorf hinaus anziehen
- Kaufkraft über Teisendorf hinaus anziehen
- vielfältiges, differenziertes Einzelhandelsangebot, d.h. relativ gut besetzter Einzelhandelsstandort Teisendorf; quasi alle Branchengruppen angemessen vorhanden
- überwiegend kleinteilig strukturierter, inhabergeführter Einzelhandelsbesatz, der mehrere anziehungsstarke und strukturprägende Anbieter aufweist
- Ortsmitte als kompakter gut besetzter und dominierender Standortbereich mit historischem Flair und attraktivem Ambiente; zwei der anziehungsstärksten Betriebe (Edeka, Penny) in der Ortsmitte, mit Positivwirkung auf Versorgung / Attraktivität und Anziehungskraft der Ortsmitte
- hohe Branchenvielfalt und meist recht ansprechender Besatz in Teisendorfer Ortsmitte; kann sich im stetig verschärfenden Standortwettbewerb noch gut behaupten relativ geringe Leerstandsquote
- überwiegend ansprechendes Ortsbild (Erscheinungsbild der Betriebe, öffentlicher Raum); teils sehr ansprechender Gesamteindruck durch historische Fassaden und gelungene Renovierungen
- recht gute, wohnortnahe Lebensmittelversorgung für weite Teile des Teisendorfer Siedlungsgebietes; vorhandener anziehungsstarker Lebensmittelbesatz (insbesondere große Lebensmittelmärkte) in der Ortsmitte; kleinere Lebensmittelanbieter in Ortsteilen außerhalb Teisendorfs zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung

Kommunikation und Marketing

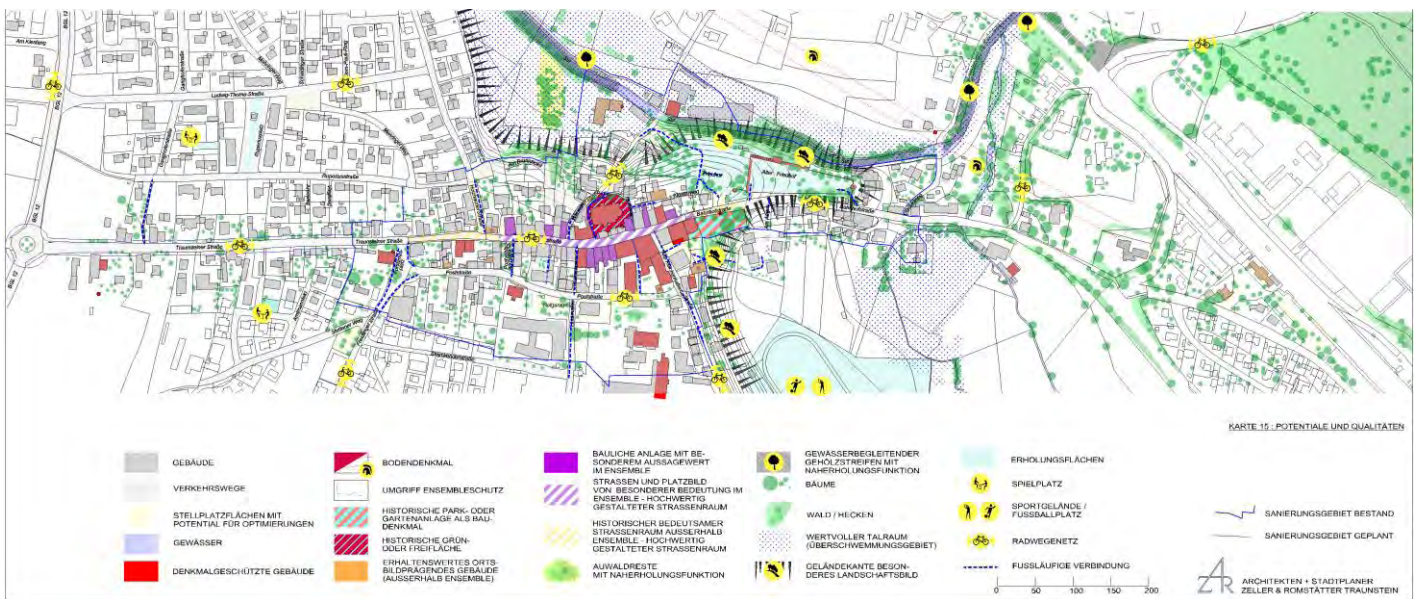
- relativ ansprechender und übersichtlicher Internetauftritt des Marktes Teisendorf mit umfassenden Bürgerinformationen
- Vereinigung der Gewerbetreibenden im Wirtschaftskreis Teisendorf e.V.; aktives Auftreten, guter Zusammenhalt; regelmäßiges Erscheinen der "Marktrundschau"
- aktive Nutzung sowie regelmäßige Beiträge beim Facebook-Auftritts Teisendorfs

Arbeitsplätze /Gewerbe

- Arbeitsplätze vor allem in nächster Umgebung vorhanden
- Arbeitsplätze in der Gemeinde mit attraktiver Lage und interessantem Umfeld (Natur, Berge, Seen)

Tourismus / Gastronomie

- zentrale Lage zu touristischen Glanzlichtern in der Region
- interessante Angebote vor Ort, z.B. Bergbaumuseum
- professionelle Anbieter für Ferien auf dem Bauernhof mit ihren Zusammenschlüssen
- gutes gastronomisches Angebot



Karte 15 Potentiale und Qualitäten siehe Anhang 9.0 Karten

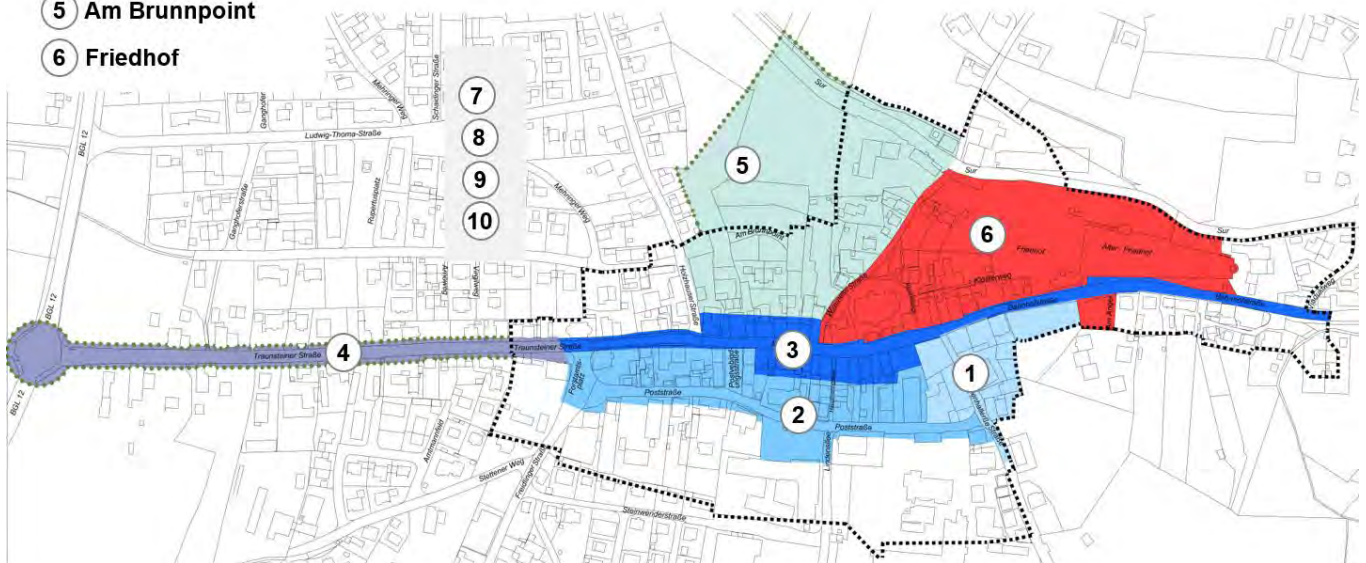
5.1 Handlungsfelder

Herausgearbeitet wurden die Handlungsfelder und Ziele aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung, Sitzungen des Lenkungsstabes und der Verwaltung sowie der Bestandsanalyse. Die Handlungsfelder und Ziele stellen das Ergebnis des gemeinsamen Planungsprozesses und dienen als Basis für den weiteren Ablauf des ISEK-Verfahrens. Es wurden sechs örtliche Handlungsfelder bzw. vier übergeordnete Handlungsfelder erarbeitet.

- Alte Reichenhaller Straße
- Poststraße
- Marktstraße
- Traunsteiner Straße
- Am Brunnpunt
- Friedhof
- Verkehr „übergeordnet“
- Parkraum
- Handel-Dienstleistung-Tourismus
- Sanierungsgebiet gesamt

Handlungsfelder

- | | |
|-----------------------------|---|
| ① Alte Reichenhaller Straße | ⑦ Verkehr übergeordnet |
| ② Poststraße | ⑧ Parkraum |
| ③ Marktstraße | ⑨ Handel – Dienstleistung - Tourismus |
| ④ Traunsteiner Straße | ⑩ Sanierungsgebiet gesamt - Kommunale Förderprogramme |
| ⑤ Am Brunnpunt | |
| ⑥ Friedhof | |



5.2 Ziele

Jedem Handlungsfeld sind Ziele zugeordnet, die mit dem Lenkungsstab erarbeitet und in einer Abschlusssitzung am 20.09.2018 angenommen wurden. Den Zielen wurde entsprechende Maßnahme zugeordnet und in der MGR-Sitzung am 01.10.2018 beschlossen.

Mit den Zielen wurden Vorgaben gemacht, welche Zielsetzungen das ISEK haben und wie sich die Ortsmitte des Marktes Teisendorf weiterentwickeln soll.

Alte Reichenhaller Straße

Z 1.0 Alte Reichenhaller Straße bis Abzweigung Poststraße im Hinblick auf Erhaltung und Unterstützung des Standortes für den Lebensmittel - Einzelhandel im historisch geprägten Viertel „Brauerei Wieninger“, stärken durch Schaffung zusätzlichen Parkraums bzw. Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten des komplexes „Malzhaus und Bräustüberl“ zur Förderung der Infrastruktur und Steigerung der Attraktivität des Marktes. Die Funktion für den Lieferverkehr der Brauerei Wieninger als Entlastung zur Poststraße ist zu klären.

- Entschärfen des Einmündungsbereiches „Alte Reichenhaller Straße – Marktstraße“ zur Verbesserung der Aus- und Zufahrtmöglichkeit für den Lieferverkehr zur Entflechtung des Verkehrs in der Ortsmitte.
- Revitalisierung alter Bausubstanz und Aktivieren der Leerstände Malzhaus/Bräustüberl zur Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte.
- Als langfristiges Ziel wird eine direkte Ausfahrt aus dem Brauereigelände Wieninger, ausgehend von der Alten Reichenhaller Straße in Richtung bzw. auf die B 304 unter Einbeziehung der Anbindung an das Freibad und Tennisanlagen verfolgt.
- Stärkung des Lebensmittel Einzelhandelsstandort und Verbesserung der Infrastruktur in der Ortsmitte durch Schaffung von zusätzlichen, ortsmittenahen Stellplätzen.



Poststraße

Z 2.0 Aufgrund erheblicher funktionaler Mängel in Zuordnung und Ausgestaltung, insbesondere der Stellplätze und Parkplätze aber auch der städtebaulichen Gesamterscheinung (Neuordnung bei Gebäuden, Verkehrsflächen) bedürfen Poststraße dringend einer gestalterischen Neuordnung und Aufwertung, dabei ist der Anlieger, Durchgangs- und Schwerlastverkehr zu berücksichtigen. Der Vorplatz des Rathauses sowie der Marktplatz sind gestalterisch zusammenzuführen um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

- Neugestaltung bzw. Fortsetzung der Sanierung der Poststraße. Schwerpunkt der Gestaltung ist das Entwickeln d die Umsetzung einer attraktiven Straßenraumgestaltung zur Schaffung einer ähnlich belebenden Atmosphäre wie in der Marktstraße um der Ergänzungsfunktion) gerecht zu werden.
- Westlichen Bereich der Poststraße inkl. der Postverbindungsstraße, aufgrund, der sich abzeichnenden baulichen Veränderung unter Beachtung des Gesamtkonzeptes (Wohnen, Handel, Dienstleistung, Verkehr, Parken) und des historisch geprägten Umfeldes entwickeln.
- Erweiterung des Raumangebotes des Rathauses im Zusammenhang mit der Verlagerung des Tourismusbüros in Richtung Marktplatz.
- Sanierung und Überarbeitung des Marktplatzes mit Anbindung des Rathausvorplatzes, zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Poststraße.



Marktstraße

Z 3.0 Die im Ortskern sanierte und in eine attraktive Flaniermeile umgestaltete Marktstraße ist behutsam unter der Prämisse Stärkung der Marktstraße als Handels- und Dienstleistungsstandort weiterzuentwickeln.

Schwerpunkte sind die funktionale Aufwertung des Gebäudeinnenlebens, die Optimierung von Haltezonen für das Be- und Entladen, die Ordnung der Ausstattung (Poller) und Gastgärten (Bestuhlung und Tische) bzw. Regelung des Durchgangsverkehrs.

- Optimierung der Verkehrsabwicklung in der Marktstraße, unter Berücksichtigung von Haltezonen zum Be- und Entladen mit Erhaltung der einmaligen Einkaufs- und Aufenthaltsatmosphäre der Marktstraße.
- Sanierung bzw. Aufwertung des Durchgangs zum Klosterweg
- Verbesserung der Barrierefreiheit in der Marktstraße - Wimmerer Straße.
- Nutzbarmachung vorhandenen Flächenpotenziales (Flächenmanagement) im Gebäudebestand unter Beachtung des Ensemble- und Denkmalschutzes.
- Verbesserung der Infrastruktur für Märkte



Traunsteiner Straße

Z 4.0 Als einer der Hauptzugänge zur „guten Stube“ (Marktstraße) soll die Traunsteiner Straße einladend gestaltet. Das Hauptaugenmerk liegt auf das Anlegen einer Baumreihe und die Aufwertung der Gehwege und Vorplätze. Mit einer Straßenbreite von rd. 7,50 ist Potential zum Rückbau bzw. und Pflanzung einer Baumreihe bzw. Allee vorhanden.

- Strukturierung des Straßenraums (Fahrbahn, Gehweg, Rad, Baumreihe, Beleuchtung, öffentlich wirksame Vorplatzbereiche und Einfriedungen) zur Schaffung einer einladenden Zugangssituation.



Am Brunnpunt

Z 5.0 Wiederaufnahme der im Rahmen der früheren Städtebauförderung angestoßenen Entwicklung der innerörtlichen Ortsabrundung und Aufwertung „Am Brunnpunt“ als Randbebauung mit Schaffung einer Marktsilhouette, die der Bedeutung des Marktes Teisendorf entspricht. Die vom Markt getätigten Grundstücksarrondierungen gehen bereits in die Richtung der Verwirklichung des Bauvorhabens und sind fortzusetzen. Die Verbesserung des Wohnungs- und Geschäftsangebotes in der Kernzone mit Erweiterung des Marktbereiches inkl. Optimierung der Parkplatzsituation und Verflechtung mit dem Naherholungsgebiet der „Suraue“ soll umgesetzt werden.

- Erstellung eines B-Planes „Am Brunnpoint“, aufbauend auf die früheren Überlegungen zur Bebauung Brunnpoint.
- Neuordnung der Grundstückssituation „Am Brunnpoint“ mit Schwerpunkt auf Schaffung einer Durchgängigkeit der Holzhauser Straße auf die Wimmerer Straße.
- Schaffung von Durchwegungen der bestehenden Bebauung „Am Brunnpoint“ zur Marktstraße
- Optimierung der Parkplatzsituation Am Brunnpoint zur Verbesserung der Infrastruktur.
- Umsetzung eines Erschließungs- und Nutzungskonzeptes „Naherholungsgebiet Sur“.



Friedhof

Z 6.0 Das Friedhofsareal weist Missstände bezüglich Einbindung in den historischen Marktkern (keine klare Abgrenzung des Friedhofes von der Bebauung, würdiger Zugang) der Infrastruktur (Überschneidung Anliegerstraße und Friedhofsbereich, Weg zum Friedhof über „Hinterhofsituation“, Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen) der Denkmalpflege (Eternitverkleidung Gruftarkaden, Friedhofsmauer) auf.

Im Zusammenhang mit einer notwendigen Überplanung des Friedhofes (Urnenwand, Aussegnungshalle, Erweiterung) soll im Rahmen der Städtebauförderung das angrenzende Umfeld neugeordnet und überarbeitet werden.

- Neuordnung des Friedhofumfeldes unter Berücksichtigung des Zuwegung Kirche zu Friedhof mit Einbindung einer behindertengerechten Rampe „Klosterweg-Kirchenvorplatz“.
- Erstellung einer Anliegerstraße vom südlich gelegenen Parkplatz zum Klosterweg zur Verlagerung des Anliegerverkehrs aus dem Friedhof.
- Neuordnung der Grundstückssituation "Zuwegung Friedhof" und "Kloster", zur Schaffung der Durchgängigkeit Kirche - Friedhof.
- Entwicklung eines Friedhofkonzeptes, welche die Schwerpunkte Aussegnungshalle, Urnenwand, Friedhofsmauer und Denkmalpflege enthält und den Alten und Neuen Friedhof zusammenführt.
- Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen.



Verkehr „übergeordnet“

Z 7.0 Der Kernort Teisendorf ist seit 2001 mit der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße B304 weitgehend von lokalem Durchgangsverkehr entlastet. Der Vergleich zu Zählergebnissen aus dem Jahre 1991 und dem Jahr 2018 zeigen, unter der Berücksichtigung der allgemeinen und strukturbedingten Motorisierungsentwicklung, die Halbierung des Verkehrs. Die Halbierung ist nach 27 Jahren immer noch ein guter Erfolg der Ortsumfahrung der B304.

Jedoch stellen einzelne Faktoren wie, ortsfremder Durchgangsverkehr, Lieferverkehr Wienerer, Busverkehr, landwirtschaftlicher Verkehr u.a. Verkehrsprobleme dar. Um die einmalige Atmosphäre der sanierten Marktstraße erhalten zu können und den Verkehr im Marktbereich zu entflechten, ist es notwendig Verlagerungspotenziale zu untersuchen. Ziel ist es den Verkehr und Parkraum hinsichtlich Funktionen zu ordnen und ein flächenhaftes Tempo 30 Zonenkonzept umzusetzen. So kann die Marktstraße als Handels- und Dienstleistungsstandort gestärkt werden.

- Erstellung eines Verkehrskonzeptes auf der Grundlage der Erhebungen und der bereits erarbeiteten Grobstruktur aus dem ISEK-Verfahren. Ziele sind:
 - Realisierung eines flächenhaften Tempo 30 Zonenkonzeptes
 - Berücksichtigung von Durchwegungen der Bebauung
 - Verbesserung der Wegweisung
 - Klärung der Vorfahrtsberechtigung - Einmündung Laufenerstraße
Bahnhofstraße im Hinblick auf Entlastung des Ortsdurchfahrtsverkehrs
 - Langfristig
Direkte Anbindung des Brauerei-Geländes Wienerer an die B304

Parkraum

Z 8.0 Auf der Grundlage, des im Zuge der Städtebauförderung (1985 bis 2003) entwickelten Parkraumkonzeptes, welches in zangenartiger Form fußläufig schnell zu erreichende Parkmöglichkeiten für den Ortskern schaffte, wurde das darauf aufbauende neue Parkraumkonzept entwickelt. Aus den Überlastungen und Auslastungen der vorhandenen Stellplätze-Parkplätze konnte das Parkverhalten ermittelt werden. Die daraus abgeleiteten Ergebnisse zur Optimierung der Parksituation sollen nacheinander umgesetzt werden.

- Schaffung von weiteren „Auffangparkplätzen“
- Schaffung von P+M-Plätzen
- Erstellung eines statischen Konzeptes zur Verbesserung der Wegweisung zu den Parkplätzen
- Aktualisierung des Konzeptes für das Parkraummanagement
- Verbesserung der Infrastruktur für Radfahrer, E-Bikes Abstellanlagen und Beschilderung

Handel-Dienstleistung-Tourismus

Z 9.0 Die Chancen zur Sicherung und Weiterentwicklung des nach wie vor recht gut besetzten und weitestgehend gut laufenden Einzelhandels-/Wirtschaftsstandortes Teisendorf und dabei insbesondere auch der Teisendorfer Ortsmitte sind konsequent zu nutzen. Durch eine umfassende Gesamtstrategie sollen neben einem Erhalt der bestehenden Einzelhandelsattraktivität insbesondere die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte (= zentraler Versorgungsbereich) sowie die lokale Nahversorgung gesichert und gestärkt werden.

- Priorisierte Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung an den Belangen der Ortsmitte zur Sicherung und Stärkung der Position der Ortsmitte im gesamtörtlichen Einzelhandelsgefüge
- Beschluss des Einzelhandelskonzeptes (= Zentren- und Sortimentskonzept) im Rahmen des ISEK Teisendorf i.S.d. § 1 Abs. 6 Pkt. 11 BauGB als (Planungs-)Grundlage der weiteren Einzelhandelsentwicklung und zur Schaffung einer rechtlichen Basis für eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Einzelhandelsentwicklung
- Ausrichtung der Bauleitplanung sowie von Genehmigungsentscheidungen im Einzelhandel am Zentren- und Sortimentskonzept für eine konzeptionelle und abgestimmte Weiterentwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet
- Weitere Stärkung der Aufenthaltsqualität im Ortsmittenbereich (inkl. Aufwertung der Eingangssituation) zur Schaffung attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsräume mit innerstädtischem, vitalen Flair, so dass man sich willkommen fühlt und gerne länger verweilt
- Sicherung und Optimierung des Parkplatzangebotes in und im engeren Umfeld der Ortsmitte bzw. der Hauptgeschäftslage als wichtigen Standortfaktor für einen von Kunden gut angenommenen Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort
- Stärkere Vernetzung der Teilräume innerhalb der Ortsmitte, um den Kunden und Besuchern möglichst kurze und interessante Wege zu bieten und so die Kundenaustauschbeziehungen wie auch die positive Einkaufsatmosphäre zu erhöhen, (im Rahmen städtebaulicher Aufwertungen)

Sanierungsgebiet gesamt – Kommunales Förderprogramm

Z 10.0 Ein wichtiger Baustein für die Belebung der Ortsmitte soll die Schaffung eines kommunalen Förderprogrammes sein, unterstützt aus Mitteln der Städtebauförderung des Freistaates Bayern und des Marktes Teisendorf zur Sanierung von Fassaden und der Beseitigung von baulichen Misständen. Um das Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer für die Ortsbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der städtebauliche, denkmalpflegerische und gestalterische Mehraufwand für die ortsbildgerechte Gestaltung durch das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemindert werden.

6.1 Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Anhand der formulierten Ziele für das Gebiet der Ortsmitte bzw. der verorteten Handlungsfelder ist ein Entwicklungskonzept der Ortsmitte entstanden. Hierfür wurden jeweils für die Handlungsfelder konkrete Maßnahmen benannt um die Ziele des ISEKs erreichen zu können.

Die Umsetzung der Maßnahme gilt es in den kommenden Jahren umzusetzen, hierfür wurden diese in Prioritäten und einem zeitlichen Zeitrahen eingestuft. Hinzu kommen die grob geschätzten Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen bzw. die Nennung der Möglichkeiten der Finanzierung und die Beteiligten.

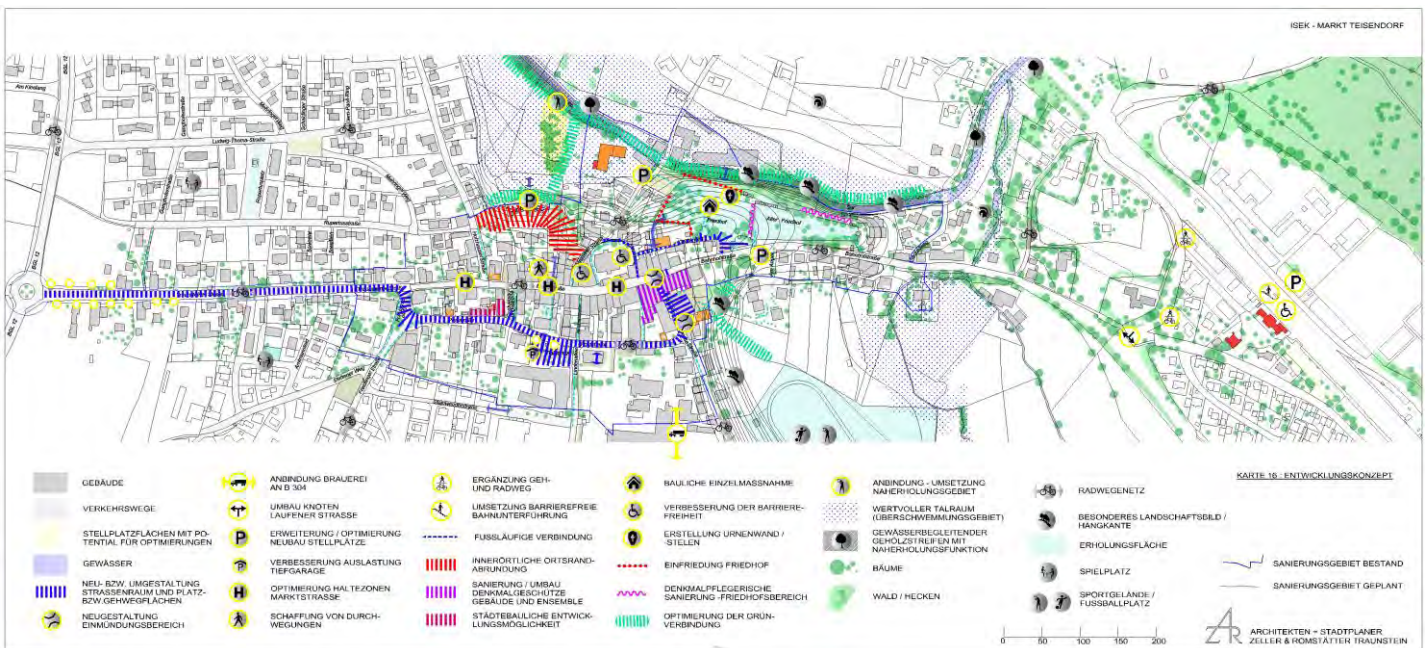
Die Prioritäten wurden in Abstimmung mit dem Lenkungsstab in drei Stufen eingeteilt:

- Priorität 1 sieht die Maßnahme als dringend geboten an, um die gesteckten Ziele des ISEK erfüllen zu können.
- Priorität 2 sind auf Maßnahmen bezogen, die für die Entwicklung der Ortsmitte als notwendig eingestuft werden.
- Priorität 3 ist auf Maßnahmen bezogen die hilfreich wären, die Ziele des ISEKs zu optimieren.

