

DOKUMENTATION

Entwicklungskonzept für die Gemeinde Stephanskirchen



— URBAN CATALYST —
STUDIO

DOKUMENTATION

Entwicklungskonzept für die Gemeinde Stephanskirchen



Dezember 2012



Inhalt

Vorwort Rainer Auer - 1. Bürgermeister	4
1 Ziele und Arbeitsmethodik	6
Prozessübersicht	
Zusammenfassung	
2 Strukturanalyse	12
Lage in der Region	
Landschaft	
Siedlungsentwicklung	
Wirtschaft	
Verkehr	
Demografie	
3 Themen durch Beteiligung	20
Akteursgespräche	
Workshop	
Bürgerumfrage Schloßberg	
Bürgerbeteiligung Haidholzen Süd-Ost	
4 Entwicklungsszenarien	30
Wir bleiben, wie wir sind aber verändern uns!	
Ungebremstes Wachstum	
Unsere eigenen Werte stärken!	
5 Entwicklungsziele	36
6 Entwicklungsplan	44
Entwicklungsplan	
Qualitäten und Entwicklungsschwerpunkte	
7 Vertiefungsbereiche	52
Ortsmitte Schloßberg	
Wohnen und Arbeiten in Haidholzen Süd-Ost	
Siedlungsentwicklung	
Gewerberaumentwicklung	
Landschaftsentwicklung	
Simsseemarkt	
Radschnellweg	
Handlungsempfehlungen	
Kommentar Rudolf Finsterwalder	66
Ausblick Klaus Overmeyer - Urban Catalyst	68

VORWORT



Bürgermeister Rainer Auer
Gemeinde Stephanskirchen

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

„Um Ziele erreichen zu können, müssen sie zuvor bekannt sein“. So einfach und richtig diese Aussage auch sein mag, so oft bleibt sie leider auch in Gemeinden unbeachtet.

Aus diesem Grund entwickeln sich Gemeinden recht unterschiedlich. Während sich viele Kommunen eher zufällig, als Folge einer Aneinanderreihung von Einzelentscheidungen verändern, versuchen andere, ihre Entwicklung gezielt zu planen. Bei genauerem Hinsehen ist in zahlreichen Orten der Zufall der wesentlich verbreitetere Baumeister. Das ist verhältnismäßig leicht zu erklären:

Zum einen hängt die Entwicklung einer Gemeinde von sehr vielen unterschiedlichen, sich ändernden Einflüssen ab. Nicht alle lassen sich planen und vorhersehen. Zum anderen sitzen in einer Kommune der gesamte Gemeinderat plus Bürgermeister als Entscheider zeitgleich an einem gemeinsamen Steuer; wenn es in dieser Situation versäumt wird, sich während der „Reise“ auf eine Grundrichtung zu einigen, kommt es zum oft beobachteten Zick-Zack-Kurs mit ungewissem Ziel. Entsprechend wurde es in vielen Kommunen zur gängigen Praxis, im alltäglichen Sitzungsleben lediglich von Fall zu Fall, von Antrag zu Antrag und von Tagesordnungspunkt zu Tagesordnungspunkt zu entscheiden. Demgemäß entwickeln sich solche Gemeinden – von Fall zu Fall – ohne „roten Faden“ und im schlimmsten Fall auch



noch verdeckt durch parteitaktische und persönliche Interessen gesteuert. Das Ergebnis ist notwendigerweise unvorhersehbar, zufällig und im Nachhinein schwer zu erklären.

Um ein solches „in die Zukunft stolpern“ zu vermeiden, ist es notwendig, sich zeitweise vom Alltag und seinen Einzelentscheidungen zu lösen, um eine Grundrichtung oder ein sogenanntes Leitbild zu erarbeiten. Das hier vorliegende Werk ist das Ergebnis vielfältigster Überlegungen. Es wurde innerhalb eines Jahres unter Beteiligung vieler unterschiedlicher Menschen erarbeitet. Neben zahlreichen Gesprächen mit diversen Bevölkerungsgruppen, Projektgruppensitzungen und einem ganztägigen Workshop gab es auch eine gemeindeweite Umfrage und eine Bürgerversammlung.

Sehr herzlich bedanken möchte ich mich

- beim beauftragten Planungsbüro Urban Catalyst aus Berlin, welches diesen Prozess begleitete und durch den „Blick von außen“ bereichert hat
- namentlich bei den Gemeinderäten Karl Mair, Marit Sievi, Herbert Bauer und Toni Forstner für ihre konstruktive Mitarbeit in der Projektgruppe, aber auch beim gesamten Gemeinderat, der das Ergebnis für unsere Kommune geerdet und einstimmig beschlossen hat
- bei Rudolf Finsterwalder, der uns als Gemeindebürger und Architekt umfangreich unterstützt hat und wertvolle Impulse gab
- bei meinen Mitarbeitern im Rathaus, die die Mehrarbeit klaglos und engagiert erbracht haben und nicht zuletzt
- bei den zahlreichen Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern, die sich beteiligt und ein solch breites Meinungsbild erst möglich gemacht haben!

Rainer Auer
1. Bürgermeister

1



— Ziele und Methodik —

Verglichen mit anderen Gemeinden in Deutschland ist Stephanskirchen in einer komfortablen Ausgangslage. Eingebettet in eine vielfältige Kulturlandschaft mit Alpenblick und Badeseen zeichnen sich die Ortsteile der Gemeinde durch eine hohe Lebensqualität aus. Hier haben sich erfolgreiche Unternehmen angesiedelt, es gibt attraktive Wohnlagen und die Bürgerinnen und Bürger fühlen sich stark mit den lokalen Traditionen und ihrem Lebensumfeld verbunden.

WARUM BRAUCHT DIE GEMEINDE EIN ENTWICKLUNGSKONZEPT?

Die Grundlagen für die erfolgreiche Entwicklung von Stephanskirchen liegen in einem nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Qualitäten begründet. Insbesondere unter dem ehemaligen Bürgermeister Josef Ranner hat die Gemeinde wegweisende Rahmenbedingungen für die langfristige Zukunftsentwicklung geschaffen: Der Erhalt der traditionellen Kulturlandschaft wurde durch integrierte Landwirtschaft mit Direktvermarktung gestärkt, ein moderates Wachstum von Siedlungs- und Gewerbegebieten verhinderte bisher die Zersiedelung der Ortsteile, und die Gemeinde konnte erfolgreich den Landschaftsverbrauch durch Discounter auf der grünen Wiese verhindern.

Für die Zukunft gilt es, die Qualitäten der Gemeinde zu bewahren. Gleichwohl lässt sich die aktuelle Situation nicht einfrieren. Mit dem Entwicklungskonzept stellt sich Stephanskirchen den künftigen Herausforderungen: Die Nachfrage nach Siedlungs- und Gewerbeflächen wird auch in Zukunft steigen, die Energiewende und der Strukturwandel in der Landwirtschaft erfordern Antworten auf lokaler Ebene, der Umgang mit einer Zunahme des Individualver-

kehrs wie auch alternativen Mobilitätskonzepten ist ein wichtiges Thema. Nicht zuletzt steigt durch den demografischen Wandel der Bedarf an differenzierten Wohnformen in den Ortszentren.

AKTIV HANDELN, GEMEINSAM ENTWICKELN

Mit dem Entwicklungskonzept will Stephanskirchen Zukunft aktiv gestalten. Das Konzept ist vergleichbar mit einem Kompass. In der Tradition einer vorausschauenden Strukturentwicklung werden Richtungen aufgezeigt, Qualitäten und räumliche Entwicklungsschwerpunkte definiert. Das geht nur gemeinsam. Das Entwicklungskonzept war von Beginn an als dialogischer Prozess angelegt. Sämtliche erarbeiteten Inhalte wurden mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und durch Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern rückgekoppelt.

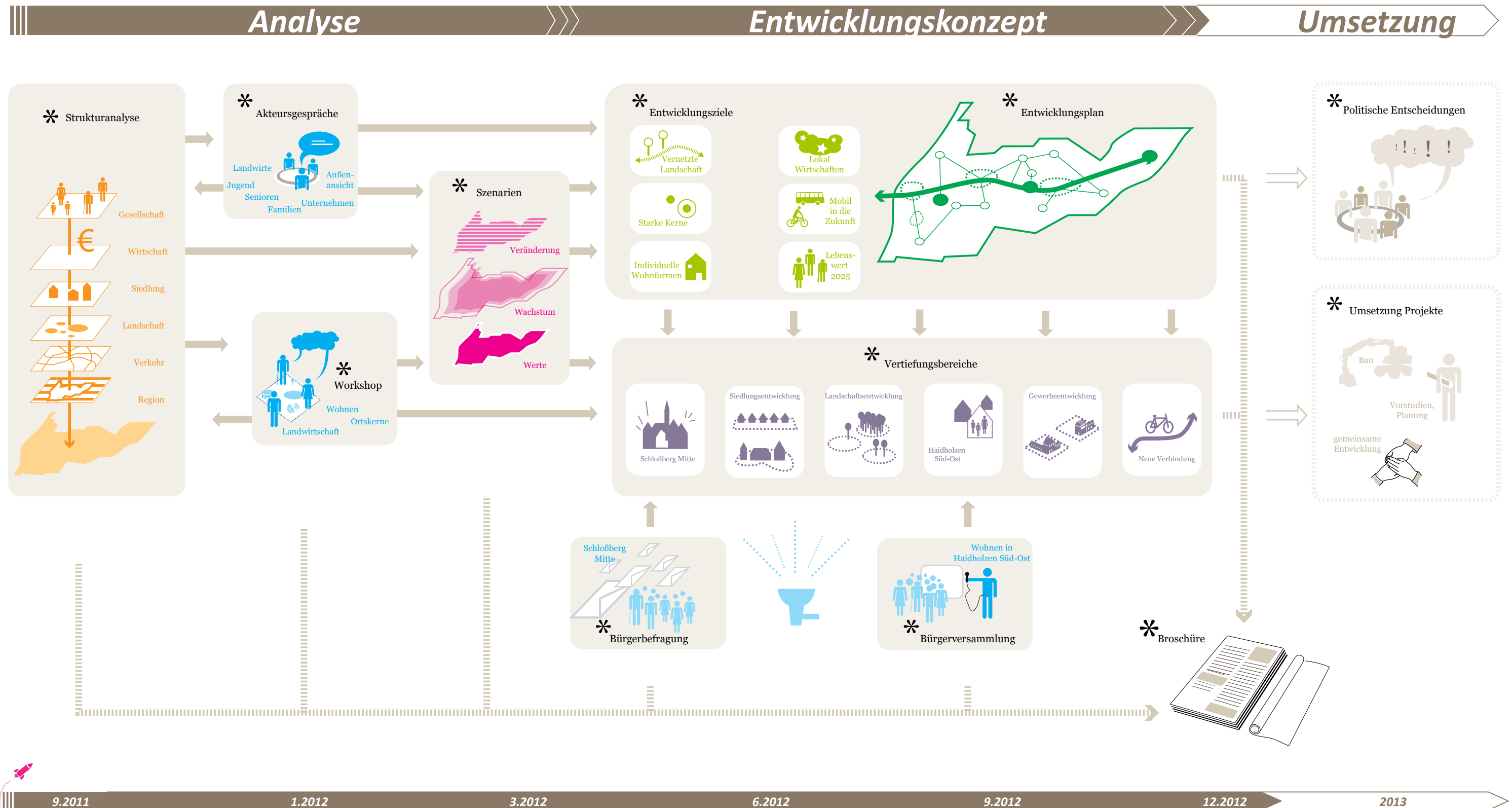
In einem ersten Schritt wurden durch eine fachlich fundierte Expertise die wesentlichen Faktoren der Gemeindeentwicklung untersucht: Verkehr- und Siedlungsentwicklung, Landschafts- und Gewerbestrukturen sowie regionale und gesellschaftliche Trends.

Zahlreiche Gespräche mit wichtigen Akteuren aus der Gemeinde wie Unternehmern, Jugendlichen, Senioren oder Kindergärtnerinnen ergänzten die Strukturanalyse.

In einem kooperativen Workshop entwarfen interessierte Gemeindemitglieder an einem großen Modell mögliche Zukunftsbilder. Aus dem abgestimmten Vorzugsszenario wurden gemeinsam sechs Entwicklungsziele formuliert, die das Planungsbüro in ein räumliches Entwicklungskonzept mit klaren Schwerpunkten übersetzte. Die abschließende Vertiefung einzelner Teilbereiche zeigt konkrete Projekte und Maßnahmen für die nächsten Schritte auf.



Der Arbeitsprozess





Zusammenfassung

STEPHANSKIRCHEN IST

... erfolgreich. Die Lage inmitten einer Region mit großen landschaftlichen Qualitäten und hohem Wirtschaftswachstum ist die Grundlage für Stephanskirchens Erfolg. Die Gemeinde besticht auch im regionalen Vergleich durch direkte Stadtnähe, gut erhaltene Landschaftsräume, intakte Dorfstrukturen und lebendige Traditionen. Die Einwohner identifizieren sich mit ihrer Gemeinde und profitieren von der hohen Lebensqualität. Die Bürger sind wohlhabend. Familiäre Kleinbetriebe bis Großunternehmen bilden ein breites Spektrum an zum Teil international erfolgreichen Gewerbebranchen ab.

Stephanskirchen ist kontrastreich. In der Gemeinde trifft städtische Dynamik auf ländliche Idylle, traditionelle Dorfstrukturen auf flächendeckende Einfamilienhaussiedlung und bäuerliche Tradition auf vorstädtische Lebensart. Das eigenständige Profil gibt der Kommune eine starke Ausstrahlungskraft und macht sie als Wohn- und Wirtschaftsstandort begehrt. Die Bürger identifizieren sich mit ihrer Gemeinde und engagieren sich für sie.

STEPHANSKIRCHEN VERÄNDERT SICH

Die Stephanskirchener sind sich schon lange darin einig, ihre bestehenden Qualitäten zu erhalten. Die Gemeinde hat sich trotzdem in den letzten Jahrzehnten verändert und wird sich auch in Zukunft weiterentwickeln. Schleichen- de Veränderungsprozesse wie Zersiedelung, landwirtschaftlicher Strukturwandel und Verkehrszunahme müssen zusammen mit neuen Entwicklungstrends wie Klimawandel, Energiewende, Globalisierung und demografischem Wandel rechtzeitig in die zukünftige Gemeindeentwicklung einbezogen werden. Folgende Entwicklungsthemen wurden erarbeitet:

- Die Förderung von Biomasse und die industrielle Landwirtschaft haben erhebliche Auswirkungen auf die Kulturlandschaft. Statt Monokulturen und marktorientierten Massenprodukten setzt Stephanskirchen auf den Erhalt seiner traditionellen Landwirtschaftsformen. Der Ausbau des ökologischen Landbaus und die Weiterentwicklung der lokalen Wertschöpfungskette des

Simsseemarktes stehen dabei im Fokus.

- Die Ausdehnung von Siedlungs- und Gewerbeflächen führt zur Zersiedelung traditioneller Landschaftsräume und lässt Ortsteile zusammenwachsen. Um landschaftliche Identität und Lebensqualität zu erhalten, wird eine moderate Siedlungs- und Gewerbeentwicklung angestrebt, die sich auf die Verdichtung und Umnutzung bestehender Ortsstrukturen sowie auf die gezielte Entwicklung weniger Neubaugebiete mit effizienten Bauweisen konzentriert.

- Der Trend zur Entwicklung von großflächigen Gewerbegebieten auf der grünen Wiese ist in vielen Gemeinden zu beobachten. Stephanskirchen verfolgt einen anderen Weg: Die traditionell in die Ortsstrukturen integrierte, dezentrale Gewerbestruktur mit dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten soll die Gemeinde auch in Zukunft auszeichnen. Ortsansässige Unternehmen werden ihre Standorte sichern und erweitern können. Der Einzelhandel wird in den Ortskernen und nicht in der Peripherie weiter ausgebaut.

- Der bundesweit prophezeite demografische Wandel ist auch in Stephanskirchen bereits deutlich spürbar. Eine überalterte Gesellschaft braucht seniorengerechte Wohnformen in zentraler Lage und eine spezielle Versorgungsstruktur. Daneben muss die Gemeinde versuchen, auch für junge Menschen attraktiv zu bleiben. Dazu ist ein vielfältiges Angebot an bezahlbarem Wohnraum, hochwertigen Arbeitsplätzen und Raum für individuelle Lebensformen nötig.

- Klimawandel, Ressourcenknappheit und Energiewende fordern neue Nachhaltigkeitsstrategien. Vor allem Neubaugebiete können durch die Nutzung von bestehenden Infrastrukturen sowie flächen- und energiesparenden Bauweisen ihren Beitrag dazu leisten.

- Die kontinuierliche Zunahme des KFZ-Verkehrs wirkt sich zunehmend negativ auf die Lebensqualität in der Gemeinde aus. Klimawandel und Erdölknappheit fordern eine vom Auto unabhängige Zukunft. Kurze Wege zwischen

Wohnort, Arbeitsplatz und Versorgungseinrichtungen, ein Netz aus Fuß- und Radwegen, ein starkes ÖPNV-System und neue Mobilitätsformen garantieren auch in Zukunft Mobilität und Lebensqualität für Stephanskirchen.

STEPHANSKIRCHEN LANGFRISTIG ENTWICKELN

Aus den aktuellen Themen der Gemeindeentwicklung wurde ein räumliches Entwicklungskonzept erstellt. Vergleichbar mit einem Navigationssystem gibt es eine klare Entwicklungsrichtung vor und formuliert grundlegende Strategien. Ergebnis ist ein Entwicklungsplan, der ein räumliches Grundgerüst aus bestehenden Qualitäten schafft und strategische Orte mit neuen Entwicklungspotenzialen definiert. Für die Entwicklung der kommenden 10-20 Jahre wurden folgende Strategien formuliert:

- Kulturlandschaft erhalten:
Insbesondere in den landwirtschaftlich geprägten Bereichen zwischen Leonhardspfundzen, Baierbach und Sims liegt der Schwerpunkt darauf, die gewachsene Kulturlandschaft mit ihren landwirtschaftlichen Strukturen und traditionellen Dörfern zu schützen und vor Monokulturen und Zersiedelung zu bewahren.

- Innen- vor Außenentwicklung:
Vor allem in den dicht besiedelten Bereichen zwischen Schloßberg, Haidholzen und Stephanskirchen werden die Ortsteile vor einem weiteren Zusammenwachsen bewahrt und die verbleibenden Landschaftsräume gestärkt. Das Prinzip der Innenentwicklung fokussiert die Nachverdichtung bestehender Ortskerne und Wohngebiete, anstatt weiterhin kostbare Landschaft zu verbrauchen. Neue Entwicklungsgebiete für Wohnen und Gewerbe werden ausschließlich an strategischen Orten innerhalb der bestehenden Ortsteile ausgewiesen.

- Räume neu verbinden:
Ein Netz aus Grünräumen und Rad- bzw. Fußwegen soll traditionelle Bezüge wiederbeleben und neue Verbindungen schaffen. Zentrales Element des Entwicklungsplanes ist eine neue

Verbindung für Radfahrer zwischen Rosenheim und dem Simssee. Als grünes Rückgrat öffnet sie neue Perspektiven und verbindet traditionelle Orte mit neuen Projekten.

STEPHANSKIRCHENS ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Der Entwicklungsplan bündelt besondere Potenziale an strategischen Orten, auf die sich die Gemeinde in Zukunft konzentrieren wird. Entwicklungsschwerpunkte sind:

- die Neugestaltung des öffentlichen Raumes und die Nachverdichtung der Ortsmitte Schloßberg für Einzelhandel und Gesellschaft,
- Neubaugebiete für Mischgebiete mit nachhaltiger Bauweise und neuen Wohnformen in Haidholzen Süd-Ost und Stephanskirchen Süd,
- die qualifizierte Erweiterung der Gewerbestrukturen in Kragling,
- und die Umnutzung und städtebauliche Neuordnung auf dem Gelände der ehem. Firma Mayer an der Innbrücke und an der Hofmühlstraße.

STEPHANSKIRCHEN BEWEGT SICH

Nur die Umsetzung konkreter Projekte und Maßnahmen setzen den Entwicklungsprozess in Bewegung. Nächste Schritte für eine erfolgreiche Umsetzung sind:

- Die Ortsmitte Schloßbergs auf neue Nutzungspotenziale der Baulücken genauer zu untersuchen und die Qualität des öffentlichen Raumes durch ein neues Verkehrskonzept zu verbessern.
- Den Radschnellweg von Rosenheim zum Simssee auf seine Machbarkeit hin zu überprüfen.
- Konventionelle Landwirte zu nachhaltiger Landwirtschaft zu beraten und die Attraktivität des Simsseemarktes durch neue Produkte und zentrale Verkaufsstellen zu steigern.
- Alle bestehenden Gewerbeflächenpotenziale in einer Datenbank zu erfassen und langfristige Potenziale zu erörtern.
- Nachverdichtungspotenziale zu analysieren.
- Das Konzept für Haidholzen Süd-Ost zu vertiefen und rechtlich abzusichern. Eine Verfahrensart für eine innovative Siedlungsentwicklung zu wählen.

2



— Strukturanalyse —

STEPHANSKIRCHEN VERSTEHEN

Warum ist Stephanskirchen so erfolgreich?
Warum identifizieren sich seine Bürger so stark mit ihrem Lebensumfeld?
Welche Trends werden die Gemeinde verändern?

Um die Gemeinde zu verstehen, müssen alle relevanten Strukturen und Entwicklungstendenzen genau analysiert werden. In der Strukturanalyse geht es weniger um Datenerhebung als vielmehr um die Sichtung und Auswertung der vorhandenen Daten. Sie schafft einen Überblick über die bestehenden Strukturen. Werden diese überlagert, so entstehen neue Erkenntnisse.

METHODE

Die Strukturen werden auf gesamträumlicher und auf lokaler Ebene untersucht. Der Überblick über die Gesamtstruktur einerseits und die kleinräumigen Spezifika andererseits ermöglichen, Besonderheiten zu erkennen und die Gemeinde besser zu verstehen. Neben der Untersuchung charakteristischer Strukturen geht es darum, einen mehrdimensionalen Blick aufzuspannen. Ökonomie, Raumentwicklung und Gesellschaft werden bewertet und zueinander in Beziehung gesetzt. Wesentlich für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde und Bestandteil ist es, die treibenden Kräfte und Veränderungstendenzen zu identifizieren. Dies ist ein wichtiger Bestandteil der Analyse.