Der gesteckte Zeitrahmen richtet sich nach den derzeit angetroffenen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Umsetzung:

- Kurzfristig - bedeutet eine Realisierung von Maßnahmen und Planungen, die voraussichtlich in einem bis drei Jahren beginnen können.
- Mittelfristig bedeutet eine Realisierung von Maßnahmen und Planungen, die voraussichtlich in einem bis drei Jahren beginnen können.
- Langfristig bedeutet eine Realisierung voraussichtlich nicht eher als ab dem siebten Jahr.

Die angegebenen Kosten sind als Grobkosten zu sehen und berücksichtigen keine jährlich sich ändernde Preisentwicklung. Die Kosten wurden anhand vergleichbarer Projekte ermittelt und bauen auf Erfahrungswerte auf.



Karte 16 Entwicklungskonzept siehe Anhang 9.0 Karten

Alte Reichenhaller Straße

1. "Alte Reichenhaller Straße" - Handlungsfeld					
Ziel					
Z 1.0 Alte Reichenhaller Straße bis Abzweigung Poststraße im Hinblick auf Erhaltung und Unterstützung des Standortes für den Lebensmittel - Einzelhandel im historisch geprägten Viertel „Brauerei Wieninger“, stärken durch Schaffung zusätzlichen Parkraums bzw. Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten des Komplexes „Malzhaus und Bräustüberl“ zur Förderung der Infrastruktur und Steigerung der Attraktivität des Marktes. Die Funktion für den Lieferverkehr der Brauerei Wieninger als Entlastung zur Poststraße ist zu klären.					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 1.1	Entwicklung eines Konzeptes für die Gestaltung des Umfeldes „Alte Reichenhaller Straße – Einmündungsbereich Marktstraße“ auf Grundlage bereits früher durchgeführter Studien. Die Planung hat die Bereiche, Regelung des Lieferverkehrs (Brauerei Wieninger, Busroute) und Schaffung neuer zentrumsnaher Stellplätze ("Abbruch alte Schreinerei") als Schwerpunkte.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm
M 1.2	Abbruch/Teilabbruch des alten Bräustüberls als vorbereitende Maßnahme für die Umgestaltung des Einmündungsbereiches.	2	mittelfristig	250.000 €	Eigentümer/ StbF/Komm
M 1.3	Neugestaltung des Einmündungsbereiches "Alte Reichenhaller Straße-Marktstraße" zur Verbesserung des Lieferverkehrs für die Brauerei Wieninger und Entlastung der Poststraße. Erstellung beidseitiger Gehbereiche.	2	mittelfristig	120.000 €	Eigentümer/ StbF/Komm
M 1.4	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Instandsetzung des Komplexes des historischen Malzhauses mit Bräustüberl , möglich als Hotel u.a. für Fahrradtouristen, als Themenhotel bzw. alternative Nutzungsmöglichkeiten (Veranstaltungen, Bücherei...) im Zusammenhang mit der Revitalisierung alter Bausubstanz und dem Masterplan Hotel.	2	mittelfristig	4.000 €	StbF Komm
M 1.5	Umbau- und Fortsetzung der Sanierung des Malzhauses und Umbau- Neubau des Bräustüberls nach den Ergebnissen der Feinuntersuchung.	2	mittelfristig	10.000.000 €	Beratung, Empfehlungen für die Eigentümer ggf. geringe Förderung durch StbF
M 1.6	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Möglichkeit einer direkten Ausfahrt aus dem Brauereigelände Wieninger , ausgehend von der Alten Reichenhaller Straße in Richtung bzw. auf die B 304 unter Einbeziehung der Anbindung an das Freibad und Tennisanlagen. -nachrichtlich im ISEK aufgenommen.	1	kurzfristig	10.000 €	Komm, StbF- Studie könnte evtl gefördert werden
M 1.7	Neubau einer Ausfahrt aus dem Brauereigelände als Entlastung der Poststraße vom Schwerlastverkehr. -nachrichtlich im ISEK aufgenommen	3	langfristig	1.500.000 €	Komm
M 1.8	Abbruch der „Alten Schreinerei“ als vorbereitende Maßnahme zur Erweiterung des bestehenden Parkplatzes um rd. 10 Stellplätze.	2	mittelfristig	100.000 €	Eigentümer/ StbF/Komm
M 1.9	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Möglichkeit einer direkten Ausfahrt aus dem Brauereigelände Wieninger , ausgehend von der Alten Reichenhaller Straße in Richtung bzw. auf die B 304 unter Einbeziehung der Anbindung an das Freibad und Tennisanlagen.	2	mittelfristig	130.000 €	Eigentümer/ StbF/Komm

Konzept

Seit der denkmalpflegerischen Sanierung des Wieninger Malzhauses mit Umfeld und der Ansiedelung des Lebensmittelmarktes hat sich dieser vorher vernachlässigte Marktbereich in Verbindung mit der Sanierung der Marktstraße zu einem gut funktionierenden und attraktiven Standort entwickelt., allerdings gibt es die Problematik des Lieferverkehrs, die Notwendigkeit der Stärkung des Standortes des Lebensmitteleinzelhandels sowie dem Gebäudeleerstand Malzhaus - Bräustüberl entgegenzuwirken.

Aufwertung Infrastruktur:

Um diese gewünschte innerörtliche Belebung aufrecht bzw. steigern zu können ist es notwendig, die Infrastruktur, sprich Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit von und in die Marktstraße zu verbessern bzw. die Schaffung von zusätzlichen benötigten innerörtlichen Stellplätzen umzusetzen. Durch die Maßnahme besteht auch die Möglichkeit die Alte Reichenhaller Straße beidseitig mit gepflasterten Gehwegen zu versehen.

Einmündungsbereich Marktstraße:

Eine Möglichkeit, ohne die Lage der Alten Reichenhaller Straße zu verlegen, ist die zusätzliche Aufweitung des Einmündungsbereiches um rd. 5 Meter. Dies hat einen Abbruch bzw. Teilabbruch des Bräustüberls zu Folge. Das Bräustüberl ist kein ausgewiesenes Baudenkmal, befindet sich aber innerhalb des Ensembles der Marktstraße. Um die Lücke wieder denkmalgerecht zu schließen ist der Ersatzbau behutsam der angrenzenden Bebauung anzupassen. In diesem Zusammenhang soll das historische Malzhaus mit dem Bräustüberl komplex hinsichtlich Revitalisierung und Nutzung betrachtet werden.

Erweiterung Parkplatz:

Um wertvolle innerörtliche Stellplätze zu schaffen, die zur Entlastung der Marktstraße dienen, Stichwort unzulässiges Parken in der Marktstraße, ist die Möglichkeit gegeben durch Abriss der Alten Schreinerei Stellplatzpotential zu gewinnen. Bis zu 10 Stellplätze, die an den bestehenden Parkplatz angegliedert werden könnten somit geschaffen werden. Durch Einzelbaumpflanzungen 2. Ordnung sind die Stellplätze zu gliedern.

Diese Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Anlieger, der Brauerei Wieninger und des Denkmalamtes vorzubereiten.

Lieferverkehr – Anbindung:

Langfristig gesehen ist es das Bestreben des Marktes, den Lieferverkehr der Brauerei über eine Anbindung an die B 304 im Süden abzuwickeln. So könnte die Ortsmitte, vor allem die Poststraße vom Lieferverkehr entlastet werden.

Eine Studie soll mögliche, zusätzliche Anbindungen an die geplante Straße aufzeigen und die Machbarkeit untersuchen.

Malzhaus/Bräustüberl:

Um dem Gebäudeleerstand einfallsreich entgegenzuwirken gibt es seit längeren Überlegungen einen Teil des Malzhauses zu einem „Themen-Hotel“ umzubauen und in Verbindung mit der vorhandenen Gaststätte zu betreiben (es gibt eine Masterstudie für die Region, die einen Bedarf für Teisendorf vorsieht) bzw. einer anderweitigen Nutzung zuzuführen.

Da es sich hier um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, hat die Einbindung der denkmalrelevanten baulichen Strukturen und historischen Ausstattung (auch im Innenbereich) großen Einfluss auf die Gestaltung. Die Denkmal-Behörden sind dabei früh in den Planungsprozess mit einzubinden. Die Besonderheit des Denkmals soll sich rausschälen.

Ein Vorteil eines Hotelstandortes wäre eine Verbindung des Gasthofs zur Post mit dem geplanten Hotel.

Hervorzuheben ist die noch vorhandene vollständige Einrichtung eines Malzhauses mit Getreidesilos, Getreideböden, Darre mit Schwenkrohr, Grünmalz-Schnecke, Elevator, Röstraum, etc. und das beeindruckende hohe und weitläufige Dachgeschoss mit „sakraler“ Raumatmosphäre der Darre – hochgewölbte Decke mit metallischem Gitterboden.

Wie das Thema der malztechnischen Ausstattung im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung integriert werden kann, ist noch zu beantworten. Hier ist Einfallsreichtum gefragt, um originelle Ideen mit Hotelbetrieb und Denkmalpflege in Einklang zu bringen, wie Einrichtung eines Seminarraumes in der Darre, Schaffung eines Lichthofes, etc. (auch ein spannungsgeladener Kontrast mit modernen Materialien wie alter Dielenboden mit unbehandeltem Stahl, offengelegte Steinwände mit Glaswänden, Erhaltung des transparenten Darrenbodens...) Die Funktion eines Malzhauses sollte ablesbar sein.

Die bauliche Verbindung des Malzhauses mit dem Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Reichenhallerstraße ist einzubeziehen.

Ziel sollte es sein, sowohl das Anliegen der Brauerei ein rentierliches Objekt zu schaffen, der Denkmalpflege gerecht zu werden, für den Markt ein bisher leerstehendes Gebäude mit Leben zu erfüllen und dem Markt einen zusätzliche besonderen Ort hinzuzufügen, anknüpfend an die „Revitalisierung des Malzhauses“ von 1996 (Feinuntersuchung Malzhaus 1990), für die ebenfalls Mittel der Städtebauförderung zur Verfügung gestellt wurden.

Die im Jahre 2013 gemeinsam mit der Gemeinde erarbeiteten Alternativen bezüglich Verkehrsanbindung zur Brauerei Wieninger in Verbindung mit Parkmöglichkeiten und Hotelerweiterung wurden in der mit Herrn Wieninger diskutiert, führten aber noch zu keinen konkreten Ergebnissen.

Die Regierung wurde bei der Lösungsfindung mit einbezogen und hätte auch im Rahmen der STBF, Maßnahmen unterstützt.

Nach der gelungenen Verlagerung des Drogeriemarktes ist momentan eine Erweiterung des Edeka-Marktes nicht vorgesehen.

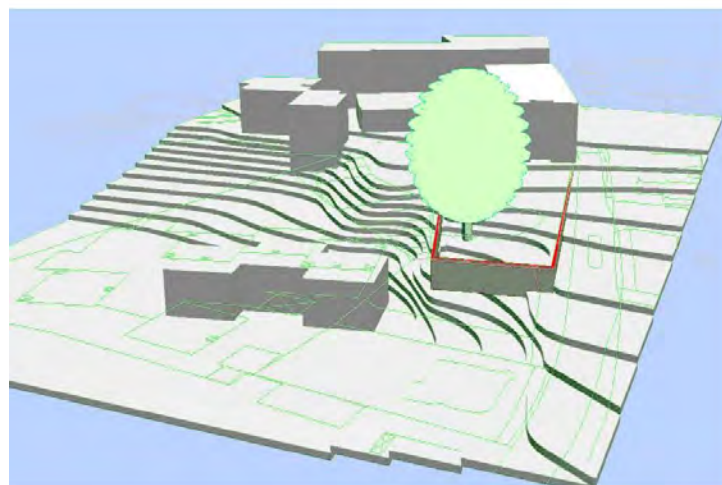
Um den Faden wieder aufnehmen zu können, sollen mit der Fa. Wieninger wieder konkretere Planungsüberlegungen erarbeitet werden.



VORSCHLAG 5 M 1:500

STP TEISENDOORF 2 – ISEK FACHBEITRAG STÄDTESAMENBESTAND/ANAUSSER 10.05.2017

PLAN B 02.05



Poststraße

2. Poststraße - Handlungsfeld					
Ziel					
Z 2.0 Aufgrund erheblicher funktionaler Mängel in Zuordnung und Ausgestaltung, insbesondere der Stellplätze und Parkplätze aber auch der städtebaulichen Gesamterscheinung (Neuordnung bei Gebäuden, Verkehrsflächen) bedürfen Poststraße dringend einer gestalterischen Neuordnung und Aufwertung, dabei ist der Anlieger-, Durchgangs- und Schwerlastverkehr zu berücksichtigen. Der Vorplatz des Rathauses sowie der Marktplatz sind gestalterisch zusammenzuführen um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 2.1	Erstellung einer Feinuntersuchung im westlichen Bereich der Poststraße inkl. der Postverbindungsstraße , aufgrund, der sich abzeichnenden baulichen Veränderung. Dieser marktnahe Bereich soll unter Beachtung des Gesamtkonzeptes (Wohnen, Handel, Dienstleistung, Verkehr, Parken) und des historisch geprägten Umfeldes entwickelt werden.	1	kurzfristig	10.000 €	StbF Komm
M 2.2	Neugestaltung bzw. Fortsetzung der Sanierung der Poststraße , welche von der Einmündung der Alten Reichenhaller Straße in die Poststraße bis auf Höhe „Poststall“ im Rahmen der früher durchgeführten Städtebauförderung bereits hergestellt wurde. Schwerpunkt der Gestaltung ist das Entwickeln und die Umsetzung einer attraktiven Straßenraumgestaltung zur Schaffung einer ähnlich belebenden Atmosphäre wie in der Marktstraße um der Ergänzungsfunktion (öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, rückwärtige Erschließung) gerecht zu werden. Die Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer und die Funktion zur Abwicklung des Lieferverkehrs und Zubringerverkehrs (Busse) sind zu berücksichtigen.	2	mittelfristig	850.000 €	StbF Komm
M 2.3	Erstellung einer Machbarkeitsstudie Erweiterung Rathaus /Tourist-Info. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Raumangebotes des Rathauses soll untersucht werden, inwieweit die Möglichkeit besteht, Teile des Tourismusbüros im Bereich des Marktplatzes in Form z.B. eines Pavillonsbaus unterzubringen um Raum für vor genannte Erweiterung zu generieren.	1	kurzfristig	4.000 €	Eigentümer/ Komm
M 2.4	Erweiterung Rathaus /Tourist-Info , Umsetzung des Projektes unter Berücksichtigung der Machbarkeitstudie.	1	kurzfristig	100.000 €	Komm
M 2.5	Sanierung und Überarbeitung des Marktplatzes mit Anbindung des Rathausvorplatzes , zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Poststraße mit dem Schwerpunkt Tourist Pavillon unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie Erweiterung Rathaus /Tourist-Info. Durch bauliche Umgestaltung, Belag, Bepflanzung und Ausstattung.	3	langfristig	150.000 €	StbF Komm
M 2.6	Erstellung eines Konzeptes zur besseren Auslastung bzw. Benutzerfreundlichkeit der Tiefgarage Rathaus , unter Einbeziehung von Überlegungen zur Schaffung von zentrumsnahen Anwohnerstellplätzen für Bewohner der Ortsmitte.	1	kurzfristig	1.000 €	Komm
M 2.7	Verbesserung der Infrastruktur für Märkte , z.B. Erhöhung der Anzahl fester Stomanschlüsse, um aufwendige, temporär vorzuhaltende Leitungsverlegungen zu vermeiden.	1	kurzfristig	10.000 €	Komm

Neugestaltung Fortsetzung der Sanierung der Poststraße:

Aufgrund erheblicher funktionaler Mängel in Zuordnung und Ausgestaltung insbesondere der Parkplätze aber auch der städtebaulichen Gesamterscheinung bedürfen Poststraße dringend einer gestalterischen Neuordnung und Aufwertung.

Wo möglich und sinnvoll, könnte ein Rückbau der längsseitigen Parkplätze in der Poststraße neue gestalterische Möglichkeiten eröffnen.

Insbesondere für den östlichen Bereich der Poststraße bis zur Einmündung der Alten Reichenhaller Straße in die Marktstraße besteht ein dringender Bedarf einer Neuordnung bei Gebäuden, Frei- und Verkehrsflächen.

Dabei sollte ein Rückbau nicht ausgeschlossen werden, jedoch ist der Liefer-, Busverkehr zu berücksichtigen.

Das Umfeld des Rathauses sowie der Marktplatz sollten gestalterisch optimiert werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Die Postverbindungsstraße könnte durch Verbesserungen weiter an Qualität gewinnen. Dabei ist zu überlegen, die Baumbepflanzung in die Poststraße weiterzuführen.

Es fehlt eine verbindende und zwischen den Verkehrsteilnehmern vermittelnde Straßenraumgestaltung in Verbindung mit einer ordnenden Baumreihe bzw. Einzelbäume und wo möglich, Fassadengrün.

Die momentan starre Trennung von Straße, Gehweg und Platzbereich könnte ebenengleich aufgehoben werden. Eine Chance liegt in der gemeinsamen Gestaltung des Rathauvorplatzes mit dem Marktplatz.

Eine Hauptfunktion, wie der vor beschriebene Lieferverkehr der Brauerei Wienerer belastet bzw. wirkt sich auf die Ausführung und Abmessungen des Straßenraumes aus.

Von der Einmündung der Alten Reichenhaller Straße in die Poststraße bis auf Höhe „Poststall“, wurde der an die Fahrbahn anschließenden Bereich inkl. „EDEKA“ Areal- Malzhaus in der vorauslaufenden, früheren Städtebauförderungsmaßnahme saniert.

Mit Erstellung des Parkplatzes, der Belebung der Passage zur Marktstraße und der behutsamen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes ordnet sich dieser Abschnitt dem Gesamtensemble unter.

Die Vorplatzflächen des angrenzenden Gewerbebaus und der benachbarten Garagen erfüllen derzeit aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Beläge, der harten Trennung der Grundstücksflächen mittels Maschendrahtzaun bzw. Betonsockel und fehlender dörflich ausgerichteter Begrünung, nicht den Anspruch an eine einfühlbare Gestaltung.

Der Neubau der Bäckerei fügt sich als Baukörper in die bauliche Struktur ein, allerdings könnte mit Fassadengrün dieser an Ausstrahlungskraft gewinnen.

Die weiter westlich liegende Garage mit dem leicht geneigten Flachdach unterstreicht den momentan tristen Charakter des Umfeldes.

Eine Aufwertung des Baukörpers in Richtung Satteldach und Gestaltung der Garagentore wäre wohltuend.

Marktstraße

3. Marktstraße - Handlungsfeld					
Ziel					
Z 3.0 Die im Ortskern sanierte und in eine attraktive Flaniermelle umgestaltete Marktstraße ist behutsam unter der Prämisse Stärkung der Marktstraße als Handels- und Dienstleistungsstandort weiterzuentwickeln. Schwerpunkte sind die funktionale Aufwertung des Gebäudeinnenlebens, die Optimierung von Haltezeiten für das Be- und Entladen, die Ordnung der Ausstattung (Poller) und Gastgärten (Bestuhlung und Tische) bzw. Regelung des Durchgangsverkehrs.					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 3.1	Auswertung der vom Markt in Auftrag gegebenen Videodokumentation zum Halteverhalten in der Marktstraße unter Beachtung der Erhaltung der einmaligen Einkaufs- und Aufenthaltsatmosphäre der Marktstraße, zur Optimierung der Verkehrsabwicklung, unter Berücksichtigung von Haltezeiten zum Be- und Entladen.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm
M 3.2	Durchführung eines Probetriebes in der Marktstraße , indem die Ergebnisse aus der Videodokumentation zu berücksichtigen sind. In dem zeitlich begrenzten Versuch wird ermittelt, ob die ausgewiesenen Haltezeiten in der Marktstraße zu einer Verbesserung führen. Der Nachweis wird über eine Videodokumentation geführt.	1	kurzfristig	5.000 €	StbF Komm
M 3.3	Umsetzung der Ergebnisse aus dem Probetrieb mit Erstellung eines Plans der Marktstraße, welcher Ausstattung und die Haltezeiten regelt.	1	kurzfristig	20.000 €	StbF Komm
M 3.4	Sanierung bzw. Aufwertung des Durchgangs zum Klosterweg bei der Bäckerei. Ordnung der "Abstellflächen - Bäckerei" entlang der Kirchenmauer, und Aufwertung der Passage zur Erschließung des beabsichtigten barrierefreien Kirchenzugangs mit Ersatz des Asphalts mittels Angleichung der Belagsgestaltung an die sanierten Passagen in gehfreundlicher Belagsausbildung.	2	mittelfristig	8.000 €	StbF Komm
M 3.5	Umsetzung des Konzeptes zur Verbesserung der Barrierefreiheit in der Marktstraße - Wimmerer Straße. Die im Sinne einer korrekt denkmalpflegerischen ausgeführten Belagsgestaltung (Stufen) soll hinsichtlich einer gehfreundlichen Ausbildung nachgebessert werden.	1	kurzfristig	20.000 €	StbF Komm
M 3.6	Konzept zur Nutzbarkeit von vorhandenen Flächenpotenzialen (Flächenmanagement) im Gebäudebestand unter Beachtung des Ensemble- und Denkmalschutzes entwickeln , um die Funktionsfähigkeit des Kerns zu erhalten und zu stärken. Die Erhaltung des Ensembles an der Marktstraße sowie der einzelnen denkmalgeschützten Gebäude auch im gesamten Sanierungsbereich ist ein wesentliches Anliegen der Teisendorfer Bürger wie auch der Eigentümer. Dabei ist insbesondere zu untersuchen, ob im genannten Quartier das angedachte Hotel wie auch eine Erweiterung von Verkaufsflächen bestandsorientiert zu realisieren sind.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm
M 3.7	Verbesserung der Infrastruktur für Märkte , z.B. Erhöhung der Anzahl fester Stomanschlüsse, um aufwendige, temporär vorzuhaltende Leitungsverlegungen zu vermeiden zu vermeiden.	1	kurzfristig	10.000 €	Komm

Konzept

Nachdem die Marktstraße mit den belebenden Fassaden und Vorplatzbereiche bzw. die Passagen bis auf den Klosterwegdurchgang hergerichtet wurden, stehen nach Jahren der Inbetriebnahme der rückgebauten Straße Verbesserungen an, die mit dem Halten in der Marktstraße bzw. der Nutzung der Vorplatzbereiche in Verbindung gebracht werden. Eingeschlichene Gewohnheiten, unerlaubterweise zu Parken tragen u.a. in den Stoßzeiten dazu bei, dass der Verkehrsfluss behindert wird. Auch stört der ortsfremde Durchgangsverkehr, welcher sich ebenfalls eingeschlichen hat. Der Markt Teisendorf reagierte in den letzten Jahren mit einer Arbeitsgruppe, welche in einem „10 Punkte Programm“ Verbesserungsvorschläge erarbeitet.

Um eine neutrale Sicht auf den Ablauf des Verkehrs zu erhalten und nicht nur auf Empfindungen einzelner zu reagieren, hat die Marktgemeinde eine Videodokumentation in Auftrag gegeben. Diese gilt es nun im Rahmen der Städtebauförderung auszuwerten und ein Konzept zur Optimierung der Verkehrsabwicklung, unter Berücksichtigung von Haltezeiten zum Be- und Entladen zu verwirklichen. Hierfür, ist eine Durchführung eines Probebetriebes angedacht bzw. deren Umsetzung. Die Problematik von separat ausgewiesenen Zonen zeigen nachstehende Abbildung auf. Um die einmalige Atmosphäre der Flaniermeile nicht zu gefährden, ist eine behutsame Vorgehensweise notwendig



Um die Zugänglichkeit und Aufwertung des beschaulichen Areal um die Kirche und den Klosterweg in Verbindung attraktiver zu gestalten soll die Passage zum Klosterweg aufgewertet werden.