Die Strukturanalyse bildet mit den gewonnenen Erkenntnissen die Grundlage für das Entwicklungskonzept. Ganz deutlich hat sich herausgestellt, dass die Identität und das Profil der Gemeinde durch eine enorme Vielfalt und Kontraste auf allen Ebenen geprägt sind. Diese Identität wird durch die Identifikation der

Stephanskirchener mit ihrer Gemeinde auch gepflegt und aktiv gelebt.

UNTERSUCHUNGSSCHWERPUNKTE

Mit der Analyse werden sechs verschiedene Strukturbereiche anhand unterschiedlicher Ausgangsfragestellungen untersucht.

Die komfortable Ausgangsposition der Gemeinde und ihre übergeordnete Struktur ist nur im regionalen Kontext zu verstehen. Die Nähe zu Rosenheim ist an Schloßbergs Siedlungsstrukturen deutlich ablesbar. Welches Gesamtbild ergeben die restlichen 47 Ortsteile?

Die Landschaft befindet sich in einem schleichenden Veränderungsprozess. Werden traditionelle Strukturen mit den aktuellen Entwicklungstrends von Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung überlagert, entstehen neue Erkenntnisse.

Der Kontrast von traditionellen Ortskernen und Siedlungswachstum an den Ortsrändern prägt das Gesamtbild der Gemeinde. Können wir aus den alten Traditionen neue Wohnformen entwickeln?

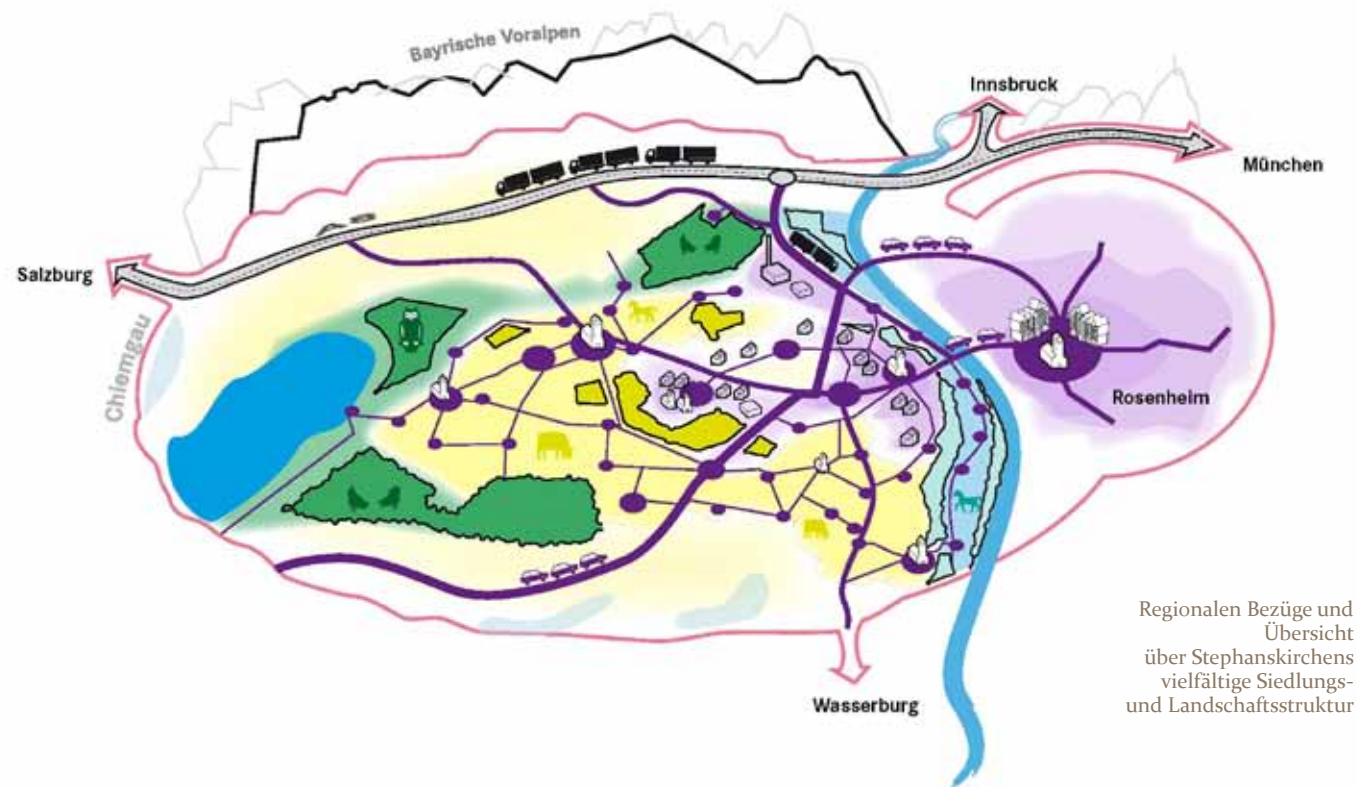
Bei der Untersuchung von Wirtschaft und Gewerbe fällt sofort die Dichte an erfolgreichen Stephanskirchener Unternehmen auf. Wie können sie auch ohne große Gewerbegebiete überleben?

Der stetig zunehmende Verkehr stellt ein Problem in der Gemeinde dar. Welche alternativen Verkehrskonzepte kommen für Stephanskirchen in Frage?

Die Überalterung der Gesellschaft ist in Stephanskirchen bereits deutlich spürbar. Was bedeutet diese für die Zukunft der Gemeinde?



Region und Gemeindestruktur



Regionalen Bezüge und Übersicht über Stephanskirchens vielfältige Siedlungs- und Landschaftsstruktur

LAGE

Die günstige Lage der Gemeinde ist Garant für hohe Lebensqualität und wirtschaftliche Prosperität. Die Region um Rosenheim ist nicht nur von der besonderen Landschaft des Voralpenlandes geprägt. Auch wichtige Fernverbindungen nach Süd- und Osteuropa mit dem Autobahnknotenpunkt Inntaldreieck sind nur wenige Kilometer entfernt. Ihre Lage zwischen den Alpen und München macht die Region zu einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Die Nähe zu Rosenheim hat starken Einfluss auf Stephanskirchen. Nach einer Bewertung von Standortqualitäten und Wirtschaftswachstum deutscher Städte liegt Rosenheim auf Platz 11, noch vor Regensburg, Stuttgart und Köln. (Statistik aus der Jahreshauptversammlung BDS Stephanskirchen, T. Bugl, 27.10.2011). Die Stadt bietet Zugang zu höheren Bildungseinrichtungen, Fernbahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Kultur. Andersherum nutzen die Rosenheimer die Umgebung von Stephanskirchen zur Erholung und profitieren von dessen Verkehrszubringern.

STRUKTUR DER GEMEINDE

Stephanskirchen hat 48 Ortsteile, die sich räumlich und in ihrer Gesellschaftsstruktur unterscheiden. Anstelle eines Ortskerns hat die Gemeinde mehrere Zentren. Die Dynamik der Region, die Entwicklung Rosenheims und die hohe Lebensqualität machen vor allem die stadtnahen Ortsteile zu beliebten Wohnorten. In den letzten 70 Jahren entwickelten sich teppichartig große Einfamilienhaussiedlungen. Ortsteile wie Schloßberg und Gehering sind zusammengewachsen und andere, wie Haidholzen, ganz neu entstanden. Heute wohnen in diesen Ortsteilen über die Hälfte aller Einwohner. Die Einfamilienhaussiedlungen haben die traditionelle Struktur der kleinen Zentren überformt. Ihre weitläufige Siedlungsstruktur erinnert stärker an Vorstadt als an dörfliche Idylle. Damit hat sich nicht nur das Gesicht der Gemeinde verändert, sondern auch der politische Schwerpunkt verschoben. Stephanskirchen oder Leonhardspfunzen haben an Bedeutung verloren. Das Rathaus steht heute in Schloßberg.

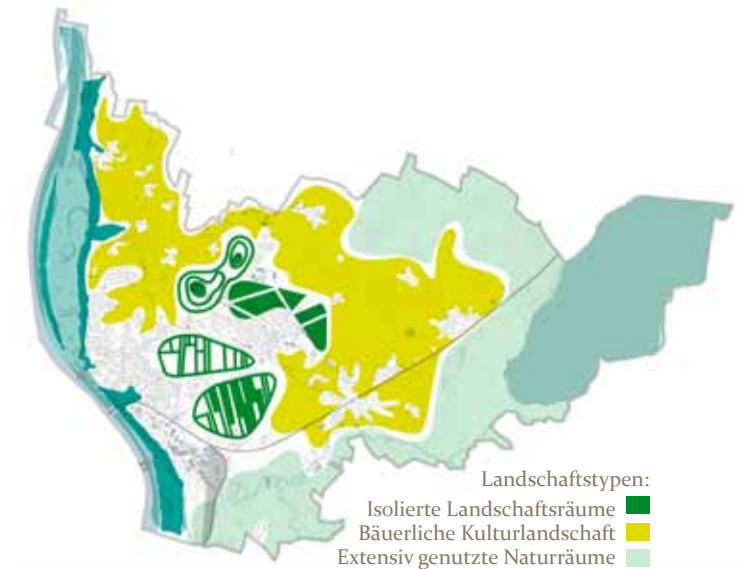


Landschaft

JUWEL LANDSCHAFT

Die Landschaft ist eine wertvolle Lebensgrundlage für die Gemeinde und ihre Bewohner. Die Landwirtschaft, die immer noch große Teile der Gemeinde prägt, lebt von ihr. Die Landschaft steht aber auch für Lebensqualität und Identität der Stephanskirchener. Stolz sprechen sie von ihrer Heimat, ihrem Dorf und seiner landschaftlichen Umgebung. Stephanskirchens Landschaft ist von einzigartiger Vielfalt: das Alpenpanorama, der Simssee mit seinen naturbelassenen Uferzonen, die bäuerliche Kulturlandschaft mit traditionellen Dörfern und Weilern, der Inn mit seiner weiten fruchtbaren Auenlandschaft. An der Schnittstelle von Chiemgauer Seen- und Hügelland und der Fluss- und Niedermoorlandschaft des Rosenheimer Beckens gelegen, zeichnet sich die Gemeinde durch sehr unterschiedliche Teilräume aus. Der Raum zwischen Leonhardspfunzen, Baierbach und Stephanskirchen entspricht der typisch voralpenländischen Kulturlandschaft: üppiges Grünland, Bauernhöfe und weit sichtbare Kirchtürme. Im Westen und Osten dominieren die charakteristischen Naturräume von Inn und Simssee das Bild. Hingegen ist das Zentrum der Gemeinde von großen Siedlungen und Verkehrsachsen geprägt. Die Landschaft ist auf Resträume reduziert, die dennoch ihren eigenen Reiz haben: Haidholzener Wald, Westerndorfer Filze, Kraglinger Baggerseen und das Westerndorfer Feld blieben erhalten. Die Gemeinde hat erkannt, dass es wichtig ist, die Landschaft nicht dem Wachstum zu opfern, sondern „grüne Lungen“ zwischen den Ortsteilen zu erhalten.