In dieser konzeptionellen Ausarbeitung soll auch die Ausstattung der Marktstraße, wie Aufstellung von Tischen etc. optimiert und überlegt werden.

Der wichtige Aspekt, bezüglich Kundenfreundlichkeit der Barrierefreiheit bei den Eingängen von Läden und Geschäfte ist zwar in Ansätzen umgesetzt, soll aber zur Attraktivitätssteigerung der Marktstraße forciert werden. Auf einen denkmalpflegerischen, behutsamen Umgang bei der Umsetzung (Rampen...) ist zu achten (siehe auch Einzelhandelskonzept 2018 Dr. Heider im Anhang). Ebenso soll bei der Verbesserung der Fußläufigkeit schwerpunktmässig auf die Barrierefreiheit, Übergangsbereich zur Wimmererstraße und Kirche geachtet werden.

Um die Funktionsfähigkeit des Ortskerns zu erhalten ist es notwendig vorhandene Flächenpotenziale im Gebäudebestand unter Beachtung des Ensemble- und Denkmalschutzes zu entwickeln um Verkaufsflächen zu ordnen bzw. zu erweitern. (Flächenmanagement).

Traunsteiner Straße

4. "Traunsteiner Straße" - Handlungsfeld					
Ziel					
Z 4.0 Als einer der Hauptzugänge zur „guten Stube“ (Marktstraße) soll die Traunsteiner Straße einladend gestaltet. Das Hauptaugenmerk liegt auf das Anlegen einer Baumreihe und die Aufwertung der Gehwege und Vorplätze. Mit einer Straßenbreite von rd. 7,50 ist Potential zum Rückbau bzw. und Pflanzung einer Baumreihe bzw. Allee vorhanden.					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 4.1	Erstellung einer Feinuntersuchung bezüglich Strukturierung des Straßenraums (Fahrbahn, Gehweg, Rad, Baumreihe, Beleuchtung, öffentlich wirksame Vorplatzbereiche und Einfriedungen) für die Schaffung einer einladenden Zugangssituation.	2	mittelfristig	4.000 €	StbF Komm
M 4.2	Umsetzung der Ergebnisse aus der Feinuntersuchung in eine Straßenraumgestaltung. In Verbindung mit der kommunalen Fördermaßnahme zur Beseitigung bestehender baulicher Mängel und Gestaltung von öffentlich wirksamen Vorplatzbereichen, Einfriedungen, soll im Sinne der denkmalgestützten Städtebauförderung die Zugangssituation zur Marktstraße neu belebt werden.	3	langfristig	150.000 €	StbF Komm

Strukturierung des Straßenraums:

Von Westen nach Osten führt die Traunsteiner Straße, gewissermaßen als Rest der alten B304, geradlinig in den Ort. Der Kreisel stellt den Auftakt der Ortsdurchfahrt dar und ist eine Hauptzufahrt zum aufwendig sanierten historischen Marktkern.

Entlang der Straße reihen sich z.T. landwirtschaftliche Wohngebäude mit Nebengebäude und Ein- und Mehrfamilienhäuser aneinander. Die Nutzung aus Wohnen, Landwirtschaft, Werkstätten und Einzelhandel entspricht dem Typus des aufgeführten Gebietscharakters.

Die Straßenbreite vom Kreisel bis zur Einmündung Poststraße beträgt rd. 7,50. Der nordseitig angrenzende asphaltierte Gehweg beträgt durchgehend rd. 1,50m, der südseitig gelegene Gehweg beträgt die ersten 300 m in Richtung Ortsmitte rd. 2,50m.

Eine für den Begegnungsverkehr LKW-LKW ausgelegte Ortsstraße sollte eine Mindestbreite von mind. 6,35m aufweisen. Mit einer jetzigen Breite von 7,50 wäre noch Potenzial für den Ausbau des südseitig gelegenen Gehwegstreifens hinsichtlich Radverkehrs, einzelner Baumpflanzung und Beleuchtung als einladende Hinführung zur Ortsmitte vorhanden.

Eine Möglichkeit auf einem Abschnitt von rd. 100 m eine Allee als Auftakt der Traunsteiner Straße zu entwickeln wäre entlang des noch nicht bebauten Mischgebietes am Kreisel in Richtung Westen gegeben.

In der Traunsteiner Straße sollte die Gehwegpflasterung nach Westen fortgesetzt und in diesem Zusammenhang die Situation der Vorgärten und Gartenzäune verbessert werden.

Weiterhin erscheint es notwendig, in dem genannten Bereich wie etwa auch städtebauliche und architektonische Missstände zu beseitigen und die Hauptzugänge zur "guten Stube" (Marktstraße) einladender zu gestalten.

Gestaltung öffentlich wirksamer Vorplatzgestaltungen und Einfriedungen:

Entlang des Gehweges trifft man z.T. auf Spontanvegetation mit einem dörflichen Charakter sowie städtisch geprägtes Grün mit gänzlich asphaltierten Grundstückszufahrten und Vorplatzflächen sowie betonierten Zaunsockeln. Zum Gehweg hin riegeln geschnittenen Hecken sowie geschlossene Zäunen den Vorgartenbereich ab, vermittelnde Grün- bzw. einfach befestigte Flächen fehlen z.T.

Zur Schaffung einer auflockernden Grün-bzw. Vorplatzgestaltung sollten Anreize geschaffen werden.

Baumreihe:

Prägend und schützenswert für das begleitende Straßengrün sind die, auf Privatflächen sich befindende größeren Obstgehölze, und alte Großgehölze wie eine ausladende Kastaniengruppe bzw. die raumgreifende Schwarzkiefer im Übergang zur Marktstraße. Diese Gehölze dienen als Orientierung, Raumbildung und markante Landmarke. Die Gehölze lockern das ansonsten steril wirkende Straßenband auf. Umso wichtiger ist die Ergänzung und Pflege des Grünbestandes, in Form von Einzelbäumen, angrenzenden Obstbäumen, Baumreihen bis hin zur Allee.

Am Brunnpont

5. "Am Brunnpont" - Handlungsfeld					
Ziel					
Z 5.0 Wiederaufnahme der im Rahmen der früheren Städtebauförderung angestoßenen Entwicklung der innerörtlichen Ortsabrundung und Aufwertung „Am Brunnpont“ als Randbebauung mit Schaffung einer Marktsilhouette, die der Bedeutung des Marktes Teisendorf entspricht. Die vom Markt getätigten Grundstücksarrondierungen gehen bereits in die Richtung der Verwirklichung des Bauvorhabens und sind fortzusetzen. Die Verbesserung des Wohnungs- und Geschäftsangebotes in der Kernzone mit Erweiterung des Marktbereiches inkl. Optimierung der Parkplatzsituation und Verflechtung mit dem Naherholungsgebiet der „Suraue“ soll umgesetzt werden.					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeitraum	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 5.1	Erstellung eines B-Plan Entwurfes „Am Brunnpont“ , aufbauend auf die früheren Überlegungen zur Bebauung Brunnpont. Die Feinuntersuchung zum Thema Parkdeck sowie die erarbeitete Sortimentsliste ist im B-Plan zu berücksichtigen	1	kurzfristig	18.000 €	StbF Komm
M 5.2	Neuordnung der Grundstückssituation „Am Brunnpont“ mit Schwerpunkt auf Schaffung einer Durchgängigkeit der Holzhauser Straße auf die Wimmerer Straße. (Die vom Markt bisher getätigten Grundstückskäufe gehen in diese Richtung)	2	kurzfristig		StbF Komm privat
M 5.3	Schaffung von Durchwegungen der bestehenden Bebauung insbesondere vom Parkplatz „Am Brunnpont“ zur Marktstraße z.B. Prüfung „Passage ehemaliger Weisswirt“ zur besseren Erreichbarkeit der Marktstraße.	2	mittelfristig	30.000 €	StbF Komm privat
M 5.4	Erstellung einer Feinuntersuchung zur möglichen Auslastung und möglichen Bewirtschaftungsformen eines Parkdecks , bzw. zur Optimierung der Parksituation, auch im Hinblick auf Unterbringung von separat ausgewiesenen Anwohnerstellplätzen.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm privat
M 5.5	Neubau eines Parkdecks in Abstimmung mit der Feinuntersuchung , mit Schwerpunkt auf eine fein abgestimmte landschaftliche Einbindung entlang der für das Ortsbild signifikanten Hangkante (rd. 30 Stellplätze)	2	mittelfristig	500.000 €	StbF Komm privat
M 5.6	Erstellung eines Erschließungs- und Nutzungskonzeptes „Naherholungsgebiet Sur“ unter Berücksichtigung der ökologischen Funktionen mit dem Schwerpunkt Erlebbarkeit des Fließgewässers in Verbindung eines Erlebnispfades bzw. eines Kneippbeckens für die Allgemeinheit.	2	mittelfristig	4.000 €	StbF Komm privat
M 5.7	Umsetzung des Erschließungs- und Nutzungskonzeptes „Naherholungsgebiet Sur“ . Das als vorläufiges Überschwemmungsgebiet eingestufte Gelände ist zu berücksichtigen. Das Gebiet ist an die neu zu entwickelnde Bebauung "Am Brunnpont" anzubinden.	2	mittelfristig	70.000 €	(StbF) Komm privat

Konzept

Nach Norden hin, zur freien Landschaft des Surtals, soll Am Brunnpont eine innerörtliche Ortsabrundung geschaffen werden. Eine diesbezügliche Innenentwicklung ist auch Anliegen des Regionalplans und geht konform mit den Aussagen des Flächennutzungsplans.

Vor rd. 20 Jahren entstanden bereits Pläne einer konkreten Bebauung, ähnlich einer Randbebauung im Stile der Städte des Inn-Salzachstils, wie in Traunstein, Burghausen oder Wasserburg, siehe nachfolgende Abbildungen des damaligen Entwurfs.

Aus den Entwürfen heraus wurde bereits vor Jahrzehnten die Erschließungsstraße, welche sich dem natürlichen Gelände anpasst, entwickelt.

Hier soll wieder angeknüpft werden, um eine z.T geschlossene Bebauung zu ermöglichen, welche den heutigen Erfordernissen der Marktentwicklung entspricht. Durch eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Geschäften wäre eine Belebung und Erweiterung des Marktbereiches zu erreichen. Im Sinne eines Gesamtkonzeptes sollten auch mögliche bauliche Ergänzungen in die Neugestaltung des Umfeldes mit einbezogen werden.

Es soll versucht werden, über den Tausch von Grundstücken bessere Voraussetzungen für eine großzügige Planung zu erreichen. Auch der, von der Marktgemeinde bisher getätigte Grunderwerb, geht in Richtung der Verwirklichung des Vorhabens.

Im Zuge der Aufstellung eines B-Plans sollte auch die Möglichkeit einer Erstellung eines Parkdecks ausgelotet werden, da, wie das Parkraumkonzept aufzeigt, es sich hier um sehr ortsnahe Stellplätze handelt und somit die Ortsmitte gestärkt wird.

Damit die Stellplätze gut angenommen werden, sollte die Verbesserung der Fußläufigkeit insbesondere in Form von Passagen verbessert werden.

Es ist beabsichtigt das angrenzende Gelände des Surtals zur behutsamen Nutzung als Naherholungsgebiet zu entwickeln. Gedacht ist an Renaturierung, dem Bau einer Kneippanlage mit Trimmstationen bzw. Schaffung eines Naturspielplatzes.

STBF TEISENDORF 2 – ISEK FACHBEITRAG STÄDTEBAU BESTAND/ANALYSE 10.05.2017

PLAN B 01.02
BRUNNPOINT – ENTWURF B- PLAN 14.06.1999



Legende

Flächen

- Grünfläche
- Gebäude
- Öffentlicher Platzbereich

Symbole

- Erschließungsfläche
- Parkmöglichkeit
- Begrenzung Neuplanung
- Tiefgarage
- Durchgang

ARCHITECTEN + STADTPLANER
ZELLER & ROMSTÄTTER TRAUNSTEIN

Brunnpunkt Entwurf B-Plan aus dem Jahre 1999

STBF TEISENDORF 2 – ISEK FACHBEITRAG STÄDTEBAU BESTAND/ANALYSE 10.05.2017

PLAN B 01.16
MODELL BRUNNPOINT 1999

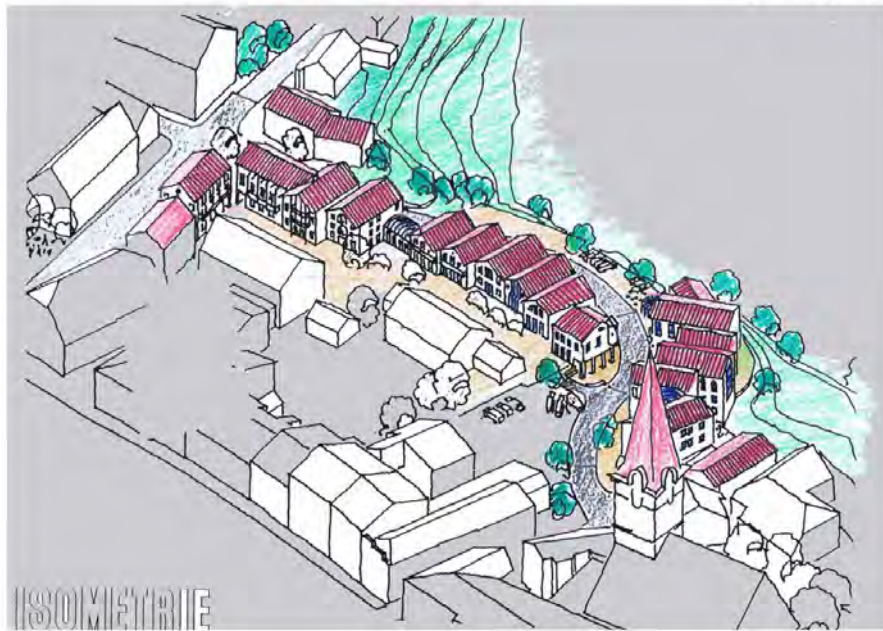


54

AR ARCHITEKTEN + STADTPLANER
ZELLER & ROMSTÄTTER TRAUENSTEIN

STBF TEISENDORF 2 – ISEK FACHBEITRAG STÄDTEBAU BESTAND/ANALYSE 10.05.2017

PLAN B 01.17
BRUNNPOINT 8-PLAN 1999 ISOMETRIE



55

AR ARCHITEKTEN + STADTPLANER
ZELLER & ROMSTÄTTER TRAUENSTEIN

6 - "Friedhof" - Handlungsfeld					
Ziel					
<p>Z 6.0 Das Friedhofsareal weist Missstände bezüglich Einbindung in den historischen Marktkern (keine klare Abgrenzung des Friedhofes von der Bebauung, würdiger Zugang) der Infrastruktur (Überschneidung Anliegerstraße und Friedhofsbereich, Weg zum Friedhof über „Hinterhofsituation“, Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen) der Denkmalpflege (Eternitverkleidung Gruftarkaden, Friedhofsmauer) auf. Im Zusammenhang mit einer notwendigen Überplanung des Friedhofes (Urmwand, Aussegnungshalle, Erweiterung) soll im Rahmen der Städtebauförderung das angrenzende Umfeld neu geordnet und überarbeitet werden.</p>					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 6.1	Feinuntersuchung zur Neuordnung des Friedhofumfeldes unter Berücksichtigung der Zuwegung Kirche zu Friedhof mit Einbindung einer behindertengerechten Rampe „Klosterweg-Kirchenvorplatz“. Weitere Aspekte betreffen die landschaftliche Einbindung, die in Teilbereichen fehlende Einfriedung, die Stellplatzproblematik bzw. die Entflechtung der Anliegerzufahrt über das Friedhofsareal, aufbauend auf erste Überlegungen im ISEK in Abstimmung mit dem BLFD. Die Feinuntersuchung soll auf erste Lösungsversuche aufbauen. Die Untersuchung ist in enger Abstimmung mit dem BLFD zu erstellen.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm
M 6.2	Neubau einer behindertengerechten Rampe , Vorplatz Klosterweg, in Abstimmung mit dem BLFD, aufbauend auf die Feinuntersuchung.	1	kurzfristig	75.000 €	StbF Komm
M 6.3	Neubau einer Anliegerstraße vom südlich gelegenen Parkplatz zum Klosterweg , welche den Missstand der Überschneidung Anliegerstraße und Friedhofsbereich beseitigt, aufbauend auf die Feinuntersuchung.	2	mittelfristig	65.000 €	StbF Komm
M 6.4	Umsetzung der in Teilen fehlenden Einfriedung des „neuen“ Friedhofareals , hinsichtlich einer deutlichen Abgrenzung des Friedhofes von der Bebauung, unter Einbeziehung der Gestaltung eines würdigen Friedhofzuganges, aufbauend auf die Feinuntersuchung in Verbindung mit der Umsetzung der Anliegerstraße.	2	mittelfristig	50.000 €	Komm
M 6.5	Neuordnung der Grundstückssituation "Zuwegung Friedhof" und "Kloster" , zur Schaffung der Durchgängigkeit Kirche - Friedhof, mit Klärung der künftigen Nutzung des "Klosters" mit dem Bestreben des Kaufs durch die Gemeinde.	2	mittelfristig		StbF Komm
M 6.6	Umsetzung neue Zuwegung Kirche – Friedhof . Die Verbindung von der Pfarrkirche zum Friedhof, die auch die Strecke des Kirchenguges darstellt, führt durch den beengten Klosterweg. Das an sich sehr reizvolle, von historischen Gebäuden geprägte Areal, wird durch unschöne Fassadengestaltungen, Anbauten und Beläge beeinträchtigt. Der Bereich sollte wegen der hohen Frequentierung durch die Kirchgänger und Friedhofsbesucher eine würdigere Ausstrahlung erhalten, inkl. Abbrucharbeiten.	3	langfristig	260.000 €	StbF Komm
M 6.7	Entwicklung eines Friedhofkonzeptes , welche die in der Zielformulierung enthaltenen Inhalte berücksichtigt und den Alten und Neuen Friedhof, auch in Richtung "Nutzungsschwerpunkte" (Erdbestattung - Urnenbestattung) zusammenführt. Inhalte der Planung sind u.a. Neubau einer Aussegnungshalle, mögliche Friedhofserweiterung, Thema Urnenwand, Urnenstelen Sanierung der historischen Friedhofsmauer.	1	kurzfristig	4.000 €	Komm
M 6.8	Erstellung einer Aussegnungshalle , Umsetzung der Maßnahmen, aufbauend auf das Gesamtkonzept.	2	mittelfristig	400.000 €	Komm
M 6.9	Erstellung einer Urnenwand bzw. Urnenstelen , Umsetzung der Maßnahmen, aufbauend auf das Gesamtkonzept.(rd. 30 Urnen)	2	mittelfristig	85.000 €	Komm
M 6.10	Fortsetzung der Sanierung der Friedhofsmauer , aufbauend auf das Gesamtkonzept.	2	mittelfristig	40.000 €	StbF Komm
M 6.11	Rückbau der Eternitverkleidung an der Rückseite der Gruftarkaden mit denkmalgerechter Sanierung der Wände (Putz, Wetterschutz)	1	kurzfristig	20.000 €	StbF Komm
M 6.12	Umsetzung von zu entwickelnden Parkplatzerweiterungen , wie z.B. an der Wimmerer Straße bzw. Parkplatz unterhalb der Wienerer Villa. (insges. Rd. 25 Stellplätze)	2	mittelfristig	150.000 €	StbF Komm

Friedhof

Umfeld Friedhof -Kirche:

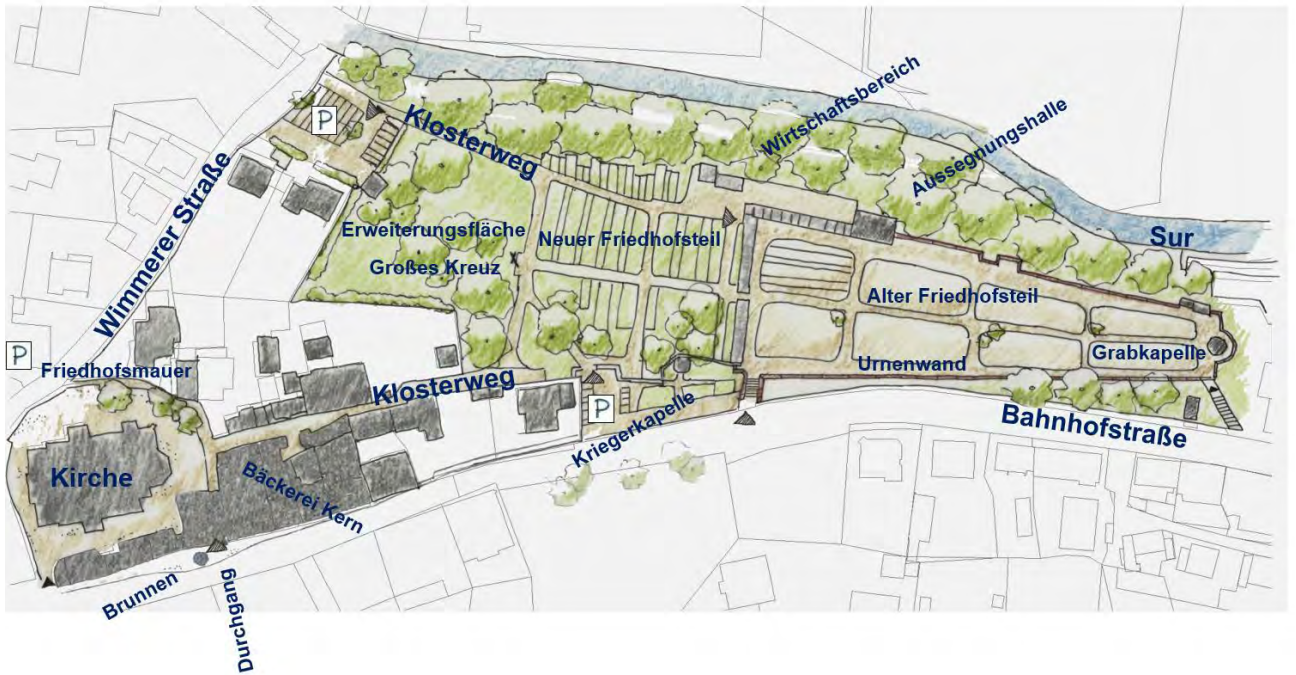
Die Verbindung von der Pfarrkirche zum Friedhof, die auch die Strecke des Kirchzuges darstellt, führt durch den beengten Klosterweg. Das an sich sehr reizvolle, von historischen Gebäuden geprägte Areal, wird durch unschöne Fassadengestaltungen, Anbauten und Beläge beeinträchtigt. Der Bereich sollte wegen der hohen Frequentierung durch die Kirchgänger und Friedhofsbesucher eine würdigere Ausstrahlung erhalten.

Die verkehrliche Anbindung ist derzeit nur über den Klosterweg gegeben. Hier ergeben sich Fragen über die Notwendigkeit und Art einer zusätzlichen Anbindung.

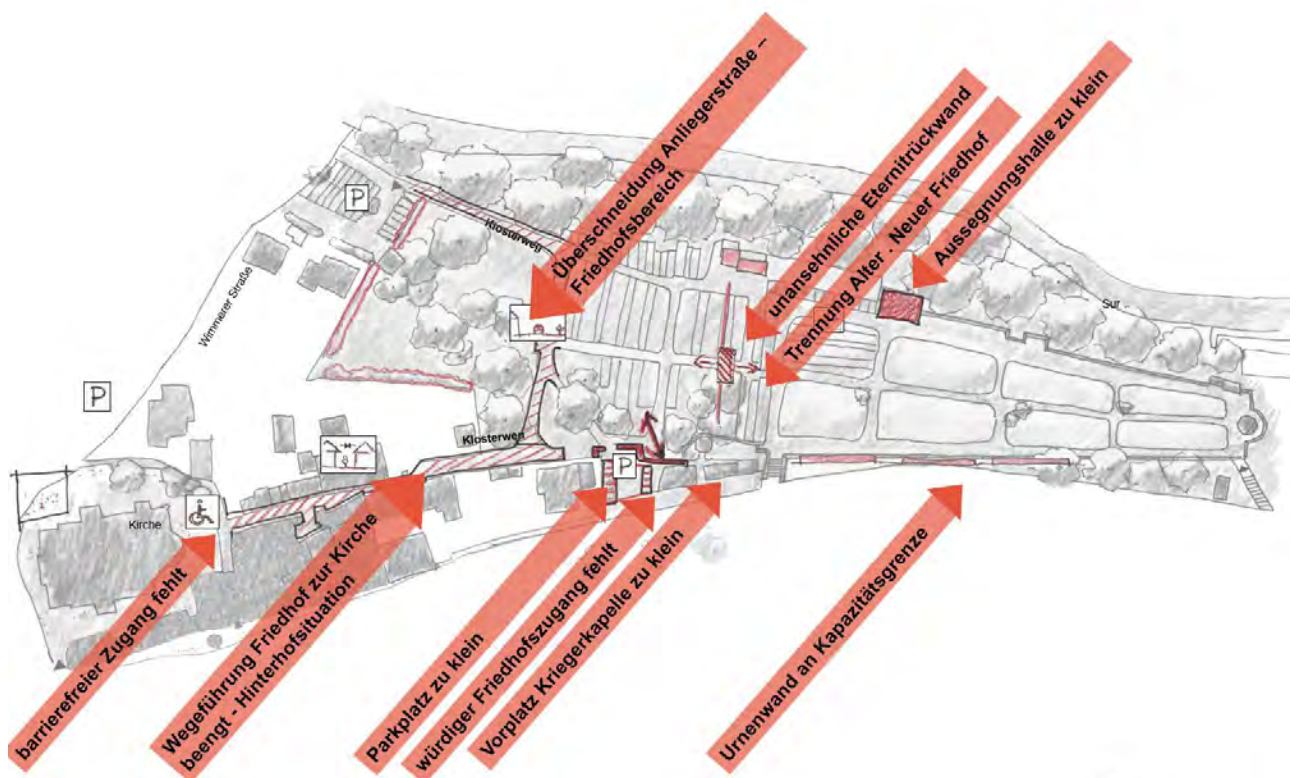


Ebenso ist zu prüfen ob es eine alternative Wegeverbindung zum Friedhof gibt. Eine alternative Wegeführung, welche über das Klostergrundstück verlaufen könnte wurde geprüft, siehe nachstehende Skizzen.

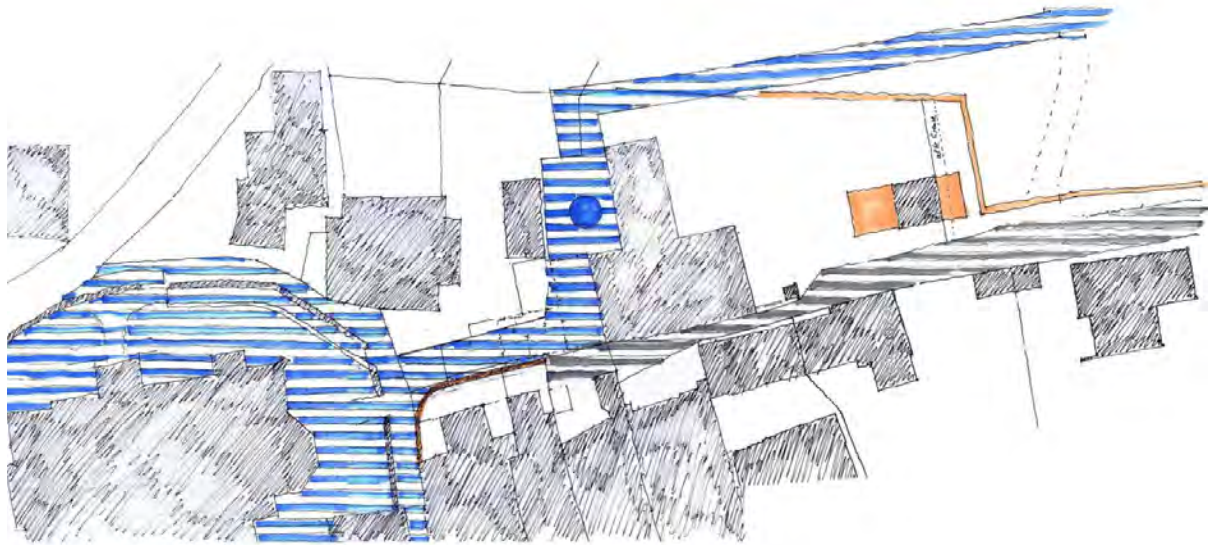




Karte Bestand



Karte Defizite und Konflikte



Alternative Wegeführung von der Kirche zum Friedhof



Behindertengerechte Rampe:

Um auch gehbehinderten Menschen den Weg zur Kirche barrierefrei zu gewährleisten, werden des längeren Überlegungen angestellt. Man denkt an eine Rampenausbildung im Bereich, des östlich gelegenen Kirchenzuganges.

Hier sollte nördlich der Außentreppe eine Rampe neben der Friedhofsmauer bzw. in die Friedhofsmauer integriert werden. Dies ist allerdings nur mit enger Zusammenarbeit der Denkmalbehörde zu entwickeln.

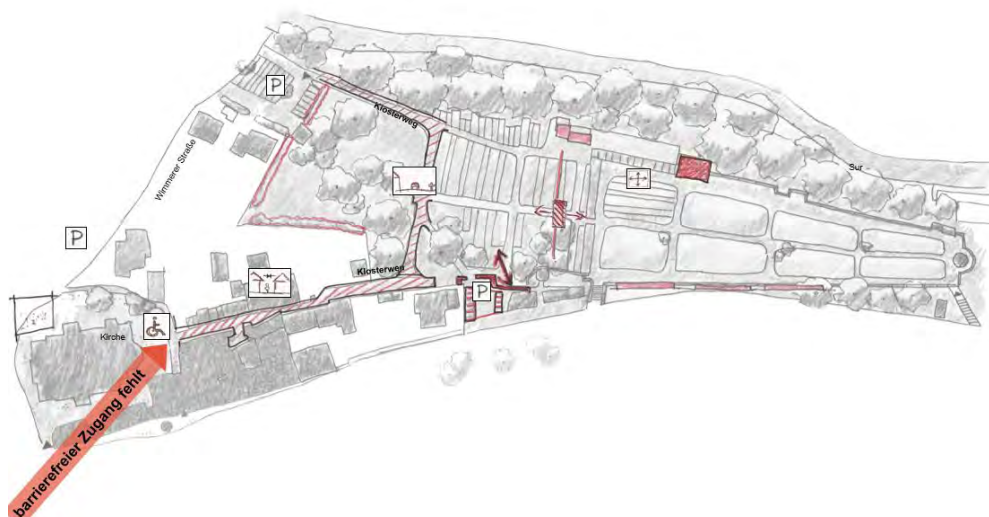


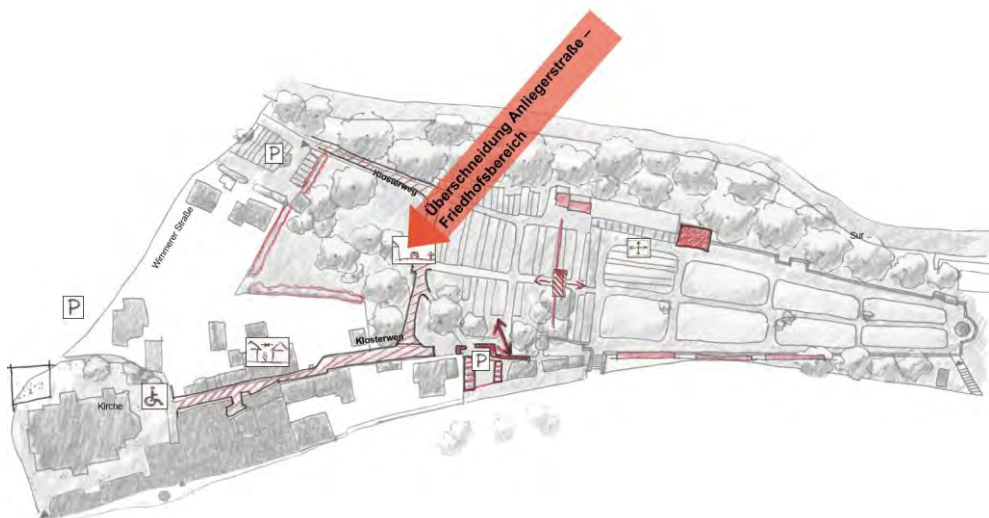


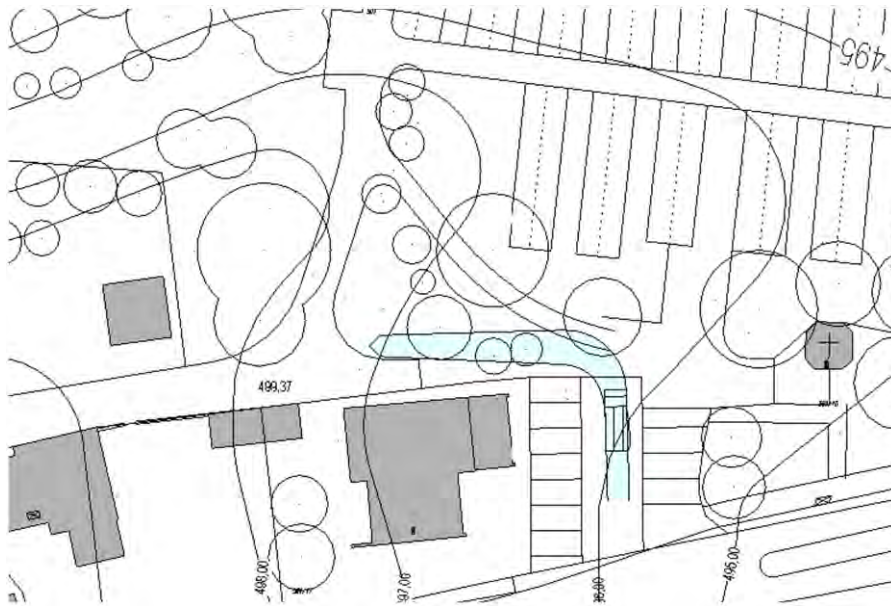
Abb. Skizze Behindertengerechte Rampe Bestand/Vorentwurfsskizze

Anliegerstraße:

Die verkehrliche Anbindung des Klosterwege ist derzeit nur über eine Anliegerstraße welche über das Friedhofsgelände führt gegeben.

Hier ergeben sich Fragen über die Notwendigkeit und Art einer zusätzlichen Anbindung und Abgrenzung der Fahrstraße zum Friedhof.





Alternative Straßenführung

Entwicklung Friedhofskonzept:

Aufgrund von dringend zu verwirklichenden Maßnahmen auf dem Friedhofsareal, wie dem Neubau, bzw. Sanierung einer Aussegnungshalle, der Schaffung von weiteren Urnengräbern, denkmalpflegerischen Sanierungsmaßnahmen im alten Friedhof (Gruftarkaden-Eternitverkleidung, Sanierung Friedhofsmauer), liegt es auf der Hand, unter Beachtung der historisch, geprägten benachbarten Bebauung das gesamte Areal, alt und neu zusammen zu betrachten und in einem Gesamtkonzept zu ordnen und zu entwickeln.

Speziell zur Schaffung von Urnengräbern und deren Standort fand ein Termin mit Herrn Magister Huber bzw. Herrn Dorn statt.

Herr Dorn erläuterte die Einordnung des Alten Friedhofes als geschütztes Denkmal und wies auf die notwendige, einzuhaltende Sensibilität bei geplanten Maßnahmen hin.

Herr Mag. Huber umriss die Historie des Friedhofes (2. Hälfte des 19. Jhd.), das damalige Empfinden (italienische Vorbilder) und Überlegungen zur Anlage des Friedhofes, der in den benachbarten Orten wie Laufen und Traunstein Parallelen aufweist, wie Gruftarkaden, Beachtung der Symmetrie (Ausrichtung auf die Wiener Grabkapelle), Rahmung durch Einfriedungsmauer.

Herr Huber stellt fest, dass die im Zuge der Sanierung der Friedhofsmauer neu gestalteten Urnenwände, wegen der symmetrischen Anordnung gegenüber der Gruftarkaden, den Charakter des Ortes noch nicht stört.

Allerdings warnt Herr Mag. Huber vor einer Aneinanderreihung der Urnenwände.

Dies führt zu einer Übernutzung und schadet dem Denkmal, das momentan noch intakt ist und ein großes Gut darstellt.

Herr Mag. Huber möchte hier die Vorhaben des Marktes nicht blockieren und empfiehlt evtl.

„Nutzungsschwerpunkte“ zu schaffen, d.h. Erdbestattung mehr in den alten Friedhof zu verlegen und die neue Ausrichtung der Urnenbestattung im neuen Friedhof anzulegen.

Auch spricht er sich gegen eine Belegung der Rückwand (momentan mit Eternit verkleidet) aus, da die Eigenständigkeit des alten Friedhofes schwimmt und nicht mehr eindeutig ablesbar wäre.

Herr Huber empfiehlt dem Markt, den Friedhof, bestehend aus alt und neu, zusammen zu betrachten und keine davon losgelösten isolierten Maßnahmen wie Anordnung von Urnenwand bzw. Urnenstelen, Sanierung der Friedhofsmauer, Aussegnungshalle Umfeld Friedhof etc. vorzunehmen.

Aussegnungshalle:

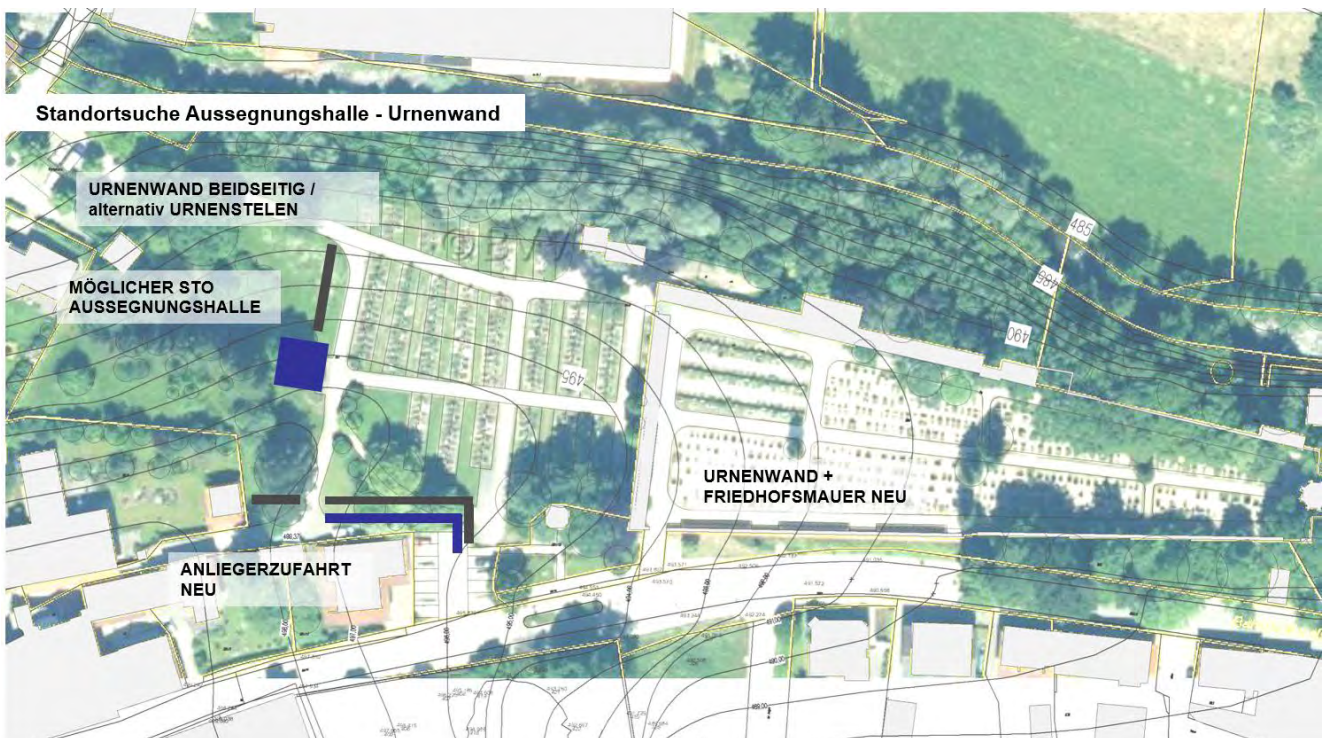
Suche nach neuen Standort für Aussegnungshalle:

Kriterien allgemein: Raumprogramm, zentrale Lage innerhalb des Friedhofes mit verhältnismäßig ebener, ausreichend großer Vorplatzfläche, gute Erreichbarkeit für Bestattungsfahrzeuge,

Kriterien speziell auf den Ort übertragen: landschaftliche Einbindung – bewegtes Gelände, Orientierung an der angrenzenden historischen Bebauung und denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigen.



Möglicher Standort Aussegnungshalle



Konzeptionelle Überlegungen

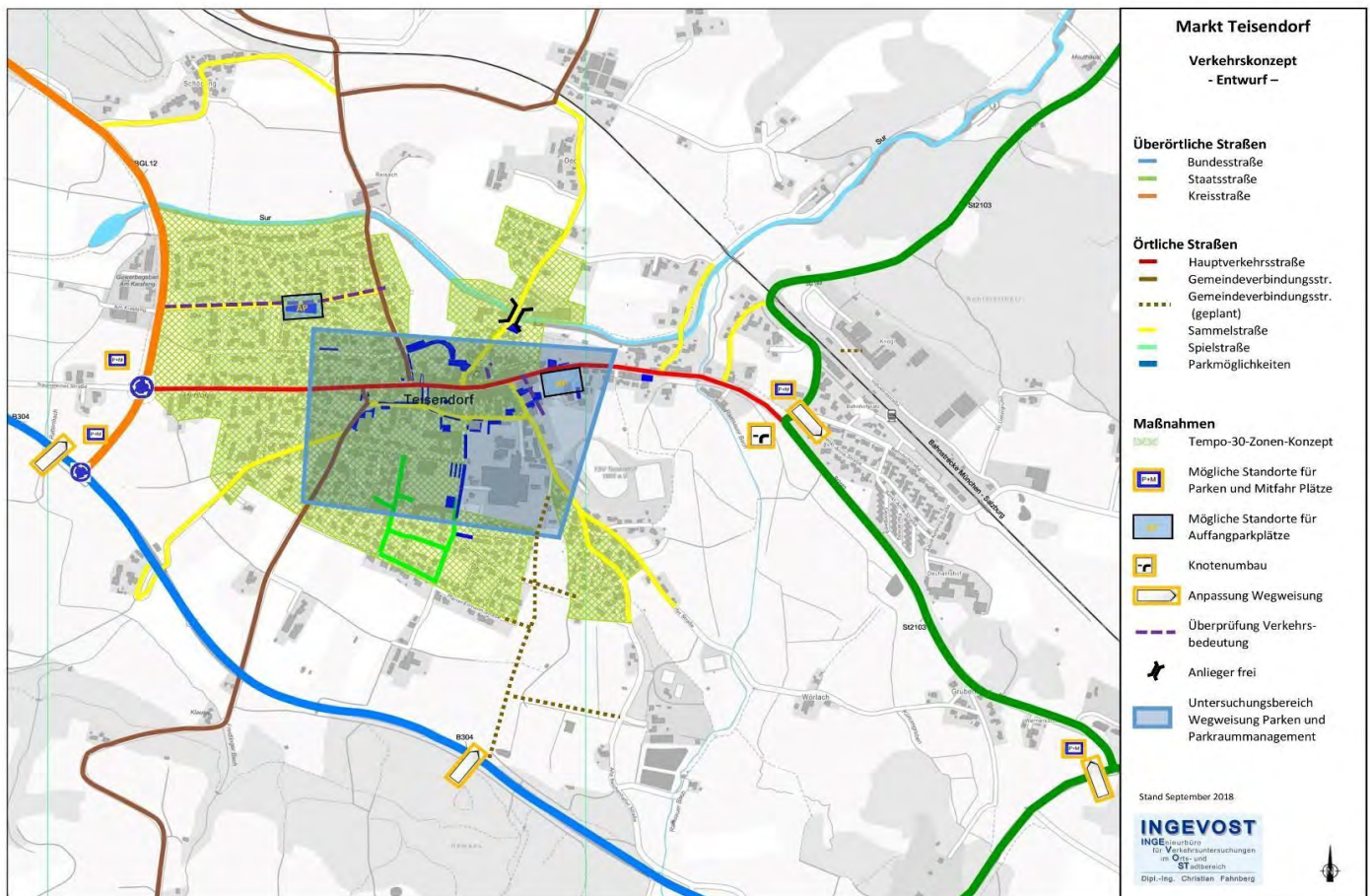
Verkehr übergeordnet

Konzept fließender Verkehr (aus Fachbeitrag Verkehr Büro INGEVOST)

Die einzigartige Atmosphäre der sanierten Marktstraße in Teisendorf gilt es zu erhalten, ebenso wie diesen Standort für Handel und Dienstleistungen zu stärken. Dabei spielt die Entflechtung des Verkehrs im Marktbereich eine wesentliche Rolle. Hinzu kommt die notwendige Reduzierung des quartierfremden Durchgangsverkehrs in der Marktstraße sowie insgesamt eine Verbesserung der Parksituation.

Für den Schwerverkehr und dessen Reduzierung auf ein notwendiges Minimum gilt es eine Lösung zu finden, insbesondere für den Lieferverkehr der Brauerei Wieninger.

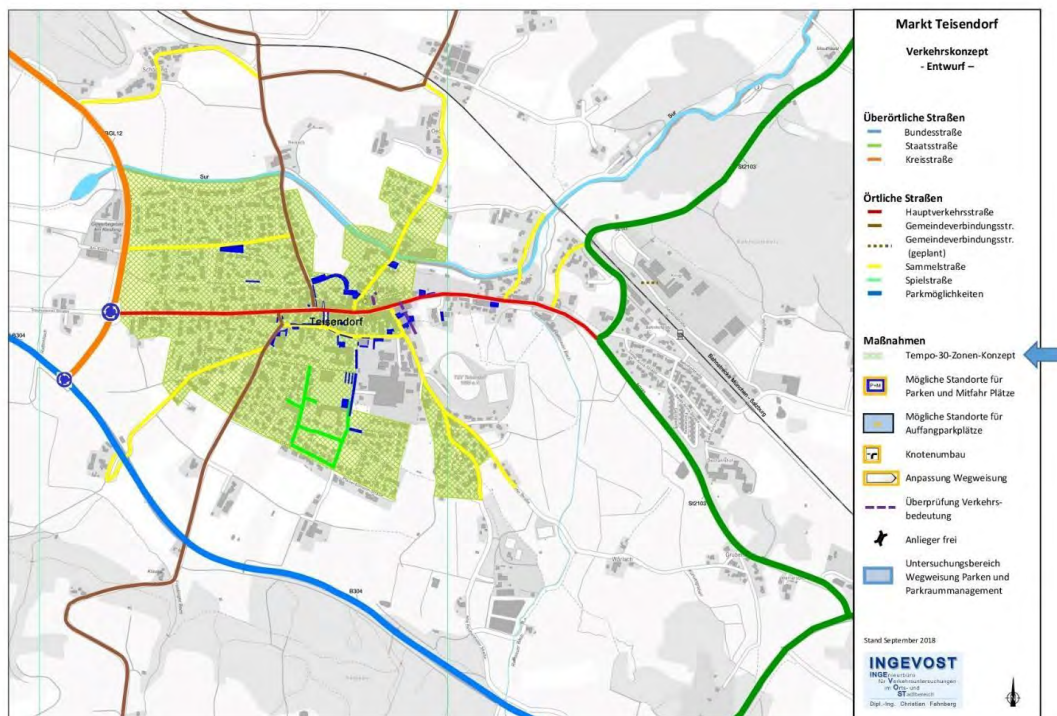
Als konzeptionelle Ansätze für den fließenden Verkehr sind folgende Maßnahmen aufzunehmen:



- Flächenhafte Verkehrsberuhigung
- Reduzierung von Durchgangsverkehr durch den Kernort
- Überprüfung Verkehrsbedeutung Ludwig-Thoma-Straße
- Entspannung Verkehrssituation Wimmerer Straße
- Zusätzliche Gemeindeverbindungsstraße (Anbindung Brauerei Wieninger)
- Anpassung zielführender Wegweisung