LANDWIRTSCHAFT UND LANDSCHAFT UNTER DRUCK Maisfelder versperren im Sommer den Blick und auf den Wiesen weiden keine Kühe mehr. Der staatlich geförderte Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Förderung von Biomasse verändern die Kulturlandschaft und ihre traditionelle Struktur nachhaltig. Die Landwirtschaft muss ihre Flächen intensiv bewirtschaften, um rentabel zu bleiben. Die Förderung regenerativer Energien treibt



Landschaftstypen:
Isolierte Landschaftsräume
Bäuerliche Kulturlandschaft
Extensiv genutzte Naturräume

den Anbau von Mais weiter voran. Neben der Landbewirtschaftung wirken sich der steigende Nutzungsdruck der Freizeitgesellschaft und das Wachstum von Siedlungsflächen auf die Landschaftsräume aus. Die Folgen der steigenden Nachfrage sind für Natur und Landwirtschaft beträchtlich. Hohe Pachtpreise für einfaches Grünland sind für nachhaltig produzierende Bauern kaum mehr rentabel. Der Intensivierungsdruck führt zu einem Rückgang der ökologisch bedeutsamen extensiven Flächen.

“MIT DEM EINKAUFSKORB KULTURLANDSCHAFT ERHALTEN”

Schon in den 80er - Jahren erkannte Stephanskirchen die Zeichen des land(wirt)schaftlichen Strukturwandels. Unter dem Motto “Mit dem Einkaufskorb Kulturlandschaft erhalten” wurde das Konzept des Simsseemarktes realisiert. Die Gemeinde unterstützt seitdem die nachhaltige Landbewirtschaftung und die Direktvermarktung auf Wochenmärkten. In den letzten Jahren verlor das Projekt allerdings an Dynamik: Für Bauern ist nach dem Wegfall von anfänglichen Fördergeldern die konventionelle Landwirtschaft wieder rentabler und mit weniger Aufwand verbunden. Eine Nachfrage regionaler Produkte ist vorhanden. Beschränkte Marktöffnungszeiten und geringe Produktvielfalt bewirken jedoch, dass der Absatz an supermarkt-verwöhnte Kunden eingeschränkt möglich ist.



Siedlung



TRADITION UND MASSENPHÄNOMEN

Die beiden Bildbeispiele zeigen zwei völlig unterschiedliche Siedlungstypen, die den Raum und das gesellschaftliche Leben in der Gemeinde prägen.

Der traditionelle Ortskern von Stephanskirchen ist durch seine charakteristischen Gebäude auf den ersten Blick erkennbar. Die Siedlung zwischen den Ortsteilen Schloßberg und Leiten gleicht hingegen bis auf wenige Details vielen anderen Einfamilienhaussiedlungen der Region.

Der Traum vom eigenen Heim zieht bis heute die Menschen in seinen Bann. In den 30er- Jahren begonnen, ist die uniforme Einfamilienhaussiedlung heute ein Massenphänomen. Der Flächenanteil reiner Wohngebiete liegt in der Gemeinde bei fast 60%. Für das eigene Heim mit Garten arbeiten viele Menschen ihr Leben lang. Doch die Qualitäten für den Einzelnen ergeben in der Masse strukturelle Probleme. Pro Wohneinheit wird ca. doppelt so viel Fläche verbraucht wie bei traditioneller Bauweise. Das führt zu einem starken Landschaftsverbrauch und hohen Erschließungskosten.

Die Trennung von Wohnen, Arbeit und Nahversorgung führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Quartiere werden zu Schlafstätten. Die Aufteilung in immer gleiche Parzellen erzeugt ein monotones Siedlungsbild. Die Gebäude haben kaum Bezug zur umgebenden Landschaft. Ergebnis ist ein homogener Siedlungsteppich ohne lokalen Bezug. Er erinnert stärker an Vorstadt als an ländliche Idylle.

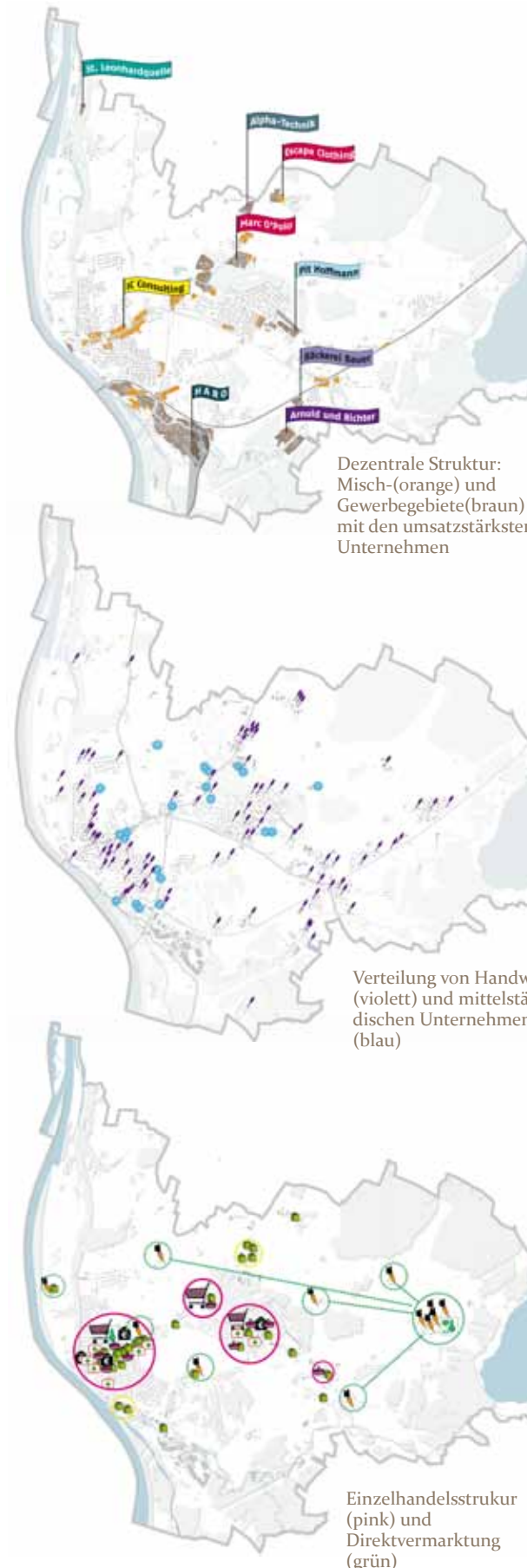


WAS URSPRÜNGLICH ZUSAMMENGEGHÖRTE

Der traditionelle Siedlungstyp erzeugt im Gegensatz hierzu ein vielschichtigeres Bild. Die Gebäudetypologien sind vielseitig nutzbar. Unter einem Dach ist Wohnen und Arbeiten sowie das Zusammenwohnen mehrerer Generationen möglich. Eine Nutzungsweise, die heute mit „Homeoffice“ und Mehrgenerationenhaus diskutiert wird. Die meist sehr großen Gebäude stehen auf relativ geringer Fläche eng beieinander und beziehen die Umgebung mit ein. Zusammen ergeben sie traditionelle Ortsbilder, die die Kulturlandschaft prägen, ohne sie zu verbrauchen.



Wirtschaft



TREND GEWERBEGEBIET

Braucht jede Gemeinde ein Gewerbegebiet, um wirtschaftlich erfolgreich zu sein? Einfach mit dem Auto zu erreichen, siedeln sich Tankstelle und Schnellimbiss, Discounter und Zweigniederlassung an den Ortseingängen jeder größeren Gemeinde an. Ergebnis ist ein immer gleiches Bild, das wenig über den Ort selbst verrät. Leere Zentren, zunehmender Verkehr und verbaute Landschaft sind die Folgen.

EIGENSTÄNDIG UND ERFOLGREICH

Dieser Trend ging bisher an Stephanskirchen vorüber. Die Gemeinde hat kein überdimensioniertes Gewerbegebiet, ist aber dennoch wirtschaftlich erfolgreich. Stephanskirchen zeichnet sich durch eine dezentrale Gewerbestruktur aus. Viele Betriebe passen sich an die bestehende Ortsstruktur an. Das traditionelle Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung erhält typisch dörfliche Qualitäten, ermöglicht kurze (Fuß-)Wege und lebendige Ortszentren. Den wirtschaftlichen Erfolg belegen üppige Steuereinnahmen: 2008 wurden in Stephanskirchen doppelt so viele Steuern pro Einwohner eingenommen wie in Bad Endorf oder Kolbmoor (Quelle: Demographiebericht 2008 der Bertelsmannstiftung).

Der Erfolg beruht auf einer ausgewogenen Mischung von einer Vielzahl traditioneller Kleinbetriebe und einiger international bekannter Großfirmen. Ob Handwerker, Zulieferbetrieb, Dienstleister, Großproduzent oder bekannte Marke: Alle haben ein völlig unterschiedliches Leistungs- und Produktionsspektrum. Dadurch hat Stephanskirchen eine stabile, unabhängige und stark in der Gemeinde verwurzelte Gewerbestruktur.

EINZELHANDEL

Auch die Einzelhandelsstruktur ist auf mehrere Zentren verteilt. In Schloßberg und Haidholzen können sich noch kleine Läden und Supermärkte halten. Ihr Überleben ist jedoch eng an die fehlende Konkurrenz in Gewerbegebieten gekoppelt.



Zwischen 13 000 und 17 000 Fahrzeuge rollen täglich über die Hauptverkehrsachsen der Gemeinde. Das entspricht im Schnitt alle 4-5 Sekunden einem vorbeifahrenden Auto. Ein großer Anteil des Verkehrs ist Durchgangsverkehr. Doch auch die Stephanskirchener fahren viel Auto. Nur wenige benutzen den öffentlichen Nahverkehr, das Fahrrad oder gehen zu Fuß. Die Ortszentren werden vom Auto dominiert. Der öffentliche Raum wird vor allem als Parkraum genutzt.

Schnelle Lösungen für diese Probleme gibt es wenige. Neue Straßen sind sehr teuer und würden den Landschaftsraum empfindlich stören.

Die Bedingungen für Mobilität verändern sich in Deutschland grundlegend. Autofahren wird teuer. Erdölknappheit sorgt für steigende Benzinpreise und der Klimawandel für höhere Steuerabgaben. Auch das Auto selbst verliert als Statussymbol zunehmend an Bedeutung.

Eine Lösung, um auch in Zukunft mobil zu bleiben, könnte darin bestehen, die Wege im Alltag zu minimieren. Voraussetzung dafür ist die enge räumliche Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung. Bedingung hierfür ist, dass die Versorgungsfunktion der Ortszentren aufrecht erhalten wird. Um eine Reduzierung des Autoverkehrs zu ermöglichen, ist der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs notwendig. Die bestehende Verbindung zu Rosenheim ist weiter ausbaubar. Für die Anbindung des Ballungsraumes Rosenheim an die Region ist der Ausbau eines gemeinsamen Nahverkehrsnetzes ein wichtiger Schritt. Der ehemalige Stephanskirchener Bahnhof gewinnt in diesem Zusammenhang an Bedeutung, weshalb seine Wiederinbetriebnahme in Erwägung gezogen werden könnte.

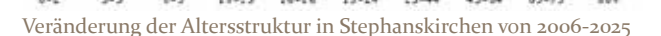


Stephanskirchens Gesellschaft ist wohlhabend. Neben der hohen Lebensqualität können die Bürger auf ein überdurchschnittliches Einkommen zählen. Mit einem Jahreseinkommen von 57 000 € hat jeder Bürger der Gemeinde um bis zu 20% mehr Geld in der Tasche als die Bewohner der umliegenden Kommunen. (Quelle: Demographiebericht 2008, Bertelsmann Stiftung)

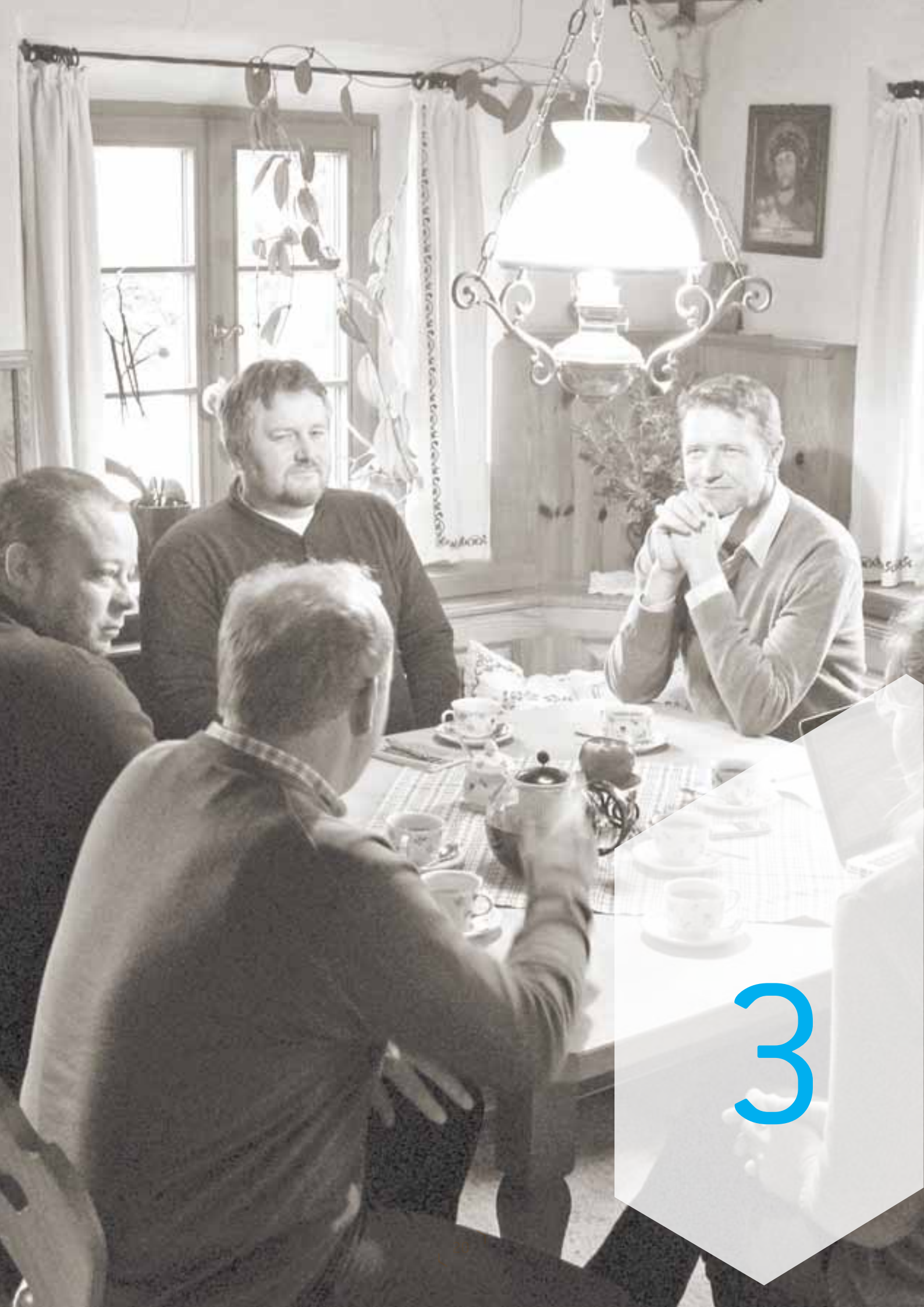
Eine intakte Gesellschaft hängt nicht nur von einem hohen Lebensstandard ab, sondern auch von Stabilität. Seit den 80er- Jahren zielt die Politik der Gemeinde deshalb auf eine moderate Bevölkerungsentwicklung statt auf ein schnelles Wachstum ab.

Ohne den Zuzug junger Familien wird die Gemeinde ihre gesellschaftliche Vitalität in Frage stellen müssen. Sollten lokale Unternehmen zukünftig junge, innovative Arbeitskräfte von außen anwerben? Müssen bald mehr Senioren als Kinder in Stephanskirchen gepflegt werden? Auch andere Gemeinden haben diese Probleme. Viele vertrauen dabei auf schnelle, konventionelle Lösungen: Um für junge Familien attraktiv zu werden, weisen sie massiv billiges Bauland und große Gewerbeflächen für Discounter auf der grünen Wiese aus. Die Nachhaltigkeit dieser Strategie ist jedoch sehr umstritten. Alternative Strategien, Stephanskirchen für junge Menschen attraktiv zu machen, sind denkbar.

Soziale Zusammensetzung und Einkommensstruktur der Stephanskirchener Haushalte



Durch bezahlbaren Wohnraum, alternative Wohnmodelle, eine gute Nahversorgung und sozio-kulturelle Einrichtungen können Anreize für junge Menschen geschaffen und die Versorgung der Älteren langfristig gewährleistet werden.



— Themen durch Beteiligung —

PLANUNG DURCH TEILHABE

Entwicklungskonzepte für Städte und Gemeinden wurden lange Zeit den planenden Experten überlassen. Beteiligung war – wenn überhaupt – ein Thema am Ende des Prozesses, wenn Pläne Betroffenen auf Informationsveranstaltungen vorgestellt wurden. Das Blatt hat sich mittlerweile gewendet. Die Einbindung lokaler Akteure ist heute Voraussetzung für erfolgreiche Entwicklungskonzepte. Zurückzuführen ist das starke Interesse an Zukunftsentwürfen für Kommunen auf wesentliche Fragestellungen, die uns alle mehr denn je betreffen: Wie wird unsere Gemeinde in Zukunft aussehen? Wie werden unsere Kinder zusammenleben? Wo werden unsere Enkel arbeiten? Beteiligung wird in Zukunft mehr mit der Teilhabe an der Gestaltung unseres Lebensumfeldes zu tun haben. Neben allen Vorteilen, die Arbeitsteilung und Globalisierung mit sich bringen, wollen Menschen verstärkt auf ihren täglichen Lebensraum Einfluss nehmen.

BEWAHREND VERÄNDERN

Die Stephanskirchener identifizieren sich mit der hohen Lebensqualität und der privilegierten Lage ihrer Gemeinde. Gleichzeitig sind sie sich bewusst, dass gesellschaftliche Veränderungsprozesse auch ihre Situation beeinflussen. Wechselnde Berufsorte, Mobilität, Kinderbetreuung, Freizeitgestaltung oder Wohnformen sind Themen, die auch in Stephanskirchen kontrovers diskutiert werden.

Um die Zukunftschancen eines Ortes zu erkennen, ist es wichtig mit den Akteuren der Gegenwart zu reden. Von Beginn an war

ein intensiver Dialog zwischen Verwaltung, Gemeinderat, Bürgerinnen und Bürgern und dem Planungsbüro fester Bestandteil des Entwicklungskonzeptes. Dabei ging es nicht nur darum, unterschiedliche Haltungen transparent und verständlich zu machen, sondern auch um die gemeinsame Entwicklung von Leitbildern für die Zukunft der Gemeinde. Vier Dialog-Formate waren Bestandteil des Entwicklungskonzeptes.

STEPHANSKIRCHENER MODELL

Akteursgespräche mit Jugendlichen, Unternehmen, Familien, Senioren und Kindergärtnerinnen ergänzten die Strukturanalyse durch eine individuelle Sicht auf die maßgeblichen Entwicklungsfaktoren der Gemeinde. Ein kooperativer Workshop im März 2012 lotete mit Schlüsselakteuren aus der Gemeinde unterschiedliche Entwicklungsmodelle aus. Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für das Entwicklungskonzept. Eine breit angelegte Bürgerbeteiligung über die Entwicklung von Haidholzen Süd-Ost thematisierte den Bedarf an möglichen Wohnformen, öffentlichem Raum und künftigen Modellen des Zusammenlebens. Über eine Bürgerbefragung per Post entstand ein genaues Bild über den Nutzungsbedarf im Zentrum von Schloßberg.

Mit der Konkretisierung von Pilotprojekten muss die Beteiligung in die nächste Runde gehen. Neben Information und Transparenz geht es vor allem darum, Stephanskirchener als engagierte Unterstützer, Projektgemacher, kritische Begleiter oder Investoren für Zukunftsprojekte zu gewinnen.



Akteursgespräche



Im Gespräch mit den Jugendvertreter:innen

MIT AKTEUREN SPRECHEN

Wer einen Ort verstehen will, muss mit den Menschen vor Ort sprechen. Gemeinsam mit dem Bürgermeister und den Planern sprachen Vertreter unterschiedlicher Gesellschafts- und Berufsgruppen über ihre Gemeinde. Ziel der Bürgergespräche war es, die Ergebnisse der Strukturanalyse mit den lokalen Akteuren rückzukoppeln und ihre individuellen Perspektiven auf die Gemeinde kennenzulernen. Vertreter der Jugendlichen und Senioren berichteten über ihre Lebensumstände. Eine Kindergärtnerin gab Einblick in die Lebenswelt der Familien. Landwirte und Unternehmer schilderten ihre Lage. Der Leiter des Stadtplanungsamtes beschrieb die Rosenheimer Perspektive auf Stephanskirchen. Der intensive Dialog zwischen den Akteuren hat gezeigt, wie neue Projektideen und Koalitionen entstehen. Aus den Akteursgesprächen kristallisierten sich Themen für die Gemeinde heraus.

GESPRÄCHSTHEMEN

Viele **Jugendliche** in den dörflich geprägten Ortsteilen identifizieren sich stark mit ihrer Heimat und der Lebensweise ihrer Eltern. Haidholzer oder Schloßberger orientieren sich hingegen mehr an urbanen Lebensstilen. Gemeinsam suchen sie jedoch nach Orten, an denen sie für sich sein können und die sie selbst gestalten dürfen.

Familien müssen für einen hohen Lebensstandard immer mehr investieren. Um sich den Traum vom Einfamilienhaus leisten zu können, müssen aufgrund teurer Grundstückspreise oft beide Elternteile arbeiten. Für ihre Kinder brauchen sie deshalb möglichst früh Ganztagsbetreuung und besondere Förderprogramme.

Viele **Senioren** wohnen oft alleine in Einfamilienhäusern. Das eigene Haus mit Garten wird jedoch mit zunehmendem Alter zur Belastung. Zentral gelegene, seniorengerechte Wohnungen in guter Nachbarschaft gibt es aber nur wenige in der Gemeinde. Angebote alternativer Wohnformen für Senioren würden in der Gemeinde auf großes Interesse stoßen.

Die meisten **Landwirte** in Stephanskirchen betreiben konventionelle Landwirtschaft in familiären Strukturen und überschaubaren Größenordnungen. Daneben verfügt Stephanskirchen mit dem Simsseemarkt über langjährige Erfahrungen und tragfähige Strukturen in nachhaltiger Landwirtschaft und Direktvermarktung. Doch der nationale Trend hin zu einer industriellen Landwirtschaft und großen Monokulturen beschäftigt auch die Landwirte in Stephanskirchen. Der Erhalt der traditionellen Strukturen hängt stark von der Einstellung junger Landwirte und attraktiven Alternativmodellen ab.