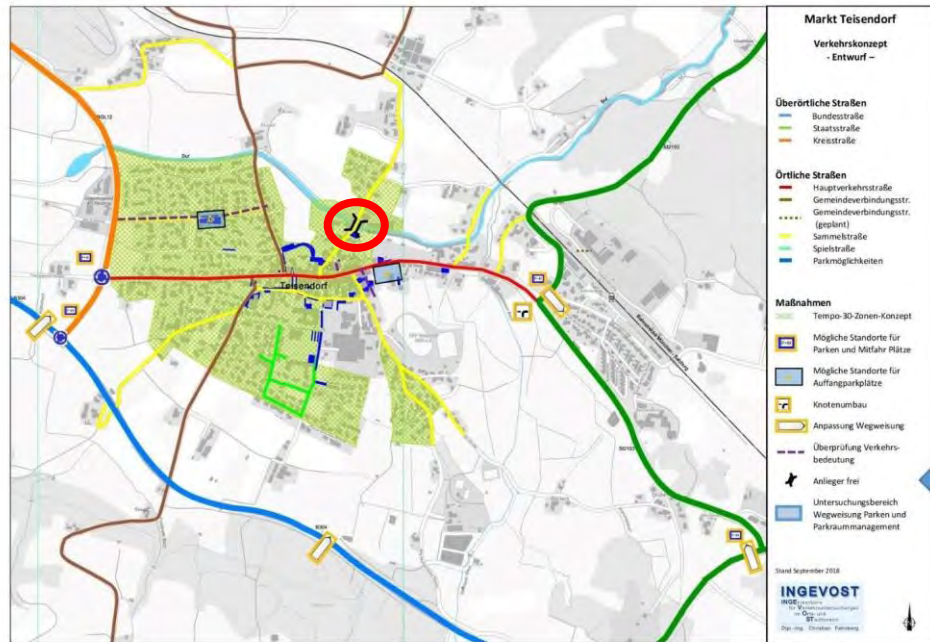
7. "Verkehr - übergeordnet" - Handlungsfeld					
<p>Ziel</p> <p>Z 7.0 Der Kernort Teisendorf ist seit 2001 mit der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße B304 weitgehend von lokalem Durchgangsverkehr entlastet. Der Vergleich zu Zählergebnissen aus dem Jahre 1991 und dem Jahr 2018 zeigen, unter der Berücksichtigung der allgemeinen und strukturbedingten Motorisierungsentwicklung, die Halbierung des Verkehrs. Die Halbierung ist nach 27 Jahren immer noch ein guter Erfolg der Ortsumfahrung der B304. Jedoch stellen einzelne Faktoren wie, ortsfremder Durchgangsverkehr, Lieferverkehr Wienerger, Busverkehr, landwirtschaftlicher Verkehr u.a. Verkehrsprobleme dar. Um die einmalige Atmosphäre der sanierten Marktstraße erhalten zu können und den Verkehr im Marktbereich zu entflechten, ist es notwendig Verlagerungspotenziale zu untersuchen. Ziel ist es den Verkehr und Parkraum hinsichtlich Funktionen zu ordnen und ein flächenhaftes Tempo 30 Zonenkonzept umzusetzen. So kann die Marktstraße als Handels- und Dienstleistungsstandort gestärkt werden.</p>					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 7.1	Durchführung von Erhebungen zum ortsfremden Durchgangsverkehr und Aktualisierung der Verkehrsdaten als Planungsgrundlage zur Erarbeitung von Möglichkeiten den Verkehr, Parkraum zu strukturieren, zu verlagern und zu ordnen.	1	kurzfristig	15.000 €	StbF Komm
M 7.2	Erstellung eines Verkehrskonzeptes auf der Grundlage der Erhebungen und der bereits erarbeiteten Grobstruktur aus dem ISEK-Verfahren. Ziele sind: - Realisierung eines flächenhaften Tempo 30 Zonenkonzeptes - Achtung auf Stärkung der Marktstraße als Handels- und Dienstleistungsstandort - Berücksichtigung von Durchwegungen der Bebauung insbesondere vom Parkplatz „Am Brunnpoint“. - Verbesserung der Wegweisung - Schaffung von weiteren „Auffangparkplätzen“ am Kernortrand (insbesondere im Osten) - Schaffung von P+M-Plätzen am klassifizierten Straßennetz im Osten und Westen - Aktualisierung des Parkraummanagements - Sperrung des Kernortes für den durchgehenden Schwerverkehr (ausgenommen Anlieferung) - Klärung der Vorfahrtsberechtigung - Einmündung Laufenerstraße Bahnhofstraße im Hinblick auf Entlastung des Ortsdurchfahrtsverkehrs (möglicher Umbau der Straßenführung) Langfristig - Direkte Anbindung des Brauerei-Geländes Wienerger an die B304 (Freihalten einer möglichen Trasse als Aufgabe der Bauleitplanung)	1	kurzfristig	10.000 €	StbF Komm
M 7.3	Umbau der Einmündung Laufenerstraße - Bahnhofstraße im Hinblick auf Entlastung des Ortsdurchfahrtsverkehrs und eindeutige Ordnung der Straßenführung zum Anschluss an die Ortsumgebung B 304 im Osten. Nur nachrichtlich ins ISEK mit aufgenommen.	2	mittelfristig	300.000 €	Komm

Flächenhafte Verkehrsberuhigung



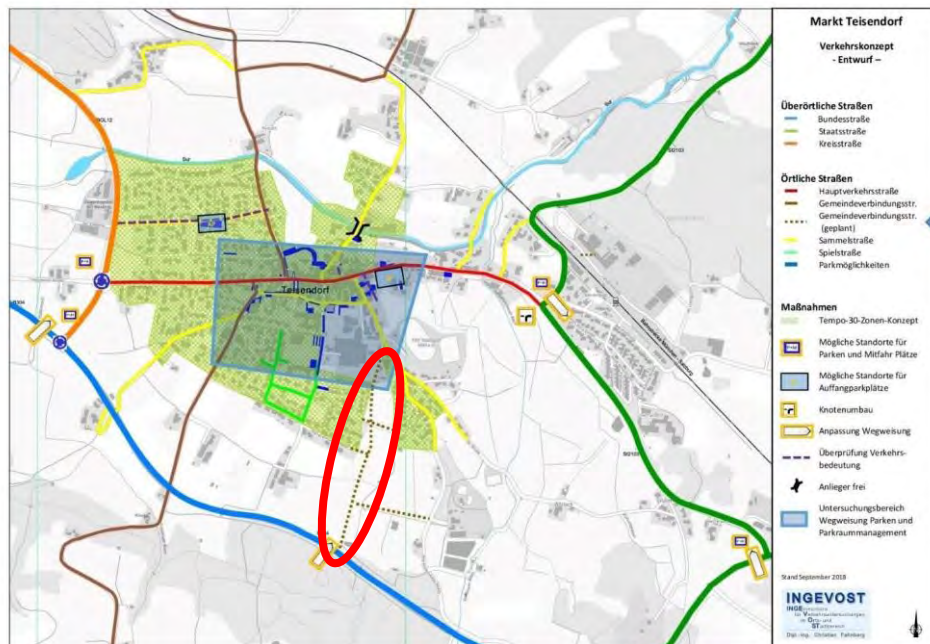
- Überprüfung der Funktion der Ludwig-Thoma-Straße von einer Sammelstraße hin zu einer Gemeindeverbindungsstraße
- Wirkung: Entlastung der Marktstraße
- Problem: Verlagerung von Verkehr ins Wohngebiet

Entspannung Verkehrssituation Wimmerer Straße



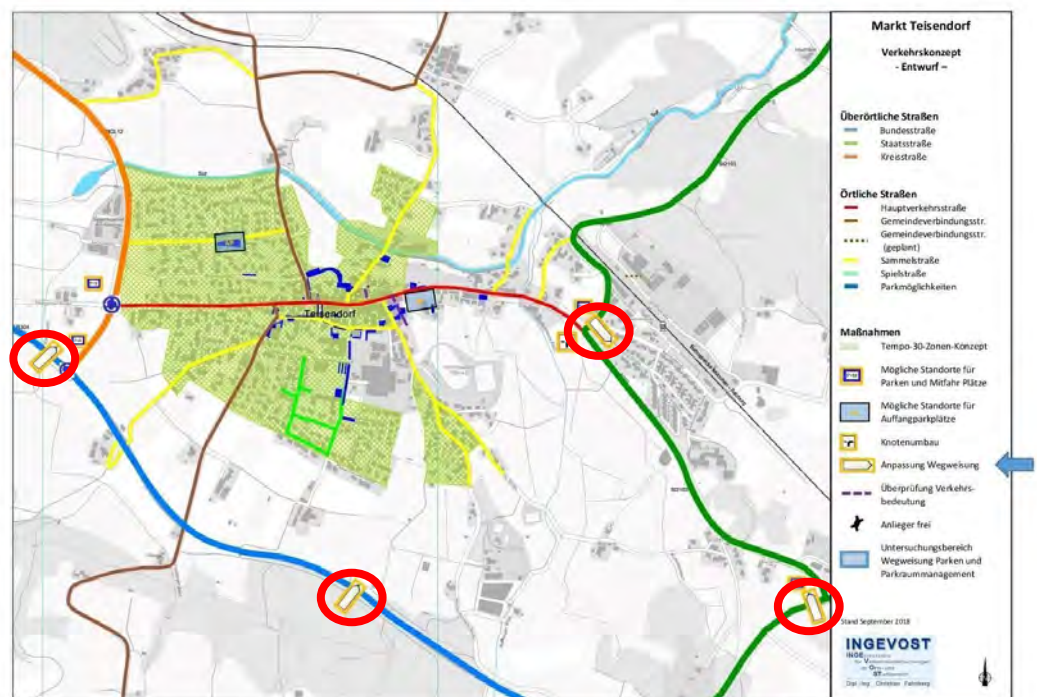
- Anlieger frei für Wimmerer Straße und Oed (Straßenzug)
- Schwierige verkehrliche Situation (Engstelle, Brücke, Topographie)
- Ein Durchfahren ist an dieser Stelle nicht notwendig
- Frei für die Anlieger
- Entlastung Brunnpoint von Durchgangsverkehr
- Für die überörtliche Anbindung stehen andere Verkehrswege zur Verfügung

Zusätzliche Gemeindeverbindungsstraße



- Reduktion des Schwerververkehrs in der Ortsmitte
- Lösung für den Lieferverkehr der Brauerei Wieneringer
- Direkte Anbindung der südlichen Wohngebiete und des Schwimmbads Teisendorf an die B 304
- Möglichkeit der Anbindung der Freidlinger Straße
- Entflechtung des Verkehrs in der Poststraße
- Wirkung:
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten in der Post- und Alten Reichenhaller Straße

Anpassung zielführender Wegweisung



- Anpassung der überörtlichen Wegweisung zu Zielen im Kernort
- Gezielte Verkehrsführung
- Reduzierung des Ortsmitte-fremden Durchgangsverkehrs in der Marktstraße

Maßnahmen aus dem Handlungsfeld fließender Verkehr

- Flächenhafte Verkehrsberuhigung
- Reduzierung von Durchgangsverkehr durch den Kernort
- Überprüfung Verkehrsbedeutung Ludwig-Thoma-Straße
- Entspannung Verkehrssituation Wimmerer Straße
- Zusätzliche Gemeindeverbindungsstraße (Anbindung Brauerei Wieneringer)
- Anpassung zielführender Wegweisung

Parkraum

Konzept ruhender Verkehr

Im Prinzip gibt es im Ortskern von Teisendorf genügend Stellplätze. Diese sind z.T. nur nicht in geeigneter Weise genutzt.

Eines der großen Probleme liegt darin, dass es keine Überwachung gibt, die die angeordneten Parkzeitbeschränkungen auch kontrolliert. Ein anderes Problem liegt darin, dass die (Fuß-)Wegeverbindung zur Marktstraße unzulänglich bzw. gar nicht vorhanden ist. Aus den sekundären Strukturen, bei denen man auch sinnvoll länger parken kann, sind keine nennenswerten Verbindungen zur Marktstraße gegeben.

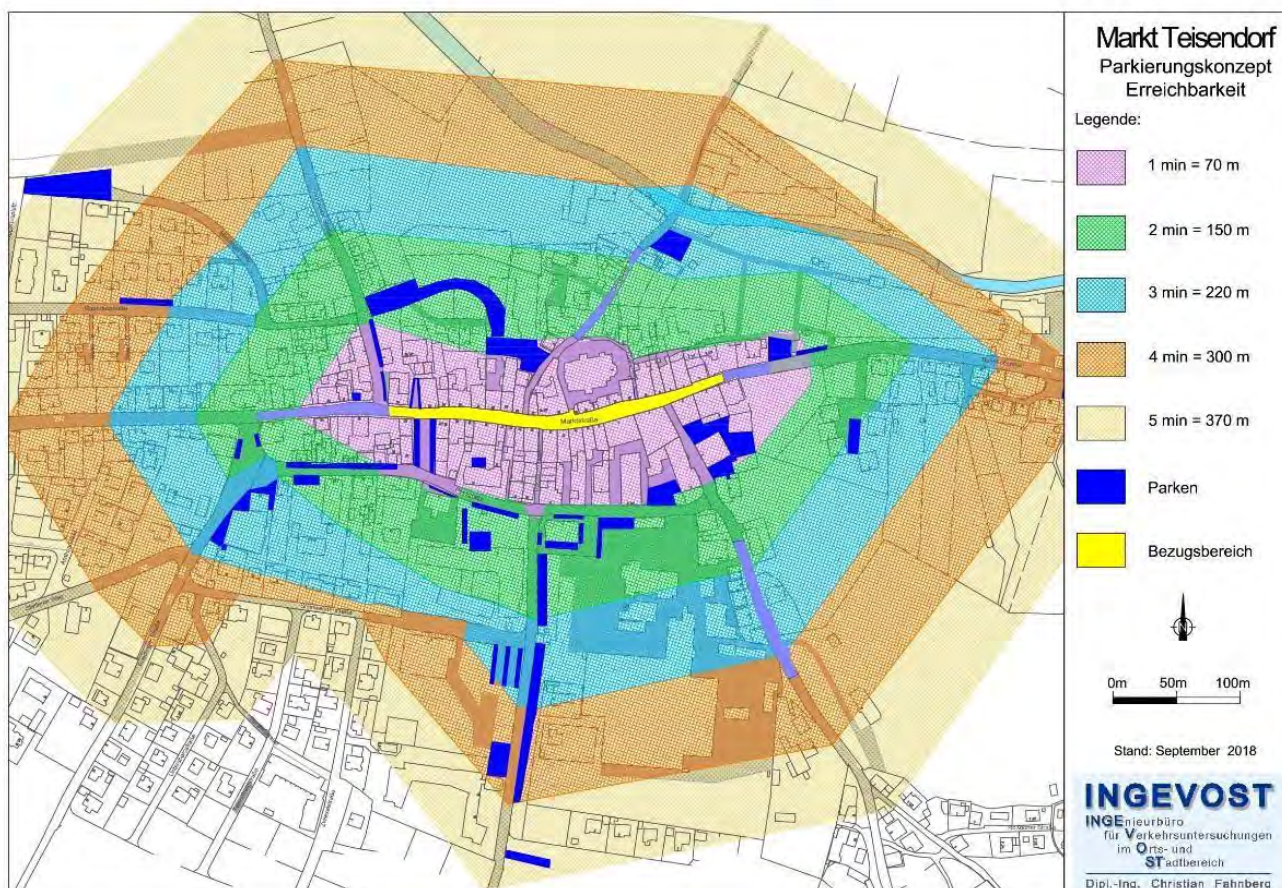
Ebenso gibt die Wegweisung zu den Parkplätzen keinen Hinweis darauf, wie lange man dort jeweils parken kann

Als konzeptionelle Ansätze für das Parken sind folgende Maßnahmen aufzunehmen:

- Untersuchungsbereich Parken und Parkraummanagement
- Erreichbarkeit Marktstraße
- Auffangparkplätze (Lage und Kapazität)
- Mitfahrer-Parkplätze (P+M-Plätze)
- Verbesserung der Wegweisung zu den Parkplätzen

Handlungsfelder ruhender Verkehr

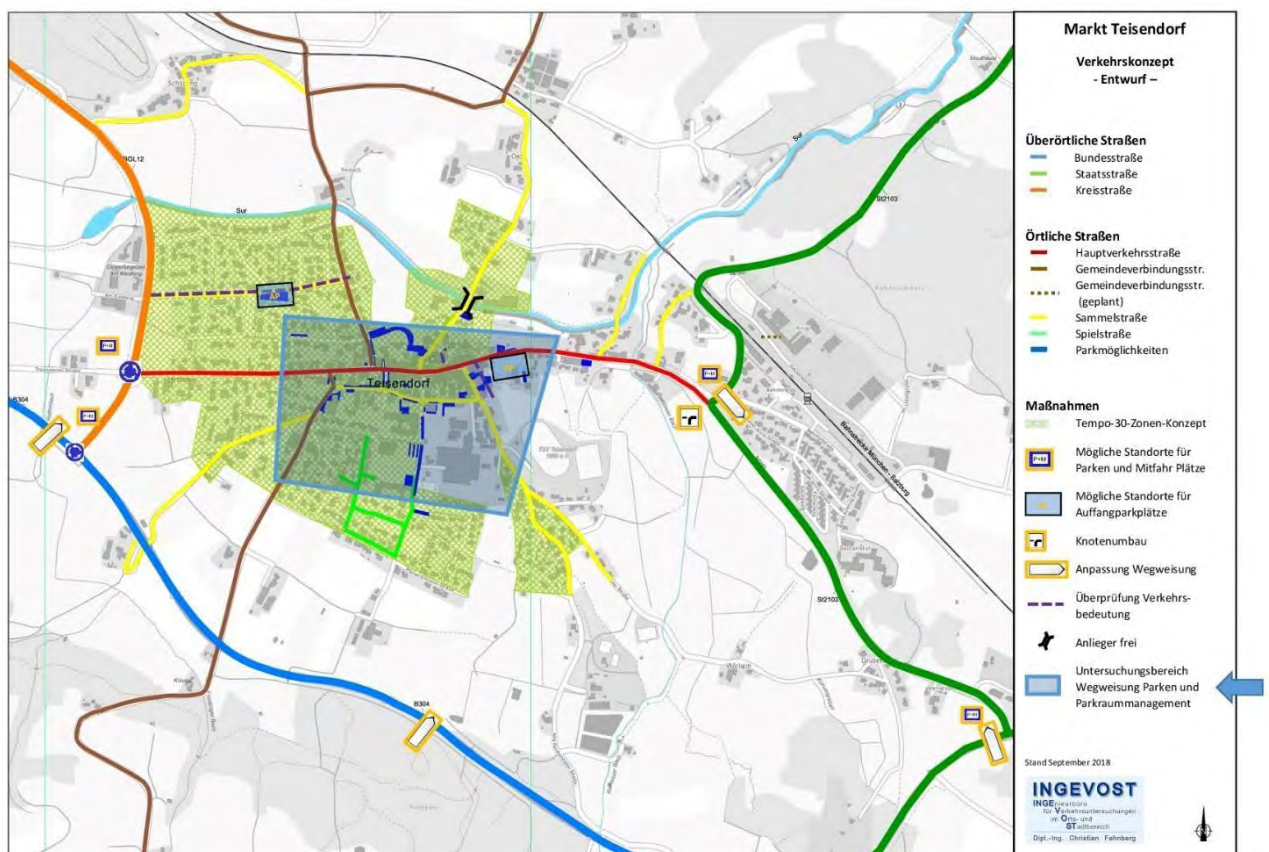
Der zentrale Punkt bei der Betrachtung des ruhenden Verkehrs ist die Erreichbarkeit der Marktstraße als zentralem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort, welche es zu erhalten gilt. Hierfür wurde die Erreichbarkeit in fußläufiger Entfernung ermittelt. Der rote Bereich ist dabei in 1 Minute zu Fuß zu erreichen und der gesamte markierte Bereich innerhalb von nur 5 Minuten.



Die unmittelbaren Parkräume um die Marktstraße sind somit in 2 Minuten Fußweg, fast der gesamte Ortskern in 5 Minuten fußläufiger Entfernung zu erreichen.

8. "Parkraum" - Handlungsfeld					
Ziel					
Z 8.0 Auf der Grundlage, des im Zuge der Städtebauförderung (1985 bis 2003) entwickelten Parkraumkonzeptes, welches in zungenartiger Form fußläufig schnell zu erreichende Parkmöglichkeiten für den Ortskern schaffte, wurde das darauf aufbauende neue Parkraumkonzept entwickelt. Aus den Überlastungen und Auslastungen der vorhandenen Stellplätze-Parkplätze konnte das Parkverhalten ermittelt werden. Die daraus abgeleiteten Ergebnisse zur Optimierung der Parksituation sollen nacheinander umgesetzt werden.					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit-rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 8.1	Schaffung von eines weiteren „Auffangparkplätzen“ am Kernortrand im Osten als Ergänzung zum Parkplatz an der Ludwig Thoma Straße.	2	mittelfristig	60.000 €	StbF Komm
M 8.2	Schaffung von P+M-Plätzen am klassifizierten Straßennetz im Osten und Westen. Anzahl der Stellplätze 10 Stück x 2 = 20 x 5500 €	2	mittelfristig	110.000 €	StbF Komm
M 8.3	Erstellung eines statischen Konzeptes zur Verbesserung der Wegweisung zu den Parkplätzen, auch zur Vermeidung von unnötigem Parksuchverkehr und der besseren Auslastung der Stellplätze.	1	kurzfristig	2.500 €	StbF Komm
M 8.4	Aktualisierung des Konzeptes für das Parkraummanagements.	1	kurzfristig	2.500 €	StbF Komm
M 8.5	Konzept zur Schaffung von Anwohnerstellplätzen im Ort. Suche nach geeigneten Stellplätze für das Wohnumfeld.	1	kurzfristig	1.000 €	Komm
M 8.6	Neuerstellung eines Wohnmobilparkplatzes. Anzahl der Stellplätze 10 Stück x 5500	2	mittelfristig	50.000 €	Komm
M 8.7	Verbesserung der Infrastruktur für Radfahrer, E-Bikes Abstellanlagen und Beschilderung.	1	kurzfristig	10.000 €	Komm

Untersuchungsbereich Parken und Parkraummanagement

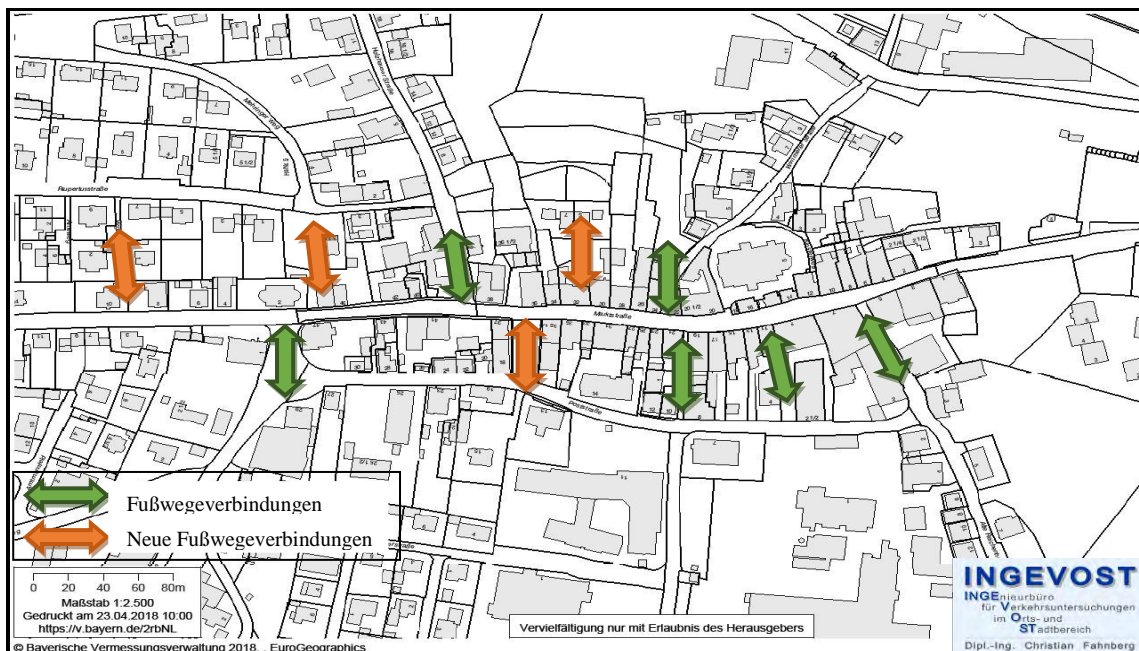


Untersuchung Parkraummanagement

- mit Parkdauerbeschränkung
- Parkgebühren sinnvoll?