Stephanskirchner **Unternehmen** sind sehr erfolgreich und müssen ihre Standorte ausweiten. Oft mangelt es dabei an geeigneten Gewerbeflächen. Die Gemeinde ist um eine nachhaltige Lösung bemüht, durch die große Gewerbegebiete vermieden werden können. Vor allem der bestehende Einzelhandel könnte diese Konkurrenz nicht verkraften. Er ist vielmehr von einer Stärkung der Ortszentren abhängig.

Rosenheim und Stephanskirchen sind stark voneinander abhängig. Landschaft und Stadt bedingen sich gegenseitig. Die Lösung von Problemen wie Verkehrsbelastung und Siedlungsentwicklung kann in Zukunft nur gemeinsam gelingen.

Akteursgespräche | 4 Landwirte

Landwirtschaft und lokale Vermarktung in Stephanskirchen

- Erfolgreiche Etablierung biologischer Landwirtschaft und lokaler Vermarktung seit 20 Jahren
- Erhalt der Kulturlandschaft durch traditionelle Landwirtschaft
- Erfolgreiche Direktvermarktung über zwei Wochenmärkte
- Trotz steigender Nachfrage für lokale Produkte Rückgang lokaler Produzenten
- Steigender wirtschaftlicher Druck auf landwirtschaftliche Flächen durch Biomasseanbau, Freizeitnutzung und Bauland

Fakten

Anteil der Nebenerwerbslandwirte
500%

Anteil der Biolandbauern
100%

Erzeuger lokaler Produkte
15

Zunahme der Ackerflächen (insb. Mais)
+ 6,7% (Statistik Kommunal 2010)

Wichtige Aussagen

„Der Simsseemarkt ist auf dem richtigen Weg, aber die letzten Jahre geschrumpft. Viele Bauern wollen die Auflagen nicht mehr erfüllen. Sie bevorzugen den einfacheren, konventionellen Weg mit geregelter Arbeitsaufwand und Planungssicherheit.“

„Die Kunden sind bewusster und kritischer geworden. Sie wollen sehen, wie die Dinge produziert werden und suchen den direkten Kontakt zum Produzenten. Regionale Vermarktung steht hoch im Kurs.“

„Der hohe Ertrag und finanzielle Gewinn beim Maisanbau wiegt in konkreter Weise die negativen Folgeerscheinungen auf.“

Gesprächspartner

Georg und Barbara Maier
Kaserei Erthof
Bernhard Stein
1. Vors. Simsseemarkt
Naturlandbetrieb mit Hofverkauf

Step

Gespräch bei Fam. Maier

Weg ins Sim. Mark

Fazit

Die meisten Bauern in Stephanskirchen betreiben konventionelle Landwirtschaft. Diese verspricht den Landwirten mehr Sicherheit und wirtschaftliche Rentabilität, schafft aber auch Abhängigkeit von externen Faktoren. Nationale Förderinteressen bestimmen, ob Biogas und Maisanbau für die Bauern in der Gemeinde rentabel sind oder nicht. Die regionalen Verhältnisse spielen dabei keine Rolle. Die lokalen, landwirtschaftlichen Betriebe besitzen eigentlich zu wenig Flächen, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu sein. Die regionalen Klima- und Bodenverhältnisse sprechen gegen die radikale Intensivierung von Anbauflächen. Durch den stark zunehmenden Bodenwert von Agrarland steigt der Bewirtschaftungsdruck immens, was eine extensive Nutzung zunächst unmöglich erscheinen lässt. Nachhaltiges Bewirtschaften kann für Landwirte und die Gemeinde aber auch neue Werte generieren: Die traditionelle Kulturlandschaft bleibt erhalten, lokale Wertschöpfungsketten und gesellschaftliche Netzwerke werden gefördert. Damit erhält sich die Gemeinde weitgehend Unabhängigkeit und ihre Identität, sie gewinnt an Profil und stärkt die lokale Wirtschaft. Stephanskirchen hat die besten Voraussetzungen, diesen alternativen Weg zu gehen. Man verfügt bereits über langjährige Erfahrungen und tragfähige Strukturen. Die Nachfrage für regionale Produkte ist sehr hoch, die Kaufkraft der Kunden immens. Mit Investitionsbereitschaft und offensiven Regionalvermarktungsstrategien könnte der Trend zum Erfolgsmodell werden.

In Zukunft ...

„... darf man nicht stehen bleiben und sich auf keinen anderen verlassen. In der lokalen Wertschöpfung liegt unser Potenzial. Mit dem Simsseemarkt ist man da schon vor 20 Jahren neue Wege gegangen. Und wir müssen diese immer weiter ausbauen.“

Lokale Produzenten
Simsseemarkt
Antenne mit lokalen Produkten

Bsp. Steckbrief Landwirtschaft: Zusammenfassung der wichtigsten Gesprächsergebnisse in Akteurssteckbriefen



Workshop



Impressionen aus dem Workshop:
Links oben: Unterteilung der Gemeinde in ortstypische Teilräume am Arbeitsmodell
Mitte links: Entwicklung von Zukunftsthemen und Projekten in Arbeitsgruppen
Mitte rechts: Markieren von persönlichen Lieblingsorten im Arbeitsmodell
Unten: Gemeinsame Entwicklung von Themenschwerpunkten der Zukunft am Arbeitsmodell



WORKSHOPFORMATE

Zukunft zu denken braucht Zeit und Kreativität. Mitte März haben sich Vertreter des Gemeinderats, Teile der Gemeindeverwaltung und private Akteure im Vereinsheim Stephanskirchen zwei Tage Zeit genommen, um gemeinsam Zukunftsbilder für die Gemeinde zu entwerfen.

Im Mittelpunkt stand ein drei auf vier Meter großes Modell der Gemeinde. Frei begehbar konnten daran alle Akteure ihre Vorstellungen nicht nur in Worte fassen, sondern auch räumlich darstellen. Alle Teilnehmer konnten sehen, wie sich zukünftige Veränderungen auf den Raum auswirken werden.

Unter fachlicher Begleitung des Planungsbüros Urban Catalyst wurden alte Sichtweisen in neue Zusammenhänge gestellt und wegweisende Entwicklungsthemen gewonnen.

STEPHANSKIRCHEN HEUTE UND IN ZUKUNFT

Stephanskirchen prägen gegenwärtig viele Gegensätze: Tradition und Fortschritt, selbstbestimmte Jugend und aktive Rentner, bäuerliche Kulturlandschaft und vorstädtische Einfamilienhaussiedlung, Blick auf die Alpen und sperrige Gewerbebauten sowie Simsseemarkt und Großunternehmen.

Kommende Aufgaben sehen die Teilnehmer darin, Energiewende und demografischen Wandel zu gestalten, nach Konzepten gegen Verkehrsbelastung und steigenden Siedlungsdruck zu suchen sowie im Umgang mit Biomasse und neuen Gewerbeflächen.

Alle waren sich einig, dass Stephanskirchen nicht gesichtslos werden soll, sondern sein starkes Profil weiterentwickeln muss. Um dies zu gewährleisten, ist eine langfristige Entwicklungsstrategie notwendig.

Drei besondere Themen vertieften die Workshopteilnehmer:

SIMSSEEMARKT

Das Konzept des Simsseemarktes soll weiterentwickelt werden. Statt dem lukrativen Ausbau monokultureller Energielandschaft sollen wieder mehr Bauern von den positiven Aspekten integrierter Landwirtschaft überzeugt werden. Dazu ist der Einsatz eines Beraters für die Landwirte angedacht. Die Errichtung einer zentral gelegenen Verkaufsstelle mit kundenfreundlichen Öffnungszeiten könnte die Anforderungen vieler Konsumenten decken. Mit einem starken Kommunikationskonzept sollen auch die Konsumenten wieder stärker in den Erhalt der Kulturlandschaft einbezogen werden.

WOHNMODELLE

Das Einfamilienhaus ist das gängigste Wohnmodell in Stephanskirchen. Doch immer mehr Gesellschaftsgruppen haben neue Ansprüche an ihren Wohnraum. Das Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsraum wird wieder aktuell. Die Nähe zu Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebot wird immer attraktiver. Veränderbare Wohnräume in guter Nachbarschaft sind für wechselnde Lebenssituationen wichtig. Neue Entwicklungsmodelle wie Baugruppen oder eine verdichtete Bauweise machen den eigenen Wohnraum wieder bezahlbar. Gerade Stephanskirchener Neubauviertel wie Haidholzen Süd-Ost bieten die Chance, dem differenzierten Bedarf an alternativen Wohnformen gerecht zu werden.

ORTSMITTE SCHLOSSBERG

Mehrere intakte Ortskerne sollen auch in Zukunft das Bild der Gemeinde prägen. Vor allem im Zentrum von Schloßberg schlummern Potentiale. Baulücken an der Salzburger Straße oder das alte Rathaus warten auf neue Nutzungen. Gebäude mit attraktiven Nutzungsangeboten könnten den Ortskern neu beleben. Zum Beispiel wäre ein regionaler Supermarkt mit Produkten des Simsseemarktes für viele denkbar. In einem langfristig angelegten Prozess, in den sowohl Bürger als auch Eigentümer mit einbezogen werden, könnten diese Ideen verwirklicht werden.



Bürgerbefragung

Entwicklung Ortsmitte Schloßberg
gemeinsam gestalten

Welche Angebote nutzen Sie im Ortszentrum Schloßberg?

Wie sieht Ihnen bisher der zentrale Bereich in unserer Ortsmitte?

Was müsste das Ortszentrum bieten, damit Sie sich dort auch gerne mal länger aufhalten würden?

Zu welcher Person:
Name: _____ Wohnort: Schloßberg

Bürgerumfrage der Gemeinde
Entwicklung Ortsmitte Schloßberg

Lieber Bürgerinnen und Bürger,

wie erwarten Sie den Wandel der Ortsmitte Schloßberg im Rahmen der Stadterneuerung? Hiermit spenden Sie der Gemeinde Schloßberg eine wertvolle Hilfe. Bitte durch Beschriftung der Karten verdeutlichen Sie, was Sie von der Entwicklung erwarten.

- Wie ist Ihre Meinung zur Entwicklung der Ortsmitte?
- Wie nutzen Sie das Zentrum? Was nicht?
- Welche Ideen haben Sie für die Ortsmitte?

Stadterneuerung:
Als dem 3. J. wird im Rathaus ein Modell der Ortsmitte Schloßberg mit einem Briefkasten aufgestellt. Mit dem Briefkasten werden Sie von der Gemeinde Schloßberg informiert. Ihre Ideen oder Ihren Bedarf zu äußern und umzusetzen. Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis 15. 7. im Rathaus in den Briefkasten des Modells ein. Aufwarte der Rathaus-Sitzung werden wir Sie zum Rathaus einladen.

Nicht mehr als eine Karte! Bitte nicht mit einer Wohnungsbaukarte, sondern mit einer Karte des Ortskerns.

Hiermit bestätige ich die Teilnahme an der Umfrage.

Danke
Bürgermeister

Fragebogen

ANLASS

Die Ortsmitte Schloßbergs ist von zentraler Bedeutung für die Gemeinde: Rathaus und Kirche, Einzelhändler und Dienstleister sowie Kindergarten und Schule reihen sich entlang der Salzburger Straße. Trotz seiner wichtigen Funktionen und guten Standortqualitäten hat Schloßberg noch viele versteckte Qualitäten und Potenziale. Selbst zentrale Lagen verfügen über Baulücken, untergenutzte Gebäude und Freiräume. Zur Umgestaltung der Ortsmitte gab es bereits in den 90er- Jahren Studien und einen Ideenwettbewerb. Das Resultat war der Bau des neuen Rathauses mit Rathausplatz. Die Vorschläge für

die Umgestaltung des restlichen Ortskerns wurden jedoch nicht weiter verfolgt. Erst der Akteursworkshop brachte wieder neue Energie in den Prozess. Im Vordergrund stand die Idee, Gemeinderat, Bürger und Eigentümer in einen offenen Planungsprozess einzubinden.

BETEILIGUNG

Eine Bürgerumfrage war der Startschuss für einen öffentlich geführten Diskurs über die gesellschaftliche Mitte Schloßbergs. Ende Juni 2011 wurde im Rathausfoyer ein Modell der Ortsmitte Schloßbergs mit einem integrierten Briefkastenschlitz aufgestellt. Die Gemeinde schickte an alle Haushalte einen Fragebogen. Die Bürger konnten darin ihren persönlichen Wunsch oder ihren Bedarf für den Ortskern äußern und ihre Ideen zur Ausgestaltung der Baulücken einbringen. Die Resonanz war überwältigend. Über 300 Bürger beantworteten die Fragen und machten vielfältige Vorschläge für die Gestaltung. Sie legten in großer Übereinstimmung ihre Vorstellungen von Defiziten, Wünschen und Ideen dar, deren Umsetzbarkeit weiter untersucht werden wird.



Vorstellung der Bürgerumfrage vor dem Gemeinderat im Rathausfoyer mit Modell des Ortskerns und erläuterndem Plakat

Welche Nutzungen wurden von den Bürgern für die freien Flächen im Ortszentrum vorgeschlagen?



Ergebnisse der Bürgerumfrage: Vorschläge zu den innerörtlichen Potentialflächen und Ranking der Nutzungen im Ortskern heute (unten).

NUTZUNGSMISCHUNG

Die Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie, Kultur und Sport sowie Wohn- und Arbeitsräumen ist essenziell für Schloßbergs Mitte. In der traditionellen Nutzungsmischung sieht die Bevölkerung auch zukünftig die Qualitäten des Ortskerns. Vor allem fordern die Bürger ein größeres Angebot an Geschäften und Gastronomie. Die Einzelhandelsstrukturen müssten sich an die neuen Anforderungen der Konsumenten anpassen: ein breites Angebot vom Vollsortimenter bis zum Fachhändler, hohe Qualität der Produkte und Geschäfte, lange Öffnungszeiten und ausreichende Parkmöglichkeiten. Die Baulücken bieten die Chance, diese Anforderungen zu realisieren und so die Funktion des Ortskerns als Zentrum der Versorgung und des gesellschaftlichen Lebens weiter zu stärken.

VERKEHR UND MULTIFUNKTIONALE FREIRÄUME

Die Verkehrssituation stellt für den Ortskern und seine Bewohner ein wesentliches Problem dar. Der massive Durchgangsverkehr beeinflusst maßgeblich die Aufenthaltsqualität des öffentli-

Welche Angebote nutzen Sie im Ortszentrum Schloßberg?

Bäckerei	148
Supermarkt	135
Apotheke	107
Metzgerei	96
Eisdiele	84
Bauernmarkt	83
Blumengeschäft	72
Einkaufen (pauschal)	71
Bank	70
Schreibwarengeschäft	43
Gaststätten	41
Obstgeschäft	34
Ärzte	33
Reinigung	32
Fotogeschäft	30
Kirche	30
Bücherei	20

Auswertungsergebnis

chen Raumes. Parkplätze sind für Einzelhändler und ihre Kunden essenziell. Zentrale Freiflächen wie der Kirchplatz sollen auch in Zukunft als Parkplatz benutzbar sein. Daneben könnten sie aber auch andere Funktionen übernehmen, zum Beispiel, indem sie zusätzlich als Aufenthaltsort, Treffpunkt, Festplatz oder Biergarten genutzt werden.



Bürgerversammlung



Eindrücke aus der Bürgerversammlung im vollen Antrettersaal

ANLASS

Während einige benachbarte Gemeinden in den letzten 20 Jahren erheblich gewachsen sind und sich entsprechend verändert haben, hat sich Stephanskirchen für ein moderates Siedlungswachstum entschieden. Dennoch hat die Gemeinde schon weit im Voraus Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung gesetzt und potenzielle Flächen vorgehalten. Im Südosten von Haidholzen sah der Gemeinderat schon vor 20 Jahren auf einer Fläche von 6,5 ha ein langfristiges Entwicklungspotenzial.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes für Stephanskirchen wurden nun erste Vorüberlegungen und Ideen für das Gebiet entwickelt. Um die Bürger rechtzeitig über die ersten Entwürfe zu informieren und um ihre Bedürfnisse nach Wohnraum zu verstehen, lud Bürgermeister Rainer Auer Ende September 2012 zu einer Bürgerversammlung in den großen Saal der Gemeinde ein.

Über 200 interessierte Bürger erschienen. Das große Interesse zeigte, wie wichtig die bürgernahe Kommunikation ist. Trotz der frühen Beteiligung war bei Anwohnern, Bürgern und Politikern die Angst vor Veränderung spürbar.



Der offene Planungsprozess ermöglicht einen regen Dialog, noch bevor es überhaupt zu festgelegten Fronten kommen kann.

Neben der Erläuterung der übergeordneten Strategie zur Siedlungsentwicklung konnten die Bürger ihre Meinung zu den Themen Wohnen, Versorgung und Freiraum äußern. Manche Planungsvorschläge stießen auf große Begeisterung, andere verursachten eher Skepsis.

Eine lebhaft entwickelte sich zum Thema Wohnformen. Während die meisten nach wie vor den Bau von Einfamilienhäusern bevorzugen würden, sprachen sich auch viele für neue Formen wie Mehrgenerationen-Wohnen, energieautarkes Wohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten aus.

Die Meinungen und Anregungen werden in den weiteren Planungsprozess eingearbeitet.

WOHNEN

Viele Haidholzner wohnen in Einfamilienhäusern und schätzen ihre Privatheit. Die Webereisiedlung in Haidholzen Mitte bietet zwar weniger Privatraum, dafür jedoch mehr Gemeinschaftsraum. Das neue Wohngebiet könnte beide Siedlungsformen kombinieren.

Wohnen in Haidholzen Süd-Ost sollte auch in Zukunft bezahlbar sein. Dies gelingt, wenn der Flächenverbrauch pro Einwohner möglichst gering ist, denn so sinken Grundstückspreise und Erschließungskosten.

Lebensumstände der Bewohner verändern sich. Single, Familie, Rentner, Pflegefall, Generationenwechsel: Neue Wohnmodelle garantieren Flexibilität für alle Lebenslagen. Senioren-WG, Haus mit Garten, Arbeitsplatz, bezahlbare Etagenwohnung, Generationenhaus - moderne Wohngebiete müssen verschiedene Modelle für individuelle Anforderungen an den Wohnraum bieten.



Einfamilienhaussiedlung in Haidholzen



Haidholzen Mitte mit der Webereisiedlung

VERSORGUNG

Haidholzen und Stephanskirchen bieten Nahversorgung und alle gesellschaftlichen Einrichtungen. Sichere Fuß- und Radwege könnten das neue Wohngebiet enger mit den Ortskernen verbinden. Zusätzlich könnten weitere gesellschaftliche Angebote wie Gastronomie, Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Energetisch effiziente Bauweisen und eine dezentrale Energieversorgung würden ein nachhaltiges Quartier schaffen.



Intakte Nahversorgung: Supermarkt Ulmer in Haidholzen Mitte

FREIRAUM

Eine tragfähige Verkehrs- und Freiraumstruktur soll nicht nur dem Neubaugebiet neue Qualitäten verleihen, sondern auch Haidholzens Mitte entlasten. Vor allem die Situation auf Haidholzens Straßen wird zunehmend zum Problem. Statt Kindern Spielraum zu bieten, werden sie von parkenden Autos verstopft. Das soll sich im neuen Quartier ändern. Zentrale Parkmöglichkeiten ermöglichen verkehrsberuhigte Bereiche und Spielstraßen. Ein Quartiersplatz mit großer Grünfläche sowie ein ausgewogenes Verhältnis von privatem und öffentlichem Freiraum soll zukünftig Lebensqualität garantieren.



Webereisiedlung: Dichte Bebauung und öffentliche Freiräume

4



— Entwicklungsszenarien —

FREI VON ALLTÄGLICHEN ZWÄNGEN

Die Szenarienentwicklung macht möglich, was aufgrund der Komplexität und der Forderung nach Umsetzbarkeit in der alltäglichen Praxis der Gemeindeentwicklung nur schwer möglich ist: Themen und Informationen völlig neu zu mischen und auf diese Weise Entwicklung kreativ und visionär zu denken. Ziel der Methode ist nicht, konkrete Schritte zu planen, sondern Visionen spielerisch zu testen.

Werden die Ortsteile der Gemeinde in Zukunft zu einer Stadt zusammenwachsen?

Wie würde eine Stephanskirchener Energielandschaft aussehen?

Wollen wir diese Entwicklung?

Welches Image hat die Gemeinde und welches möchte sie in Zukunft haben?

ZUSAMMENHÄNGE VERSTEHEN / METHODE

Um Entwicklungstrends in ihrer langfristigen räumlichen Konsequenz bewerten zu können, ist es wichtig, kreativ und in Extremen zu denken. Ähnlich einer Karikatur entstehen so utopische räumliche Szenarien, die jedoch viel mit der Wirklichkeit zu tun haben. Sie bieten die Chance, Wirkungszusammenhänge deutlich zu erkennen.

3 SZENARIEN

Die Bürger Stephanskirchens entwickelten in einem gemeinsamen Workshop Zukunftsszenarien ihrer Gemeinde. Die Szenarienentwicklung war an eine räumliche Abbildung gekoppelt: In einem begehbaren Modell der Gemeinde konnten die Szenarien räumlich dargestellt, diskutiert und bewertet werden. Drei Visionen entstanden:

- „Wir bleiben, wie wir sind aber verändern uns“, beschreibt die Auswirkungen des schleichenden Wandels auf Landschafts- und Siedlungsbild.

- „Ungebremstes Wachstum“ lässt erahnen, was passieren würde, wenn Stephanskirchen sich für gängige Wachstumsmodelle entscheiden würde.

- „Eigene Werte stärken“ zeigt, wie die Gemeinde aussehen würde, wenn sie all ihre Stärken bündeln und Entwicklungstrends mit radikalem Umdenken begegnen würde.

Das Szenario „Eigene Werte stärken“ haben die Bürger als Vorzugsszenario bewertet. Es bildet die Grundlage für das Entwicklungskonzept.



Szenario 1

Wir bleiben, wie wir sind aber verändern uns



Gesamträumliche Abbildung
für das Szenario 1

SCHLEICHENDER WANDEL

Eigentlich möchte die Gemeinde so bleiben, wie sie ist, und trotzdem verändert sie sich. Wie ist das möglich? Ohne eine konkrete Entwicklungsstrategie verfolgt sie eine Politik des geringsten Widerstandes. Sie reagiert immer wieder auf aktuelle Entwicklungstrends. Diese bewirken eine schleichende aber tiefgreifende Veränderung der Siedlungsstruktur, des gesellschaftlichen Lebens und der Landschaft.