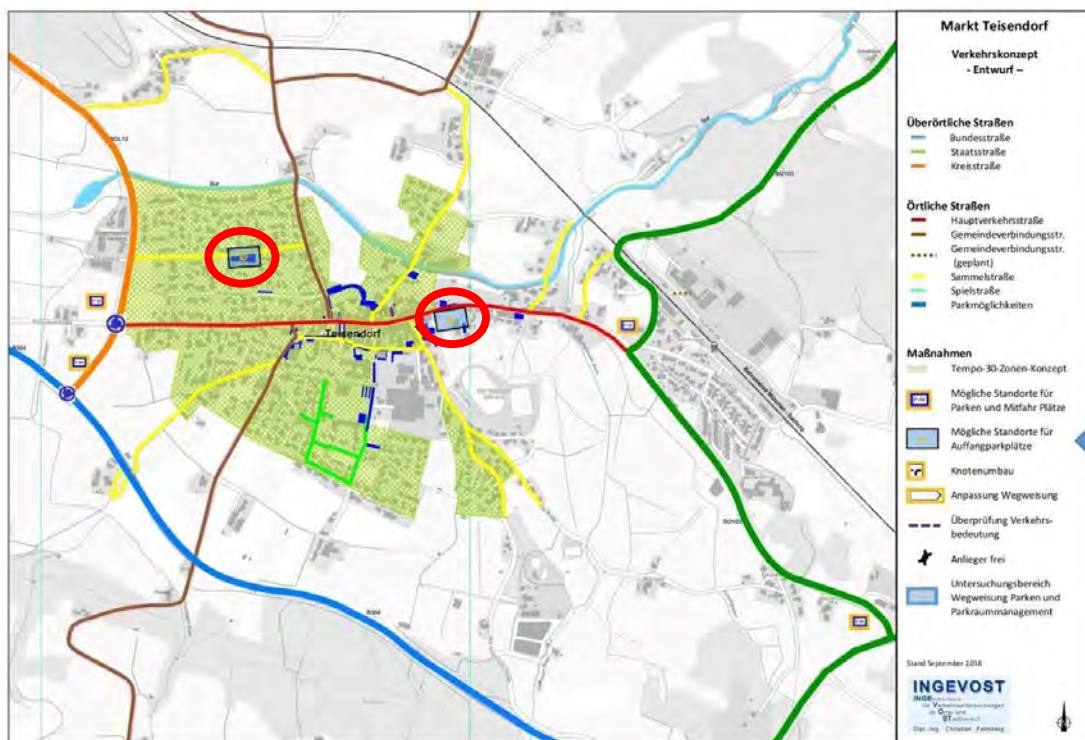
Nur sinnvoll in Kombination mit Einführung einer Kommunalen Verkehrsüberwachung zur Einhaltung der angeordneten Vorschriften

Erreichbarkeit Marktstraße



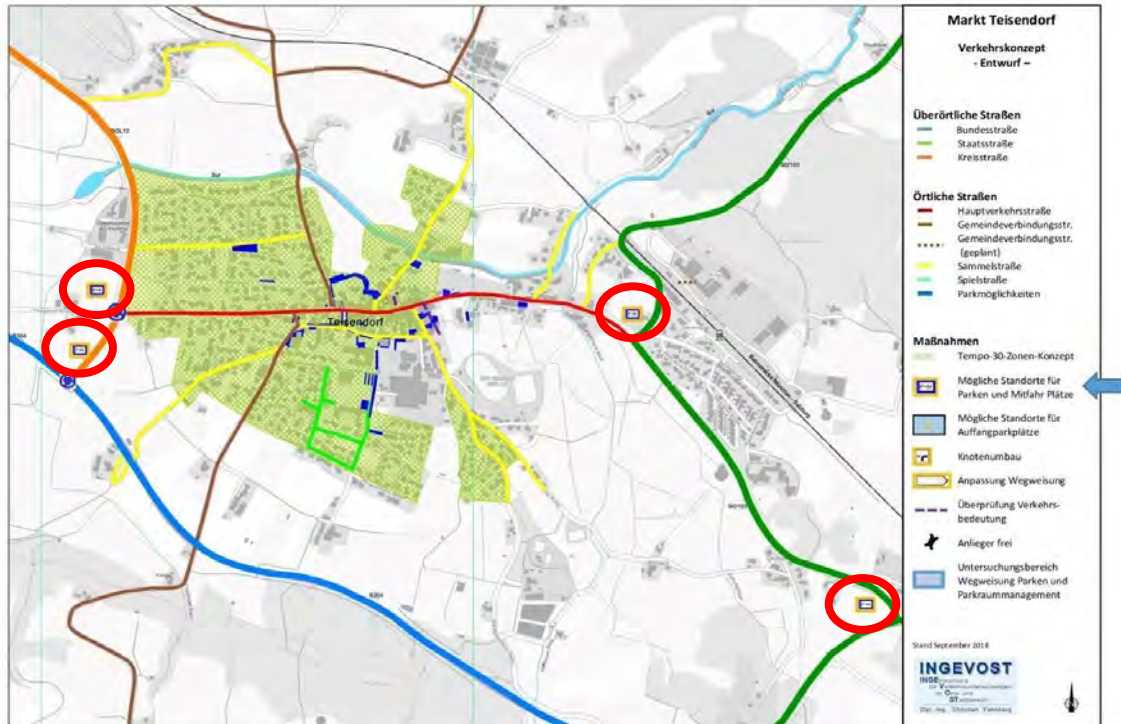
- Zugänge zur Marktstraße für den Fußverkehr ermöglichen
- Bessere Anbindung des sekundären Straßennetzes an die Marktstraße
- Fußläufige Anbindung der Parkplätze schaffen, insbesondere Parkplätze Brunnpoint und LudwigThoma-Straße

Schaffung von Auffangparkplätzen für die Marktstraße



- Zentrale Auffangparkplätze für die Ortsmitte in 5 Minuten fußläufiger Entfernung zur Marktstraße
- Entlastung der Straßen in der Ortsmitte
- Vermeiden von Parksuchverkehr in Wohngebieten

Standorte für Parken und Mitfahr – Plätze



- Jeweils Parkplätze an den Hauptausfahrtsstraßen für (Pendler-) Fahrgemeinschaften
- Verkehr aus Ortsmitte heraushalten
- Verhindern von wildem Parken in Wohngebieten
- Ermöglichen von schnellem Umsteigen in andere PKWs

Verbesserung der Wegweisung zu den Parkplätzen



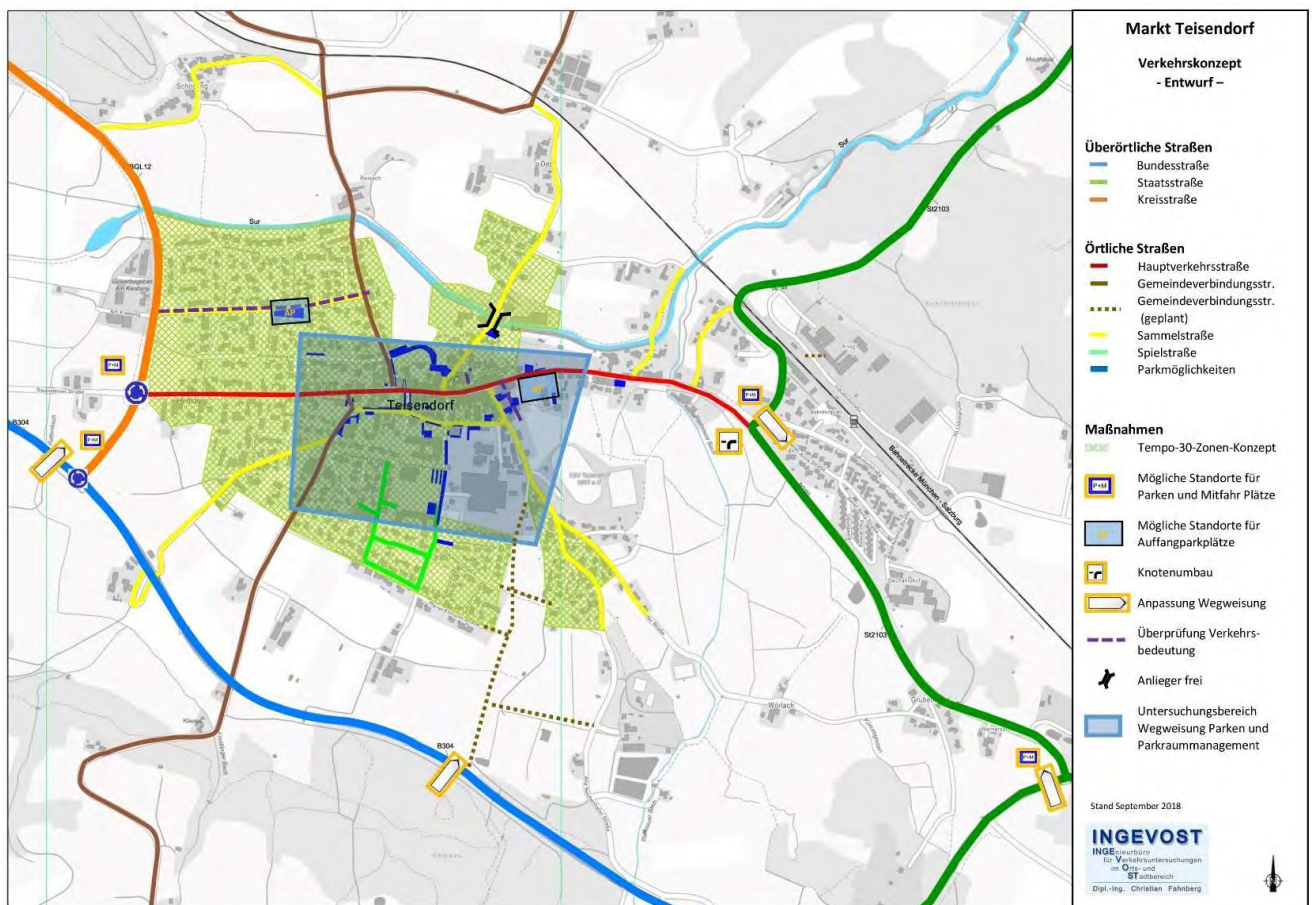
- Ansätze für statisches Parkleitsystem ausbauen
- Keine Einführung eines dynamischen Parkleitsystems, da Kosten dafür zu hoch
- Verbesserung der schnellen Lesbarkeit der Schilder (mit Hilfe von Symbolen, Entfernungsangaben etc.)
- Verbesserung der Kommunikation

Zusammenfassung Fachbeitrag Verkehr

Die im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen, welche aus den Handlungsfeldern fließender und ruhender Verkehr abgeleitet wurden, haben zum Ziel:

- Erhalt der einzigartigen Atmosphäre der sanierten Marktstraße in Teisendorf
- Stärkung der Marktstraße als Standort für Handel und Dienstleistungen
- Entflechtung des Verkehrs im Marktbereich
- Reduzierung des quartierfremden Durchgangsverkehrs in der Marktstraße
- Verbesserung der Parksituation
- Reduzierung des Schwerverkehrs auf ein notwendiges Minimum, insbesondere Lösungen für den Lieferverkehr der Brauerei Wienerer.

Das Verkehrskonzept welches im Rahmen der Untersuchungen zum ISEK erarbeitet wurde, umfasst dabei folgende Maßnahmen:



Maßnahmen aus dem Handlungsfeld ruhender Verkehr

- Untersuchungsbereich Parken und Parkraummanagement
- Erreichbarkeit Marktstraße
- Schaffung von Auffangparkplätzen
- Standorte für Mitfahrer-Parkplätze
- Verbesserung der Wegweisung zu den Parkplätzen

Handel - Dienstleistung

9. "Handel-Dienstleistung-Tourismus" - Handlungsfeld					
Ziel					
Z 9.0 Die Chancen zur Sicherung und Weiterentwicklung des nach wie vor recht gut besetzten und weitestgehend gut laufenden Einzelhandels-/Wirtschaftsstandortes Teisendorf und dabei insbesondere auch der Teisendorfer Ortsmitte sind konsequent zu nutzen. Durch eine umfassende Gesamtstrategie sollen neben einem Erhalt der bestehenden Einzelhandelsattraktivität insbesondere die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte (= zentraler Versorgungsbereich) sowie die lokale Nahversorgung gesichert und gestärkt werden.					
Z 9.1 Priorisierte Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung an den Belangen der Ortsmitte zur Sicherung und Stärkung der Position der Ortsmitte im gesamtörtlichen Einzelhandelsgefüge					
Z 9.2 Beschluss des Einzelhandelskonzeptes (= Zentren- und Sortimentskonzept) im Rahmen des ISEK Teisendorf i.S.d. § 1 Abs. 6 Pkt. 11 BauGB als (Planungs-)Grundlage der weiteren Einzelhandelsentwicklung und zur Schaffung einer rechtlichen Basis für eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Einzelhandelsentwicklung					
Z 9.3 Ausrichtung der Bauleitplanung sowie von Genehmigungsentscheidungen im Einzelhandel am Zentren- und Sortimentskonzept für eine konzeptionelle und abgestimmte Weiterentwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet					
Z 9.4 weitere Stärkung der Aufenthaltsqualität im Ortsmittenbereich (inkl. Aufwertung der Eingangssituation) zur Schaffung attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsräume mit innerstädtischem, vitalen Flair, so dass man sich willkommen fühlt und gerne länger verweilt					
Z 9.5 Sicherung und Optimierung des Parkplatzangebotes in und im engeren Umfeld der Ortsmitte bzw. der Hauptgeschäftslage als wichtigen Standortfaktor für einen von Kunden gut angenommenen Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort					
Z 9.6 Stärkere Vernetzung der Teilräume innerhalb der Ortsmitte, um den Kunden und Besuchern möglichst kurze und interessante Wege zu bieten und so die Kundenaustauschbeziehungen wie auch die positive Einkaufsatmosphäre zu erhöhen, (im Rahmen städtebaulicher Aufwertungen)					

Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 9.1	Geschäftsflächenmanagement Teil 1: Gezielte Projektentwicklungen als Maßnahme der Aktivierung von Flächen- und Immobilienpotenzialen sowie zur Etablierung zusätzlicher Frequenzbringer in der Ortsmitte bzw. speziell in der Hauptgeschäftslage (v.a. Ansiedlung eines Bekleidungsanbieters und eines Wochenmarktes sowie von ergänzenden, frequenzsteigernden Komplementärangeboten (z.B. Hotel) anzustreben)	1	kurzfristig	20.000 € 10.000 € Management / Jahr	Gemeinde / Management Fach- begleitung
M 9.2	Geschäftsflächenmanagement Teil 2: Eigentümerberatung und -betreuung für Fragen der Immobilienentwicklung (u.a. Barrierefreiheit, Geschäftsflächenzuschnitt) zur weiteren Optimierung des Geschäftsimmobilien- und Nutzungsbesatzes speziell in der Ortsmitte	1			
M 9.3	Sicherung Betriebe Teil 1: Betriebsstärkung durch standort- und objektgenaue Einzelbewertungen und Hilfestellung für die Betriebe durch Beratungs- und Serviceleistungen (v.a. Bau, Gestaltung, Betriebswirtschaft, Ladeneindruck, Marketing) als Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale zur Sicherung und Modernisierung bestehender sowie Integration neuer Ortsmittennutzungen	1	kurzfristig	40.000 € 5.000 € Management / Jahr	Gemeinde / Management Fach- begleitung Wirtschaftsver- einigung
M 9.4	Sicherung Betriebe Teil 2: Betriebskonzepte zukunftsfähig weiterentwickeln (online und offline), ggf. auch gemeinsam in Form eines "Online-Marktplatzes Teisendorf" um ausreichend auf die neuen Kundengewohnheiten zu reagieren und durch einen (gemeinsamen) ergänzenden Präsentations- und Vertriebsweg die wirtschaftliche Basis zur Betriebssicherung zu verbreitern	1			
M 9.5	Sicherung Betriebe Teil 3: Starten einer Serviceinitiative der Gewerbe-/Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte , die u.a. auch eine stärkere Harmonisierung der Öffnungszeiten umfasst zur Standortstärkung und -profilierung	1			
M 9.6	Sicherung Betriebe Teil 4: Sensibilisierung und Unterstützung in Nachfolgefragen als wichtiger Baustein zur Bestandssicherung und Erhalt der hohen Nutzungsdichte in der Ortsmitte	1			
M 9.7	Forcierung Orts(mitten)marketing bzw. -management als themenübergreifendes Instrument zur Standortprofilierung, zur Kommunikation der Stärken und Besonderheiten Teisendorf und zur Schaffung weiterer zugkräftiger Ideen und Aktionen - organisiert durch bzw. in enger Kooperation der Marktgemeinde (Marktgemeinderat und Verwaltung) mit dem Wirtschaftskreis Teisendorf e.V. und ggf. weiterer relevanter Multiplikatoren vor Ort	1	kurzfristig	20.000 € 20.000 € Management / Jahr	Gemeinde / Management Fach- begleitung Wirtschaftsver- einigung

Für weite Teile des Teisendorfer Siedlungsgebietes kann eine recht gute, wohnortnahe Lebensmittelversorgung konstatiert werden.

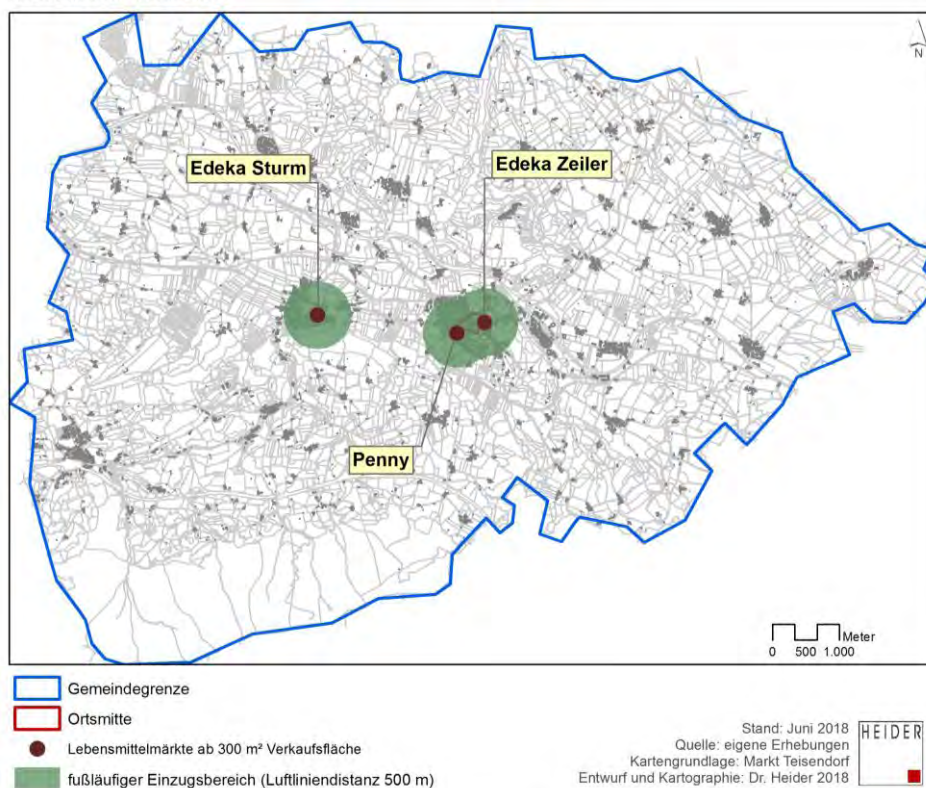
Für die meisten Bewohner des Kernortes sowie nachgeordnet auch für die Oberteisendorfs ist eine weitgehend umfassende, wohnortnahe Lebensmittelversorgung gewährleistet, die Wege sind kurz und könnten i.d.R. auch gut zu Fuß zurück gelegt werden.

In den weiteren Ortsteilen ist das Lebensmittelangebot hingegen meist auf eine lokale Minimalversorgung beschränkt bzw. fehlt größenbedingt teils sogar komplett.

Die Bewohner dort sind somit, zumindest für eine Vollversorgung, sehr mobilitätsabhängig. Angesichts der flächenmäßigen Ausdehnung des Gemeindegebietes sowie betrieblicher Mindestanforderungen bestehen jedoch klare Grenzen einer stationären Nahversorgung über das bisherige Maß hinaus.

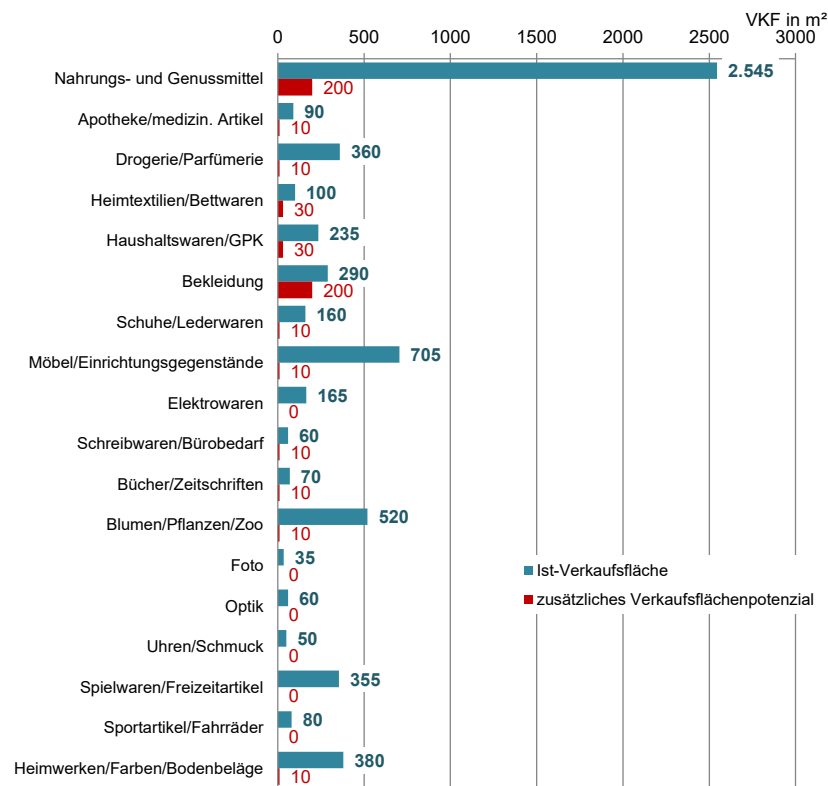
Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet

ISEK Markt Teisendorf



Das Verkaufsflächenausbaupotenzial für Teisendorf ist aufgrund des bereits heute recht dichten Besatzes und den daraus abzuleitenden recht hohen Kaufkraftabschöpfungsquoten – welche in Anbetracht der bestehenden Markt- und Wettbewerbsbedingungen (Region + Onlinehandel) kaum noch steigerungsfähig sind – vergleichsweise überschaubar und lässt sich insgesamt, über alle Branchen hinweg, mit lediglich rund 540 m² bis ins Jahr 2025 beziffern.

Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis 2025
 auf Basis umverteilungsneutraler Ergänzungspotenziale für
 Teisendorf und der Kaufkraftentwicklung



Quelle:
 eigene Berechnungen und Erhebungen, Dr. Heider, 2018

Bei einem weiteren Ausbau des Lebensmittelbesatzes im Gemeindegebiet sollte die zentrale Versorgungsfunktion der Ortsmitte und der anziehungsstarke Lebensmittelbesatz dort – aus städtebaulich-konzeptioneller und versorgungsstruktureller Sicht – in jedem Fall besonders beachtet und nicht durch potenzielle Neuansiedlungen bzw. Umsiedlungen bestehender Betriebe (an den Ortsrand) gefährdet werden.

Um die Stellung und Wahrnehmbarkeit Teisendorfs bzw. speziell auch des Hauptzentrums Ortsmitte als attraktives Einkaufsziel weiterhin wahrnehmen und gewährleisten zu können, sind die Sicherung und – soweit möglich – eine weitere, standortangepasste Ergänzung des Einzelhandels- wie auch des ergänzenden Komplementärbesatzes anzustreben. Durch die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts (Zentren- und Sortimentskonzept) als Zielvorstellung der räumlichen Ausrichtung des Einzelhandels, soll der Einzelhandels-/Geschäftsstandort Teisendorf, und dabei speziell die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte wie auch die lokale Nahversorgung, gesichert und gestärkt werden.

Das **Einzelhandelskonzept** ordnet die Einzelhandelsstrukturen und deren Weiterentwicklung im Gemeindegebiet Teisendorfs. Hauptintention ist es dabei die Bedeutung des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' als traditionelles, funktionsstarkes und möglichst anziehungskräftiges Zentrum der Gemeinde Teisendorf langfristig zu sichern und unter den gegebenen Bedingungen nachhaltig weiter zu entwickeln. Die Ortsmitte ist nicht nur die gewachsene historische Mitte, sondern auch der Standortbereich mit der höchsten Identifikationsfunktion. Sie besitzt infolge dessen eine auch zukünftig unverzichtbare Versorgungs- und Zentralitätsfunktion für die eigene Bevölkerung wie teils auch für die Bewohner des angrenzenden Umlandes.

Ein Hauptziel der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung in Teisendorf muss es daher sein, den 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' als den städtebaulich priorisierten Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet Teisendorfs unverändert im Fokus zu behalten, Investitionen gezielt auf ihn zu lenken und standortstärkende Projekte aktiv anzugehen und umzusetzen.

Darüber hinaus ist zur möglichst optimalen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs bzw. speziell Lebensmitteln auch eine zeitgemäße und möglichst auch fußläufig zu erreichende Nahversorgung anzustreben bzw. weiterhin zu gewährleisten. Auch dies gilt es konzeptionell zu berücksichtigen.

Durch das erarbeitete Einzelhandelskonzept sollen somit der Einzelhandels-/Geschäftsstandort Teisendorf und dabei speziell die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte bzw. des sog. 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' wie auch die lokale Nahversorgung durch eine Qualitäts- und Strukturverbesserung gesichert und gestärkt werden.

Die Planungs- und Genehmigungspolitik der Gemeindeverwaltung im Einzelhandel sowie die städtebaulichen und standortfördernden Aktivitäten sollten sich zukünftig konsequent an den definierten Grundsätzen ausrichten.

Dies erfordert neben dem formalen Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Marktgemeinderat v.a. die Schaffung entsprechender bauleitplanerischer Voraussetzungen, die Ausrichtung von Genehmigungen an den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes sowie die aktive Verbesserung einzelhandelsrelevanter Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich der Ortsmitte. Das Einzelhandelskonzept bildet somit aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht eine zweckmäßige und für die nächsten Jahre geeignete Grundlage für die lokale Planungspraxis.

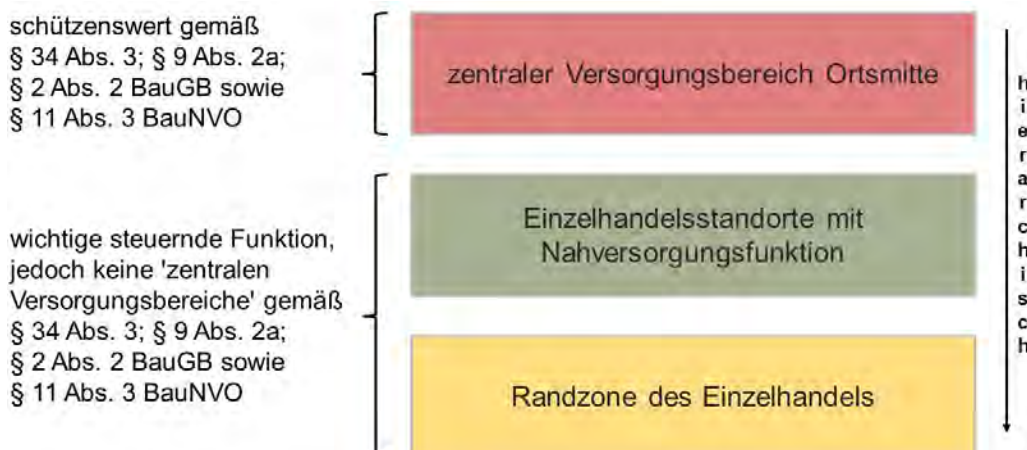
Die zentralen **Leitlinien für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung** des Marktes Teisendorf umfassen im Wesentlichen folgende Zielbereiche:

- aktiv gestaltende Einzelhandelsentwicklung: Ausrichtung an und konsequente Umsetzung einer städtebaulich-konzeptionell ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung
- Erhalt der bestehenden, hohen Einzelhandelsattraktivität: Sicherung der ausgeprägten Versorgungsbedeutung Teisendorfs
- Priorisierung der Ortsmitte: Sicherung sowie weiterhin konsequente Stärkung des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' als Hauptzentrum und multifunktionalen Handels- und Gewerbestandort sowie wichtigen Teil der lokalen und teils auch der überörtlichen Versorgungsfunktion durch Vorrangstellung im lokalen Handelsgefüge
- Qualität, Service und Anziehungskraft: weitere/kontinuierliche Erhöhung der Ausstrahlungskraft der Ortsmitte durch gezielte und abgestimmte Angebotsabrundung/-modernisierung, Betonung des Qualitäts- und v.a. auch des Servicegedankens, Durchführung weiterer städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen
- Sicherung der Nahversorgung: Sicherung und Stärkung bestehender Nahversorgungsstrukturen
- Ausbau/Forcierung des Standortmarketings: Profilierung und Steigerung der marketingorientierte Inwertsetzung des Einzelhandels- und Gewerbestandortes Ortsmitte durch verstärkte Stadtmarketingaktivitäten und stringente Imagearbeit zur Sicherung und Steigerung ihrer Anziehungs- und Ausstrahlungskraft.

In Abhängigkeit von der Bedeutung der verschiedenen Standortlagen für den Einzelhandels- und Versorgungsstandort Teisendorf sowie speziell auch im Hinblick auf die notwendige Sicherung der Funktionsfähigkeit und die angestrebte Weiterentwicklung der Ortsmitte, ergibt sich hinsichtlich der städtebaulichen Eignung für den Einzelhandel im Ergebnis eine dreiteilige Gliederung des Gemeindegebietes: zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte (= Hauptzentrum), Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion und die sog. Randzone des Einzelhandels (= **Zentrenkonzept**). Für alle drei Standorttypen wurden aufbauend auf deren städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bedeutung und in Verbindung mit einem zugehörigen 'Sortimentskonzept' Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung erarbeitet.

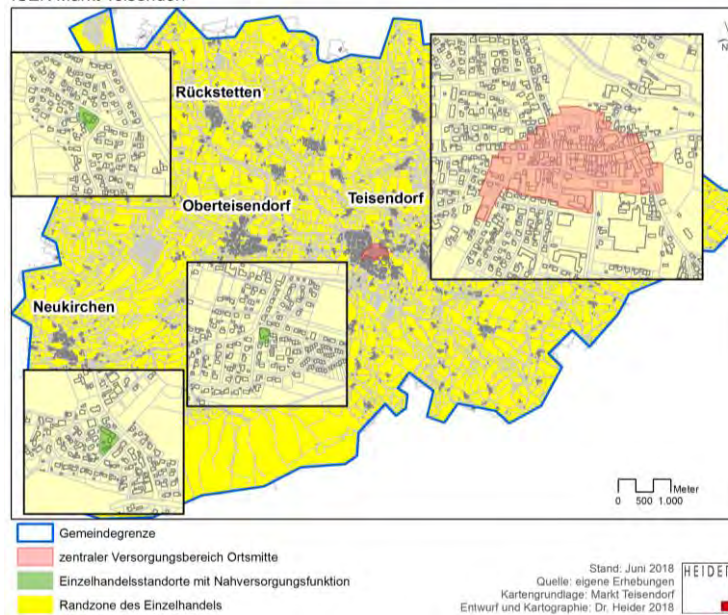
Nach Einzelprüfung wurden in der sog 'Sortimentsliste Teisendorf' die Sortimente des Einzelhandels als entweder 'ortsmitten-/zentrenrelevant' oder 'nicht-ortsmitten-/ nicht-zentrenrelevant' eingestuft (= **Sortimentskonzept**).

Zentrenkonzept Markt Teisendorf



Zentrenkonzept des Einzelhandels

ISEK Markt Teisendorf



Sortimentsliste Teisendorf

Nach Einzelprüfung sind für Teisendorf folgende Sortimente als 'ortsmitten-/zentrenrelevant' bzw. 'nicht-ortsmitten-/nicht-zentrenrelevant' einzustufen:³

ortsmitten-/zentrenrelevante Sortimente	nicht-ortsmitten-/nicht-zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel, <u>medizin</u> und <u>orthopäd.</u> Produkte	Autoteile und Autozubehör
Baby- und Kinderartikel	Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Bekleidung	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Blumen	Zooartikel, Tiere
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	Boote und Zubehör
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Leuchten und Zubehör
Drogerie- und Parfümeriewaren	Möbel, Küchen
Elektronikartikel, Unterhaltungselektronik ('braune Ware'), Haushaltselektronik ('weiße Ware'), Computer und Zubehör, Foto / Film	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen (ohne Blumen)
Fahrräder und Zubehör	Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Farben, Lacke	
Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren	
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	
Lederwaren	
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	
Schuhe	
Spielwaren	
Sport- und Campingartikel	
Uhren und Schmuck	
ortsmitten-/zentrenrelevant und zudem auch nahversorgungsrelevant:	
Nahrungs- und Genussmittel	

Diese Einstufung orientiert sich an Zuordnung und Terminologie der Sortimentsliste des LEP Bayern 2013, welche nach Prüfung der spezifischen Situation in Teisendorf angepasst wurde. So weisen der bestehende Besatz sowie die angestrebte Sicherung und Stärkung der Ortsmitte bei 'Fahrräder und Zubehör', 'Blumen' und 'Farben und Lacke' fundierte Begründungen für eine abweichende Zuordnung auf.

Zur weiteren Attraktivierung der Ortsmitte als 'zentralen Versorgungsbereich' und Hauptzentrum der Gemeinde wurden vier wesentliche Zielbereiche erarbeitet, welche schrittweise, aber konsequent verfolgt und bearbeitet werden sollten:

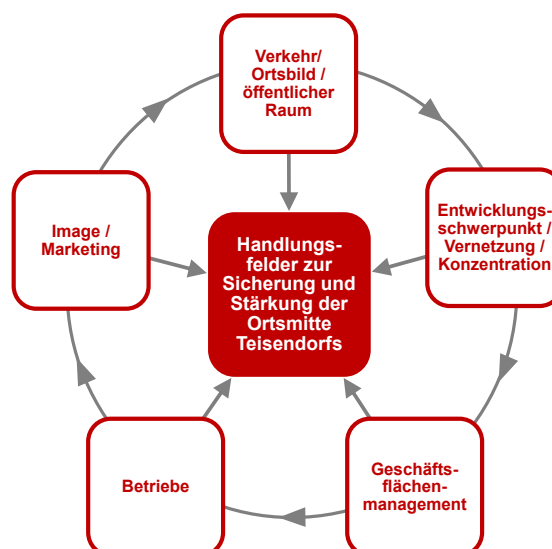
- möglichst dichter, vielfältiger und abwechslungsreicher Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit/Kultur
- qualitäts- und kundenorientierte Ausrichtung des Angebotes zur Abgrenzung gegenüber den meist diskontierenden und beratungsarmen Angeboten in den Fachmarkt-/Gewerbegebietslagen des Umlandes sowie auch dem stetig stärker werdenden Onlinehandel
- attraktives Erscheinungsbild, hohe Aufenthaltsqualität, hoher Erlebniswert
- gute Erreichbarkeit (inkl. eines angemessenen Parkplatzangebotes).

Zur Sicherung und Stärkung der Ortsmitte sind die im **'Stärkungskonzept Ortsmitte'** zusammengefassten Haupthandlungsfelder Verkehr/Ortsbild/öffentlicher Raum, Entwicklungsschwerpunkt/Vernetzung/Konzentration, Geschäftsfächenmanagement, Betriebe und Image/Marketing geeignet.

In diesen Handlungsfeldern wurden differenzierte Maßnahmenvorschläge unterbreitet, welche im künftigen Standortentwicklungsprozess weiter vertieft und ergänzt werden können/sollen.

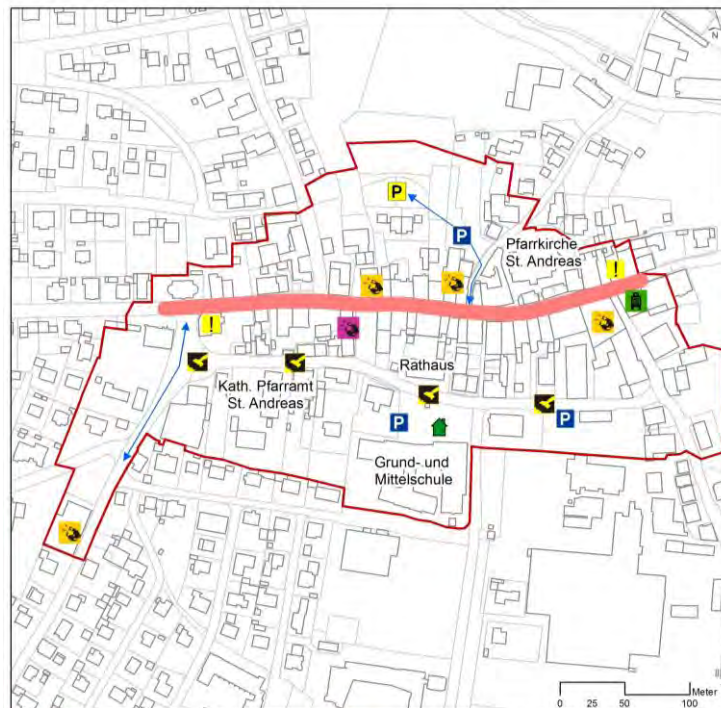
Organisatorisch empfiehlt sich für die Umsetzung eine Weiterentwicklung bereits bestehender Institutionen/Aktivitäten (v.a. Wirtschaftskreis Teisendorf e.V.).

Ein zielgerichtetes Orts(mitten)marketing als themenübergreifendes Instrument zur Kommunikation der Stärken und Besonderheiten Teisendorfs speziell in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit ist hierfür unverzichtbar.



Maßnahmenkonzept im Zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte

ISEK Markt Teisendorf



- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte
 - Sicherung und Stärkung der Hauptgeschäftslage
 - ↔ Wege- und Funktionsverknüpfung optimieren
 - ! Sicherung wesentlicher Groß- und Magnetbetriebe des Einzelhandels
 - ! Ansiedlung eines zusätzlichen Magnetbetriebes (ggf. Bekleidungsanbieter) prüfen
 - ! Aufbau eines Wochenmarktes zur Platzattraktivierung und Angebotsabrundung prüfen
 - ! Attraktivierung des öffentlichen Raumes
 - ! Nachnutzung im Einzelhandel bzw. durch attraktive Komplementäranbieter anzustreben
 - P Sicherung und ggf. Aufwertung des bestehenden Parkplatzangebotes
 - P Schaffung eines öffentlichen Parkdeckes prüfen
 - H Hotelansiedlung prüfen
- Stand: Juni 2018
Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Markt Teisendorf
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2018

„Sanierungsgebiet gesamt“ – Kommunales Förderprogramm

10. "Sanierungsgebiet gesamt" - Handlungsfeld					
Ziel					
Z 10.0 Ein wichtiger Baustein für die Belebung der Ortsmitte soll die Schaffung eines kommunalen Förderprogrammes sein, unterstützt aus Mitteln der Städtebauförderung des Freistaates Bayern und des Marktes Teisendorf zur Sanierung von Fassaden und der Beseitigung von baulichen Missständen. Um das Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer für die Ortsbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der städtebauliche, denkmalpflegerische und gestalterische Mehraufwand für die ortsbildgerechte Gestaltung durch das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemindert werden.					
Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 10.1	Schaffung eines kommunalen Förderprogramms aus den Mitteln der Städtebauförderung und dem Markt Teisendorf zur Sanierung von Fassaden, zur Beseitigung noch bestehender baulicher Mängel und öffentlich wirksamen Vorplatzbereichen bzw. ortstypischen Gartenflächen im Sinne der denkmalgestützten Städtebauförderung.	1	kurzfristig	50.000 €	StbF Komm
M 10.2	Schaffung eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms aus den Mitteln der Städtebauförderung und dem Markt Teisendorf zur Förderung kleinerer privater Baumaßnahmen, um bauliche Missstände und Mängel bei Verkaufsstellen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen zu beseitigen und die Investitionsbereitschaft der Eigentümer zu erhöhen	1	kurzfristig	50.000 €	StbF Komm
M 10.3	Erstellung eines Baumpflanzungskonzeptes innerhalb des Sanierungsbereiches mit schrittweiser Umsetzung der Maßnahme.	2	mittelfristig	4.000 €	StbF Komm

7.1 Ziele und Zwecke der Sanierung

Die Festlegung des Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung erfolgte mit Beschlussfassung vom 06.03.1989 und der 1. Änderung vom 07.03.1991 nach dem vereinfachten Verfahren.

Erweiterung des Umgriffs:

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich entsprechend des vorgeschlagenen Umgriffs gemäß dem festgeschriebenen vereinfachten Verfahren als Erweiterung des Sanierungsgebietes förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der nachfolgend beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert und indem sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel beseitigt werden.

Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die geplante zukünftige Entwicklung des Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können.

Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, und ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen ermöglicht die Beseitigung der Missstände und kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern Sonderprogramme, auch anderer Resorts, aufgelegt.

7.2 Vorschläge zur Erweiterung des Sanierungsgebietsumgriffs

Der Vorschlag zur Erweiterung des Umgriffs des Sanierungsgebietes ist in nachstehender Abbildung dargestellt.

Das Sanierungsgebiet umfasst neben dem bestehenden Sanierungsgebiet, die Erweiterungsflächen „Traunsteiner Straße“ und „Erweiterung Am Brunnpoint“.

Das Gesamtgebiet umfasst nun die Zufahrt zur Ortsmitte (Traunsteiner Straße) im Westen, ausgehend vom bestehenden Kreisels bis Einmündung Viaduktweg im Osten.

Im Süden reicht das Sanierungsgebiet bis an die nördliche Grenze der Wohnbebauung an die Steinwenderstraße heran und beinhaltet die Schule sowie den „historischen“ Teil der Brauerei Wienerer. Im Norden wird das Sanierungsgebiet z.T. vom Lauf der Sur begrenzt (Anwesen Schnappinger) und schließt die beabsichtigte Ortsabrundung „Am Brunnpoint“ mit ein.

Die angrenzenden Wohngebiete im Norden und Süden mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, wurden nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da dort keine gravierenden städtebaulichen Missstände vorliegen, die eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet rechtfertigen würden.

7.3 Begründung für die Festlegung der Erweiterung

Aus dem ISEK-Verfahren (Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchung) zeichnen sich als Schwerpunkte für die Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich des bestehenden und erweiterten Sanierungsgebietes nachfolgend aufgelistete Themen ab:

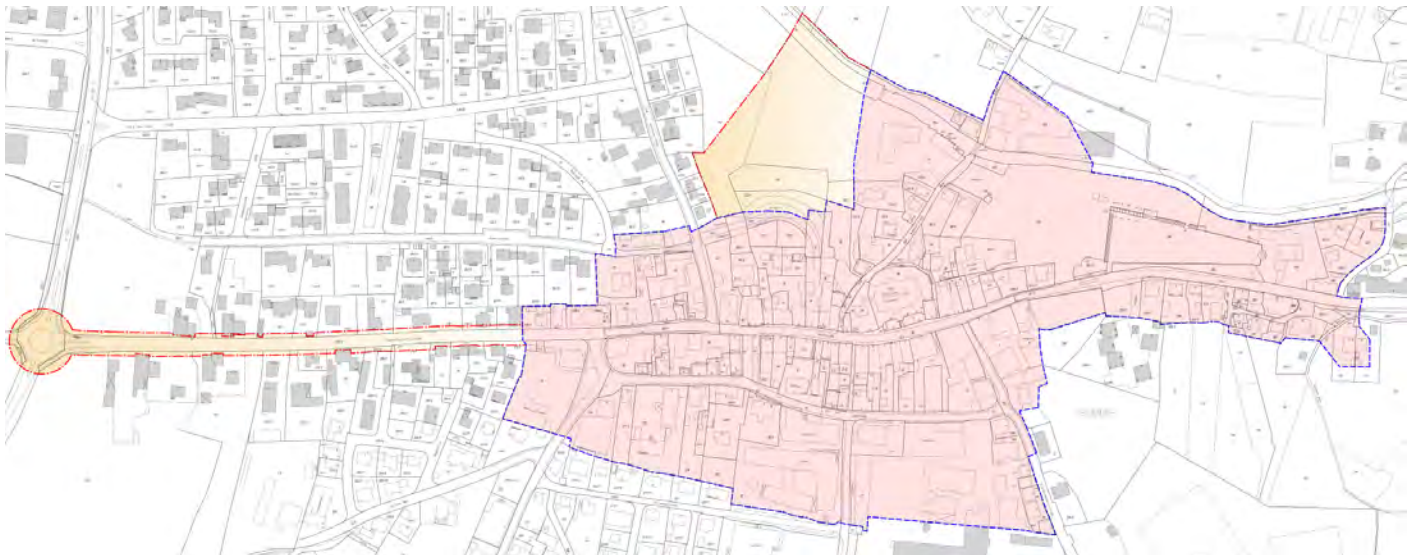
- Revitalisierung denkmalgeschützten Gebäuden mit Behebung der Leerstände im Ortskern und Aktivierung durch neue Nutzungen
- Fortsetzung der früher bereits angestoßenen Entwicklung und Gestaltung einer innerörtlichen Ortsabrundung mit Schaffung einer Marktsilhouette „Am Brunnpoint“ und Anbindung des Naherholungsgebietes der Sur an den Ortskern
- Die, sich im Zustand der ehemaligen B 304 befindliche Traunsteiner Straße, entspricht nicht der Gestaltung einer attraktiven Hinführung zur aufwendig sanierten Ortsmitte
- Förderung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Ortskern unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes = Zentren und Sortimentskonzept.
- Neuordnung und Aufwertung der Poststraße aufgrund funktionaler Mängel in Zuordnung und Ausgestaltung
- Touristische Aufwertung des Ortskerns durch Umsetzung Hotelstandort
- Anknüpfung an die bereits früher erfolgreich durchgeführte Sanierung von Fassaden im Zuge eines einzurichtenden kommunalen Förderprogramms
- Ortsfremden Durchgangsverkehr regeln und im Marktbereich entflechten.
- Optimierung der Parkraumsituation mit Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen

- Behebung kritischer Verkehrsknotenpunkte – Alte Reichenhaller Straße – Marktstraße, Laufenerstraße – Bahnhofstraße
- Behebung von Missständen bezüglich Einbindung des Friedhofes in, bzw. Anbindung an den historischen Marktkern mit Verbesserung der Barrierefreiheit
- Verbesserung von Haltezononen und Regelung des Durchgangsverkehrs
- Schaffung und Sanierung von Passagen, Durchwegungen zur besseren Erreichbarkeit der Marktstraße

Die nachfolgend näher erläuterten Teilbereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des S 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf.

Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente kann dieser Funktionsverlust nicht behoben werden.

Das bestehende und erweiterte Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, um den Zielen des integrierten Entwicklungskonzepts zu entsprechen.



Sanierungsgebiet Bestand
 Sanierungsgebiet Erweiterung

Die Begründungen zum Sanierungsgebiet und der Erweiterung sind nachstehend aufgeführt.

Bestehendes Sanierungsgebiet

Das bestehende Sanierungsgebiet wurde aus dem vorausgegangen Sanierungsverfahren festgesetzt. Die Attraktivität des Ortszentrums war, bedingt durch enge Platzverhältnisse und ein zu geringes Stellplatzangebot, beeinträchtigt.

Ein Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet befand sich in einem schlechten baulichen Zustand (insbesondere denkmalgeschützte Gebäude), sodass eine Erneuerung durch entsprechende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich war.

Vordringliches Ziel der Sanierung war die Verbesserung der Attraktivität des Ortszentrums in Hinblick auf Nutzungs- und Freiraumqualitäten.

Damit sollte der Entwicklung vermehrt dezentral gelegener Versorgungseinrichtungen Einhalt geboten werden.

Die vorhandene Struktur bietet durch Konzentration der Versorgungseinrichtungen bietet nach wie vor beste Voraussetzung für eine relativ geringe Verkehrsbelastungen, da sich der gesamte Versorgungsbereich kleinflächig darstellt.

Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze sollte die Nutzungsqualität des Ortszentrums verbessern. Die Fußwegeverbindungen (Passagen) zu den Parkgaragen bzw. Parkplätzen waren zu verbessern. Unschöne baufällige Fassaden wurden saniert, einzelne leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt.

Im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes (Marktstraße und Hinführung) wurden die damals geplanten Maßnahmen zum Großteil umgesetzt. In den angrenzenden Bereichen wie Poststraße, alte Reichenhaller Straße, Am Brunnpunt bzw. Umfeld Friedhof ist nach wie vor ein Sanierungsbedarf vorhanden.

Erweiterung Sanierungsgebiet

Die vorgeschlagenen Erweiterungsgebiete Traunsteiner Straße und Erweiterung Am Brunnpunt sind als Abrundung der Bereiche zu sehen, welche wichtige Funktionen hinsichtlich Hinführung und Ortsabrundung des Ortskerns innehaben.

In der Traunsteiner Straße ist es notwendig den kahlen Charakter der früheren B 304 durch die überbreite Fahrbahn und fehlende Baumpflanzungen, inkl. der Geh- und Radwege zu ordnen. Auch eine Verbesserung der öffentlich wirksamen Vorplätze und Einfriedungen ist erstrebenswert.

Am Brunnpunt soll zur Verbesserung der Infrastruktur eine qualitätsvolle Ortsabrundung durch eine spangenartige Verbindung des Bereiches zwischen der Holzhausener- und der Wimmererstraße geschaffen werden.

Diese Überlegungen reichen bis Anfang der neunziger Jahre zurück und sind nach wie vor aktuell. Die Grundidee der Planung ist es, eine Marktsilhouette zu schaffen, die der Bedeutung des Marktes Teisendorf entspricht.

7.4 Das Sanierungsverfahren

Die Satzung des Marktes Teisendorf über die förmliche Festlegung des bestehenden Sanierungsgebietes „Ortskern Teisendorf“ erfolgte im vereinfachten Verfahren, soll auf die Erweiterung Traunsteiner Straße und Erweiterung „Am Brunnpunt“ ebenfalls angewandt werden.

Dies erfolgt aufgrund der §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (Satzung vom 06.03.1989)

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 abgegrenzten Fläche.

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wurde und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB.

Für die Durchführung der Sanierung ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich.

Die rechtsverbindliche Sanierungssatzung hat zur Folge, dass für bestimmte Bauvorhaben nach den §§ 82 g und 82 h der EStDV eine erhöhte Absetzung von Herstellungskosten oder eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand möglich wird.

8.1 Vorbereitungsmaßnahmen

Um die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die Durchführung der Maßnahmen zu ermöglichen hat die Gemeinde nach §149 BAGB eine Kostenübersicht zusammengestellt. Die Maßnahmen werden im Ablauf des Sanierungsverfahrens nach Planungsstand immer mehr konkretisiert und die Kosten detailliert. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Kosten- bzw. Finanzierungsübersichten, sind nach Vorbereitungsmaßnahmen, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen bzw. Baumaßnahmen geordnet. Prinzipiell werden die Maßnahmen welche der städtebaulichen Entwicklung zuzuordnen sind, unterstützt. Hier ist in erster Linie die Städtebauförderung zu sehen. Zuwendungen umfassen maximal 60% der förderfähigen Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %.

Die Förderfähigkeit ist von den Maßnahmen mit der ROB abzustimmen. Hier werden auch mögliche Finanzbeteiligungen anderer öffentlicher Stellen abgeklärt.

Maßnahmennummer	Vorbereitungsmaßnahmen	Priorität	Zeitraum	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 1.1	Entwicklung eines Konzeptes für die Gestaltung des Umfeldes „Alte Reichenhaller Straße – Einmündungsbereich Marktstraße“ auf Grundlage bereits früher durchgeführter Studien. Die Planung hat die Bereiche, Regelung des Lieferverkehrs (Brauerei Wieninger , Busroute) und Schaffung neuer zentrumsnaher Stellplätze ("Abbruch alte Schreinerei") als Schwerpunkte.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm
M 1.4	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Instandsetzung des Komplexes des historischen Malzhauses mit Bräustüberl , möglich als Hotel u.a. für Fahrradtouristen, als Themenhotel bzw. alternative Nutzungsmöglichkeiten (Veranstaltungen, Bücherei...) im Zusammenhang mit der Revitalisierung alter Bausubstanz und dem Masterplan Hotel.	2	mittelfristig	4.000 €	StbF Komm
M 1.6	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Möglichkeit einer direkten Ausfahrt aus dem Brauereigelände Wieninger , ausgehend von der Alten Reichenhaller Straße in Richtung bzw. auf die B 304 unter Einbeziehung der Anbindung an das Freibad und Tennisanlagen. -nachrichtlich im ISEK aufgenommen.	1	kurzfristig	10.000 €	Komm, StbF- Studie könnte evtl gefördert werden
M 1.9	Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Möglichkeit einer direkten Ausfahrt aus dem Brauereigelände Wieninger , ausgehend von der Alten Reichenhaller Straße in Richtung bzw. auf die B 304 unter Einbeziehung der Anbindung an das Freibad und Tennisanlagen.	2	mittelfristig	130.000 €	Eigentümer/ StbF/Komm
M 2.1	Erstellung einer Feinuntersuchung im westlichen Bereich der Poststraße inkl. der Postverbindungsstraße , aufgrund, der sich abzeichnenden baulichen Veränderung. Dieser marktnahe Bereich soll unter Beachtung des Gesamtkonzeptes (Wohnen, Handel, Dienstleistung, Verkehr, Parken) und des historisch geprägten Umfeldes entwickelt werden.	1	kurzfristig	10.000 €	StbF Komm
M 2.3	Erstellung einer Machbarkeitsstudie Erweiterung Rathaus /Tourist-Info. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Raumangebotes des Rathauses soll untersucht werden, inwieweit die Möglichkeit besteht, Teile des Tourismusbüros im Bereich des Marktplatzes in Form z.B. eines Pavillonsbaus unterzubringen um Raum für vor genannte Erweiterung zu generieren.	1	kurzfristig	4.000 €	Eigentümer/ Komm
M 2.6	Erstellung eines Konzeptes zur besseren Auslastung bzw. Benutzerfreundlichkeit der Tiefgarage Rathaus , unter Einbeziehung von Überlegungen zur Schaffung von zentrumsnahen Anwohnerstellplätzen für Bewohner der Ortsmitte.	1	kurzfristig	1.000 €	Komm
M 3.1	Auswertung der vom Markt in Auftrag gegebenen Videodokumentation zum Halteverhalten in der Marktstraße unter Beachtung der Erhaltung der einmaligen Einkaufs- und Aufenthaltsatmosphäre der Marktstraße, zur Optimierung der Verkehrsabwicklung, unter Berücksichtigung von Haltezonen zum Be- und Entladen.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm
M 3.6	Konzept zur Nutzbarkeit von vorhandenen Flächenpotenzialen (Flächenmanagement) im Gebäudebestand unter Beachtung des Ensemble- und Denkmalschutzes entwickeln , um die Funktionsfähigkeit des Kerns zu erhalten und zu stärken. Die Erhaltung des Ensembles an der Marktstraße sowie der einzelnen denkmalgeschützten Gebäude auch im gesamten Sanierungsbereich ist ein wesentliches Anliegen der Teisendorfer Bürger wie auch der Eigentümer. Dabei ist insbesondere zu untersuchen, ob im genannten Quartier das angedachte Hotel wie auch eine Erweiterung von Verkaufsflächen bestandsorientiert zu realisieren sind.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm
M 4.1	Erstellung einer Feinuntersuchung bezüglich Strukturierung des Straßenraums (Fahrbahn, Gehweg, Rad, Baumreihe, Beleuchtung, öffentlich wirksame Vorplatzbereiche und Einfriedungen) für die Schaffung einer einladenden Zugangssituation.	2	mittelfristig	4.000 €	StbF Komm

M 5.1	Erstellung eines B-Plan Entwurfes „Am Brunnpoint“ , aufbauend auf die früheren Überlegungen zur Bebauung Brunnpoint. Die Feinuntersuchung zum Thema Parkdeck sowie die erarbeitete Sortimentsliste ist im B-Plan zu berücksichtigen	1	kurzfristig	18.000 €	StbF Komm
M 5.4	Erstellung einer Feinuntersuchung zur möglichen Auslastung und möglichen Bewirtschaftungsformen eines Parkdecks , bzw. zur Optimierung der Parksituation, auch im Hinblick auf Unterbringung von separat ausgewiesenen Anwohnerstellplätzen.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm privat
M 5.6	Erstellung eines Erschließungs- und Nutzungskonzeptes „Naherholungsgebiet Sur“ unter Berücksichtigung der ökologischen Funktionen mit dem Schwerpunkt Erlebbarkeit des Fließgewässers in Verbindung eines Erlebnispfadades bzw. eines Kneippbeckens für die Allgemeinheit.	2	mittelfristig	4.000 €	StbF Komm privat
M 6.1	Feinuntersuchung zur Neuordnung des Friedhofumfeldes unter Berücksichtigung der Zuwegung Kirche zu Friedhof mit Einbindung einer behindertengerechten Rampe „Klosterweg-Kirchenvorplatz“. Weitere Aspekte betreffen die landschaftliche Einbindung, die in Teilbereichen fehlende Einfriedung, die Stellplatzproblematik bzw. die Entflechtung der Anliegerzufahrt über das Friedhofsareal. aufbauend auf erste Überlegungen im ISEK in Abstimmung mit dem BLFD. Die Feinuntersuchung soll auf erste Lösungsversuche aufbauen. Die Untersuchung ist in enger Abstimmung mit dem BLFD zu erstellen.	1	kurzfristig	4.000 €	StbF Komm
M 6.7	Entwicklung eines Friedhofkonzeptes , welche die in der Zielformulierung enthaltenen Inhalte berücksichtigt und den Alten und Neuen Friedhof, auch in Richtung "Nutzungsschwerpunkte" (Erdbestattung - Urnenbestattung) zusammenführt. Inhalte der Planung sind u.a. Neubau einer Aussegnungshalle, mögliche Friedhoferweiterung, Thema Urnenwand, Urnenstelen Sanierung der historischen Friedhofsmauer.	1	kurzfristig	4.000 €	Komm
M 7.1	Durchführung von Erhebungen zum ortsfremden Durchgangsverkehr und Aktualisierung der Verkehrsdaten als Planungsgrundlage zur Erarbeitung von Möglichkeiten den Verkehr, Parkraum zu strukturieren, zu verlagern und zu ordnen.	1	kurzfristig	15.000 €	StbF Komm
M 7.2	Erstellung eines Verkehrskonzeptes auf der Grundlage der Erhebungen und der bereits erarbeiteten Grobstruktur aus dem ISEK-Verfahren. Ziele sind: - Realisierung eines flächenhaften Tempo 30 Zonenkonzeptes - Achtung auf Stärkung der Marktstraße als Handels- und Dienstleistungsstandort - Berücksichtigung von Durchwegungen der Bebauung insbesondere vom Parkplatz „Am Brunnpoint“. - Verbesserung der Wegweisung - Schaffung von weiteren „Auffangparkplätzen“ am Kernortrand (insbesondere im Osten) - Schaffung von P+M-Plätzen am klassifizierten Straßennetz im Osten und Westen - Aktualisierung des Parkraummanagements - Sperrung des Kernortes für den durchgehenden Schwerverkehr (ausgenommen Anlieferung) - Klärung der Vorfahrtsberechtigung - Einmündung Laufenerstraße Bahnhofstraße im Hinblick auf Entlastung des Ortsdurchfahrtsverkehrs (möglicher Umbau der Straßenführung) Langfristig - Direkte Anbindung des Brauerei-Geländes Wienerer an die B304 (Freihalten einer möglichen Trasse als Aufgabe der Bauleitplanung)	1	kurzfristig	10.000 €	StbF Komm
M 8.3	Erstellung eines statischen Konzeptes zur Verbesserung der Wegweisung zu den Parkplätzen , auch zur Vermeidung von unnötigem Parksuchverkehr und der besseren Auslastung der Stellplätze.	1	kurzfristig	2.500 €	StbF Komm
M 8.4	Aktualisierung des Konzeptes für das Parkraummanagements.	1	kurzfristig	2.500 €	StbF Komm
M 8.5	Konzept zur Schaffung von Anwohnerstellplätzen im Ort. Suche nach geeigneten Stellplätze für das Wohnumfeld.	1	kurzfristig	1.000 €	Komm

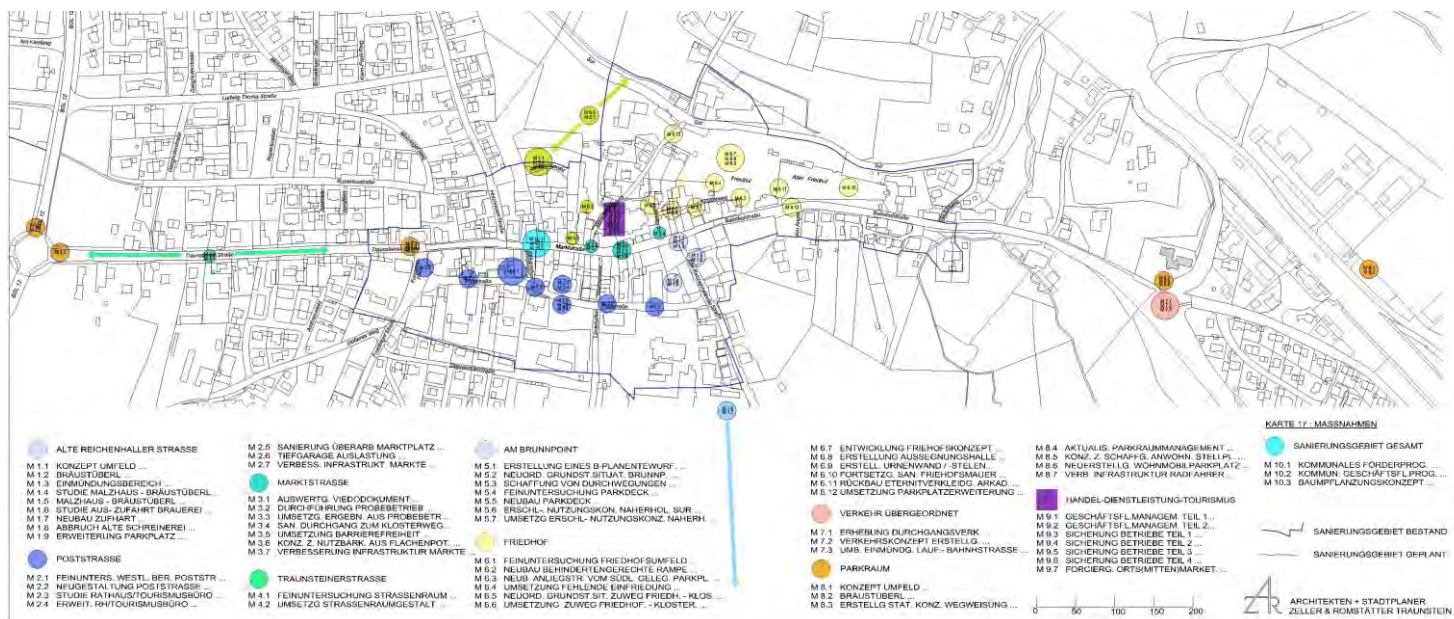
M 9.1	Geschäftsflächenmanagement Teil 1: Gezielte Projektentwicklungen als Maßnahme der Aktivierung von Flächen- und Immobilienpotenzialen sowie zur Etablierung zusätzlicher Frequenzbringer in der Ortsmitte bzw. speziell in der Hauptgeschäftslage (v.a. Ansiedlung eines Bekleidungsanbieters und eines Wochenmarktes sowie von ergänzenden, frequenzsteigernden Komplementärangeboten (z.B. Hotel) anzustreben)	1	kurzfristig	20.000 € 10.000 € Management / Jahr	Gemeinde / Management Fach- begleitung
M 9.2	Geschäftsflächenmanagement Teil 2: Eigentümerberatung und -betreuung für Fragen der Immobilienentwicklung (u.a. Barrierefreiheit, Geschäftsflächenzuschnitt) zur weiteren Optimierung des Geschäftsimmobilen- und Nutzungsbesatzes speziell in der Ortsmitte	1			
M 9.3	Sicherung Betriebe Teil 1:- Betriebsstärkung durch standort- und objektgenaue Einzelbewertungen und Hilfestellung für die Betriebe durch Beratungs- und Serviceleistungen (v.a. Bau, Gestaltung, Betriebswirtschaft, Ladeneindruck, Marketing) als Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale zur Sicherung und Modernisierung bestehender sowie Integration neuer Ortsmittennutzungen	1			
M 9.4	Sicherung Betriebe Teil 2: Betriebskonzepte zukunftsfähig weiterentwickeln (online und offline), ggf. auch gemeinsam in Form eines "Online-Marktplatzes Teisendorf" um ausreichend auf die neuen Kundengewohnheiten zu reagieren und durch einen (gemeinsamen) ergänzenden Präsentations- und Vertriebsweg die wirtschaftliche Basis zur Betriebssicherung zu verbreitern	1	kurzfristig	40.000 € 5.000 € Management / Jahr	Gemeinde / Mangement Fach- begleitung Wirtschaftsver- einigung
M 9.5	Sicherung Betriebe Teil 3: Starten einer Serviceinitiative der Gewerbe-/Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte , die u.a. auch eine stärkere Harmonisierung der Öffnungszeiten umfasst zur Standortstärkung und -profilierung	1			
M 9.6	Sicherung Betriebe Teil 4: Sensibilisierung und Unterstützung in Nachfolgefragen als wichtiger Baustein zur Bestandssicherung und Erhalt der hohen Nutzungsdichte in der Ortsmitte	1			
M 9.7	Forcierung Orts(mitten)marketing bzw. -management als themenübergreifendes Instrument zur Standortprofilierung, zur Kommunikation der Stärken und Besonderheiten Teisendorf und zur Schaffung weiterer zugkräftiger Ideen und Aktionen - organisiert durch bzw. in enger Kooperation der Marktgemeinde (Marktgemeinderat und Verwaltung) mit dem Wirtschaftskreis Teisendorf e.V. und ggf. weiterer relevanter Multiplikatoren vor Ort	1	kurzfristig	20.000 € 20.000 € Management / Jahr	Gemeinde / Management Fach- begleitung Wirtschaftsver- einigung

Maßnahmen- nummer	Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen	Priorität	Zeit- rahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 1.2	Abbruch/Teilabbruch des alten Bräustüberls als vorbereitende Maßnahme für die Umgestaltung des Einmündungsbereiches.	2	mittelfristig	250.000 €	Eigentümer/ StbF/Komm
M 1.3	Neugestaltung des Einmündungsbereiches "Alte Reichenhaller Straße-Marktstraße" zur Verbesserung des Lieferverkehrs für die Brauerei Wieninger und Entlastung der Poststraße. Erstellung beidseitiger Gehbereiche.	2	mittelfristig	120.000 €	Eigentümer/ StbF/Komm
M 1.7	Neubau einer Ausfahrt aus dem Brauereigelände als Entlastung der Poststraße vom Schwerlastverkehr. -nachrichtlich im ISEK aufgenommen	3	langfristig	1.500.000 €	Komm
M 1.8	Abbruch der „Alten Schreinerei“ als vorbereitende Maßnahme zur Erweiterung des bestehenden Parkplatzes um rd. 10 Stellplätze.	2	mittelfristig	100.000 €	Eigentümer/ StbF/Komm
M 2.2	Neugestaltung bzw. Fortsetzung der Sanierung der Poststraße , welche von der Einmündung der Alten Reichenhaller Straße in die Poststraße bis auf Höhe „Poststall“ im Rahmen der früher durchgeführten Städtebauförderung bereits hergestellt wurde. Schwerpunkt der Gestaltung ist das Entwickeln und die Umsetzung einer attraktiven Straßenraumgestaltung zur Schaffung einer ähnlich belebenden Atmosphäre wie in der Marktstraße um der Ergänzungsfunktion (öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, rückwärtige Erschließung) gerecht zu werden. Die Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer und die Funktion zur Abwicklung des Lieferverkehrs und Zubringerverkehrs (Busse) sind zu berücksichtigen.	2	mittelfristig	850.000 €	StbF Komm

M 2.5	Sanierung und Überarbeitung des Marktplatzes mit Anbindung des Rathausvorplatzes , zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Poststraße mit dem Schwerpunkt Tourist Pavillon unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie Erweiterung Rathaus /Tourist-Info. Durch bauliche Umgestaltung, Belag, Bepflanzung und Ausstattung.	3	langfristig	150.000 €	StbF Komm
M 2.7	Verbesserung der Infrastruktur für Märkte, z.B. Erhöhung der Anzahl fester Stomanschlüsse, um aufwendige, temporär vorzuhaltende Leitungsverlegungen zu vermeiden.	1	kurzfristig	10.000 €	Komm
M 3.2	Durchführung eines Probetriebes in der Marktstraße , indem die Ergebnisse aus der Videodokumentation zu berücksichtigen sind. In dem zeitlich begrenzten Versuch wird ermittelt, ob die ausgewiesenen Haltezonen in der Marktstraße zu einer Verbesserung führen. Der Nachweis wird über eine Videodokumentation geführt.	1	kurzfristig	5.000 €	StbF Komm
M 3.3	Umsetzung der Ergebnisse aus dem Probetrieb mit Erstellung eines Plans der Marktstraße, welcher Ausstattung und die Haltezonen regelt.	1	kurzfristig	20.000 €	StbF Komm
M 3.4	Sanierung bzw. Aufwertung des Durchgangs zum Klosterweg bei der Bäckerei. Ordnung der "Abstellflächen - Bäckerei" entlang der Kirchenmauer, und Aufwertung der Passage zur Erschließung des beabsichtigten barrierefreien Kirchenzugangs mit Ersatz des Asphalts mittels Angleichung der Belagsgestaltung an die sanierten Passagen in gehfreundlicher Belagsausbildung.	2	mittelfristig	8.000 €	StbF Komm
M 3.5	Umsetzung des Konzeptes zur Verbesserung der Barrierefreiheit in der Marktstraße - Wimmerer Straße. Die im Sinne einer korrekt denkmalpflegerischen ausgeführten Belagsgestaltung (Stufen) soll hinsichtlich einer gehfreundlichen Ausbildung nachgebessert werden.	1	kurzfristig	20.000 €	StbF Komm
M 3.7	Verbesserung der Infrastruktur für Märkte, z.B. Erhöhung der Anzahl fester Stomanschlüsse, um aufwendige, temporär vorzuhaltende Leitungsverlegungen zu vermeiden zu vermeiden.	1	kurzfristig	10.000 €	Komm
M 4.2	Umsetzung der Ergebnisse aus der Feinuntersuchung in eine Straßenraumgestaltung. In Verbindung mit der kommunalen Fördermaßnahme zur Beseitigung bestehender baulicher Mängel und Gestaltung von öffentlich wirksamen Vorplatzbereichen, Einfriedungen, soll im Sinne der denkmalgestützten Städtebauförderung die Zugangssituation zur Marktstraße neu belebt werden.	3	langfristig	150.000 €	StbF Komm
M 5.2	Neuordnung der Grundstückssituation „Am Brunnpunt“ mit Schwerpunkt auf Schaffung einer Durchgängigkeit der Holzhauser Straße auf die Wimmerer Straße. (Die vom Markt bisher getätigten Grundstückskäufe gehen in diese Richtung)	2	kurzfristig		StbF Komm privat
M 5.3	Schaffung von Durchwegungen der bestehenden Bebauung insbesondere vom Parkplatz „Am Brunnpunt“ zur Marktstraße z.B. Prüfung „Passage ehemaliger Weisswirt“ zur besseren Erreichbarkeit der Marktstraße.	2	mittelfristig	30.000 €	StbF Komm privat
M 5.5	Neubau eines Parkdecks in Abstimmung mit der Feinuntersuchung , mit Schwerpunkt auf eine fein abgestimmte landschaftliche Einbindung entlang der für das Ortsbild signifikanten Hangkante (rd. 30 Stellplätze)	2	mittelfristig	500.000 €	StbF Komm privat
M 5.7	Umsetzung des Erschließungs- und Nutzungskonzeptes „Naherholungsgebiet Sur“. Das als vorläufiges Überschwemmungsgebiet eingestufte Gelände ist zu berücksichtigen. Das Gebiet ist an die neu zu entwickelnde Bebauung "Am Brunnpunt" anzubinden.	2	mittelfristig	70.000 €	(StbF) Komm privat
M 6.2	Neubau einer behindertengerechten Rampe , Vorplatz Klosterweg, in Abstimmung mit dem BLFD, aufbauend auf die Feinuntersuchung.	1	kurzfristig	75.000 €	StbF Komm
M 6.3	Neubau einer Anliegerstraße vom südlich gelegenen Parkplatz zum Klosterweg , welche den Missstand der Überschneidung Anliegerstraße und Friedhofsbereich beseitigt, aufbauend auf die Feinuntersuchung.	2	mittelfristig	65.000 €	StbF Komm

M 6.3	Neubau einer Anliegerstraße vom südlich gelegenen Parkplatz zum Klosterweg , welche den Missstand der Überschneidung Anliegerstraße und Friedhofsbereich beseitigt, aufbauend auf die Feinuntersuchung.	2	mittelfristig	65.000 €	StbF Komm
M 6.4	Umsetzung der in Teilen fehlenden Einfriedung des „neuen“ Friedhofareals , hinsichtlich einer deutlichen Abgrenzung des Friedhofes von der Bebauung, unter Einbeziehung der Gestaltung eines würdigen Friedhofzuganges, aufbauend auf die Feinuntersuchung in Verbindung mit der Umsetzung der Anliegerstraße.	2	mittelfristig	50.000 €	Komm
M 6.5	Neuordnung der Grundstückssituation "Zuwegung Friedhof" und "Kloster" , zur Schaffung der Durchgängigkeit Kirche - Friedhof, mit Klärung der künftigen Nutzung des "Klosters" mit dem Bestreben des Kaufs durch die Gemeinde.	2	mittelfristig		StbF Komm
M 6.6	Umsetzung neue Zuwegung Kirche – Friedhof . Die Verbindung von der Pfarrkirche zum Friedhof, die auch die Strecke des Kirchenzuges darstellt, führt durch den beengten Klosterweg. Das an sich sehr reizvolle, von historischen Gebäuden geprägte Areal, wird durch unschöne Fassadengestaltungen, Anbauten und Beläge beeinträchtigt. Der Bereich sollte wegen der hohen Frequentierung durch die Kirchgänger und Friedhofsbesucher eine würdigere Ausstrahlung erhalten, inkl. Abbrucharbeiten.	3	langfristig	260.000 €	StbF Komm
M 6.12	Umsetzung von zu entwickelnden Parkplatzweiterungen , wie z.B. an der Wimmerer Straße bzw. Parkplatz unterhalb der Wieninger Villa. (insges. Rd. 25 Stellplätze)	2	mittelfristig	150.000 €	StbF Komm
M 7.3	Umbau der Einmündung Laufenerstraße - Bahnhofstraße im Hinblick auf Entlastung des Ortsdurchfahrtsverkehrs und eindeutige Ordnung der Straßenführung zum Anschluss and die Ortsumgebung B 304 im Osten. Nur nachrichtlich ins ISEK mit aufgenommen.	2	mittelfristig	300.000 €	Komm
M 8.1	Schaffung von eines weiteren „Auffangparkplätzen“ am Kernortrand im Osten als Ergänzung zum Parkplatz an der Ludwig Thoma Straße.	2	mittelfristig	60.000 €	StbF Komm
M 8.2	Schaffung von P+M-Plätzen am klassifizierten Straßennetz im Osten und Westen . Anzahl der Stellplätze 10 Stück x 2 = 20 x 5500 €	2	mittelfristig	110.000 €	StbF Komm
M 8.6	Neuerstellung eines Wohnmobilparkplatzes . Anzahl der Stellplätze 10 Stück x 5500	2	mittelfristig	50.000 €	Komm
M 8.7	Verbesserung der Infrastruktur für Radfahrer, E-Bikes Abstellanlagen und Beschilderung .	1	kurzfristig	10.000 €	Komm
M 10.3	Erstellung eines Baumpflanzungskonzeptes innerhalb des Sanierungsbereiches mit schrittweiser Umsetzung der Maßnahme.	2	mittelfristig	4.000 €	StbF Komm

Maßnahmennummer	Baumaßnahmen	Priorität	Zeitrahmen	Kosten geschätzt	Finanzierung Beteiligte
M 1.5	Umbau- und Fortsetzung der Sanierung des Malzhauses und Umbau- Neubau des Bräustüberls nach den Ergebnissen der Feinuntersuchung.	2	mittelfristig	10.000.000 €	Beratung, Empfehlungen für die Eigentümer ggf. geringe Förderung durch StbF
M 2.4	Erweiterung Rathaus /Tourist-Info , Umsetzung des Projektes unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie.	1	kurzfristig	100.000 €	Komm
M 6.8	Erstellung einer Aussegnungshalle , Umsetzung der Maßnahmen, aufbauend auf das Gesamtkonzept.	2	mittelfristig	400.000 €	Komm
M 6.9	Erstellung einer Urnenwand bzw. Urnenstelen , Umsetzung der Maßnahmen, aufbauend auf das Gesamtkonzept.(rd. 30 Urnen)	2	mittelfristig	85.000 €	Komm
M 6.10	Fortsetzung der Sanierung der Friedhofsmauer , aufbauend auf das Gesamtkonzept.	2	mittelfristig	40.000 €	StbF Komm
M 6.11	Rückbau der Eternitverkleidung an der Rückseite der Gruftarkaden mit denkmalgerechter Sanierung der Wände (Putz, Wetterschutz)	1	kurzfristig	20.000 €	StbF Komm



Karte 17 Maßnahmen siehe Anhang 9.0 Karten