ZERSIEDELUNG

Die Region wächst und damit auch die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser. Die Gemeinde öffnet sich nicht gänzlich dem Wachstum, weist aber peu à peu rund um die historischen Ortskerne teure Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern aus. Die historisch gewachsenen Ortskerne verlieren neben den neu entstehenden Siedlungsgebieten mit vorstädtischem Charakter an Bedeutung. Um starkwachsende Unternehmen im Gewerbegebiet zu halten, werden außerdem neue Gewerbebestände ausgewiesen. Die Zersiedelung der Landschaft schreitet auf diese Weise immer weiter fort.

ENERGIELANDSCHAFT

Die historische Kulturlandschaft entwickelt sich zu einer hochproduktiven Landschaft. Die kleinstrukturierte Landwirtschaft weicht langsam hochtechnisierten Großbetrieben. Aufgrund von Subventionierungen kehren Ökobauern zurück zur konventionellen Landwirtschaft. Kleinteilige extensiv bewirtschaftete Flächen weichen großen Feldern. Mehr und mehr prägen auch Biomassesilos und großflächige Maisfelder das Landschaftsbild. Die Energiewende und die Subventionierung von Biomasse bewirken, dass viele Landwirte zu Energiewirten werden.

PROFILVERLUST

In diesem Szenario wird deutlich, dass äußere Entwicklungstrends die landschaftlichen und gesellschaftlichen Qualitäten der Gemeinde ungesteuert und ziellos überformen. Die Gemeinde hat im Jahr 2025 an Profil verloren. Ergebnis der Workshoparbeit ist, dass die Gemeinde dieses Szenario auf keinen Fall anstrebt, sich jedoch gegenwärtig auf dem Weg dorthin befindet. Deutlich wurde, dass sie eine Entwicklungsstrategie braucht, um dieses Szenario zu verhindern.



Szenario 2

Ungebremstes Wachstum



Gesamträumliche Abbildung
für das Szenario 2

RADIKALER KURSWECHSEL

In diesem Szenario verfolgt die Gemeinde Stephanskirchen eine progressive Wachstumsstrategie: der Bau der Nord-Ost Umgehung über die dritte Innbrücke ist der Startschuss für einen Wachstumsboom. Ähnlich anderer Gemeinden, die bereits seit den 70er-Jahren eine Wachstumsstrategie verfolgen, öffnet nun auch Stephanskirchen seine Pforten. Die attraktive Lage zwischen Rosenheim und Simssee lässt ein Wachstum der Gemeinde von bis zu 30% bis 2025 erwarten.

ZUSAMMENWACHSEN DER ORTSTEILE

Die Gemeinde weist großflächig Baugebiete aus und kann so Bauland zu günstigen Preisen anbieten. Gerade für junge Familien wird Stephanskirchen ein attraktiver Wohnort. Die Gemeinde wächst. Allerdings verändert sich der Charakter der Besiedlung stark. Die historischen Ortskerne verschwinden in einen Einfamilienhausteppich mit vorstädtischem Charakter.

AUSBAU GEWERBE

Dem Ruf der Gewerbetreibenden nach weiteren Standorten antwortet die Gemeinde mit der Ausweisung großflächiger Gewerbegebiete.

Diese neuen Gewerbebestände entstehen an den Einfallstraßen von Rosenheim. Günstig gelegen, kaufen die Pendler hier komfortabel mit dem Auto ein. Ortskerne verlieren ihre Bedeutung als Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte. Sie können mit der Konkurrenz großer Einzelhandelsketten in der Peripherie nicht mehr mithalten. Die traditionelle dörfliche Betriebsamkeit bleibt allenfalls als Marke erhalten.

IM WACHSTUMSTREND

Tatsächlich gewinnt die Gemeinde bis zum Jahr 2025 ein klares Profil. Sie gleicht darin allerdings eher Kolbermoor als dem ursprünglichen Stephanskirchen. Politisch ist dieses Szenario leicht realisierbar, denn die Gemeinde erfüllt den Wunsch der Bevölkerung nach Bauland und Gewerbebeständen. Stephanskirchen hat sich bereits in den 70er-Jahren gegen die skizzierte Wachstumsstrategie entschieden. Im Workshop wurde diese Entscheidung bestätigt. Die Teilnehmenden waren sich einig, dass als Konsequenz dieser Strategie die besonderen räumlichen Qualitäten von Stephanskirchen verloren gehen würden.



Szenario 3

Eigene Werte stärken

LANGFRISTIG STRATEGISCH

Dieses Szenario erfordert eine starke politische Haltung. Die Gemeinde hat erkannt, dass bestehende Qualitäten nur dann erhalten und weiterentwickelt werden können, wenn eine langfristige Strategie verfolgt wird, die ein Umdenken im Verkehrsverhalten, Siedlungsverhalten und in der Landwirtschaft einfordert und ermöglicht.

KERNE STÄRKEN, LANDSCHAFT ERHALTEN

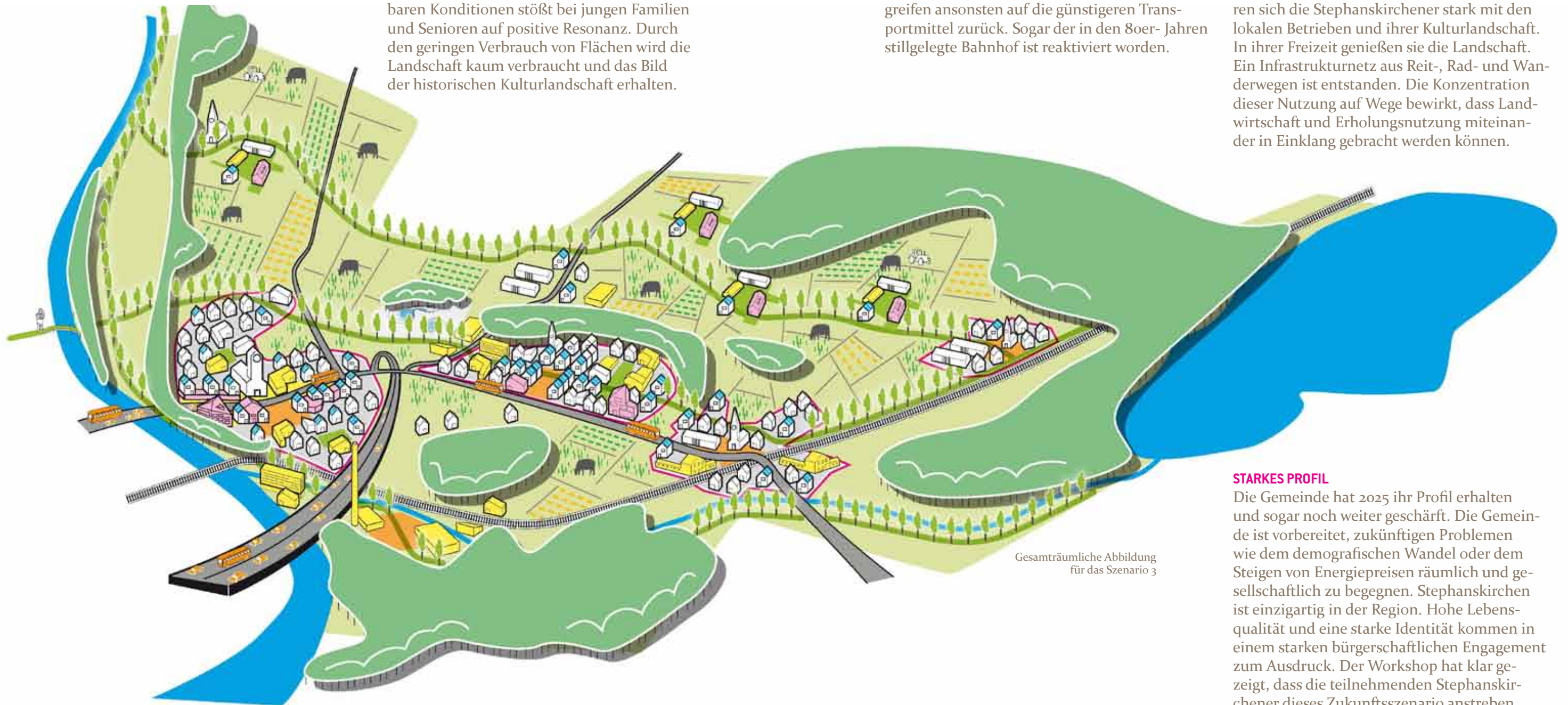
Wenngleich der Wunsch nach dem Leben im Eigenheim groß ist, entscheiden sich die Stephanskirchener dafür, die einzelnen Ortsteile nicht nach außen wachsen zu lassen. Bestehende Siedlungsstrukturen werden verdichtet und traditionelle Bautypologien umgenutzt. Auch Neubauflächen werden erschlossen, jedoch dichter bebaut als gewöhnlich. Das Angebot alternativer Wohnformen zu bezahlbaren Konditionen stößt bei jungen Familien und Senioren auf positive Resonanz. Durch den geringen Verbrauch von Flächen wird die Landschaft kaum verbraucht und das Bild der historischen Kulturlandschaft erhalten.

BESTEHENDE QUALITÄTEN ERWEITERN

Durch die Stärkung der Einzelhandelsstruktur und der Verschränkung von Wohnen und Arbeiten bleiben die Ortskerne Kristallisationspunkte des gesellschaftlichen Lebens. Neue Bus- und Tramlinien binden die Gemeinde an Rosenheim an. Durch die häufige Taktung stellt der ÖPNV eine attraktive Alternative zum individuellen Personenverkehr dar. Die Stephanskirchener benutzen ihre Autos seltener und greifen ansonsten auf die günstigeren Transportmittel zurück. Sogar der in den 80er-Jahren stillgelegte Bahnhof ist reaktiviert worden.

VERNETZTE LANDSCHAFT

Traditionell steht die Gemeinde in engem Kontakt zu ihrer Landschaft. Durch den Ausbau und die Veredelung des bestehenden regionalen Vermarktungskonzeptes knüpft die Gemeinde an diese Tradition an. Immer mehr Landwirte stellen ihre Betriebe von konventionellen Anbaumethoden auf nachhaltige Wirtschaftsformen um und vermarkten ihre Produkte direkt. Als Konsumenten identifizieren sich die Stephanskirchener stark mit den lokalen Betrieben und ihrer Kulturlandschaft. In ihrer Freizeit genießen sie die Landschaft. Ein Infrastrukturnetz aus Reit-, Rad- und Wanderwegen ist entstanden. Die Konzentration dieser Nutzung auf Wege bewirkt, dass Landwirtschaft und Erholungsnutzung miteinander in Einklang gebracht werden können.



Gesamträumliche Abbildung
für das Szenario 3

STARKES PROFIL

Die Gemeinde hat 2025 ihr Profil erhalten und sogar noch weiter geschärft. Die Gemeinde ist vorbereitet, zukünftigen Problemen wie dem demografischen Wandel oder dem Steigen von Energiepreisen räumlich und gesellschaftlich zu begegnen. Stephanskirchen ist einzigartig in der Region. Hohe Lebensqualität und eine starke Identität kommen in einem starken bürgerschaftlichen Engagement zum Ausdruck. Der Workshop hat klar gezeigt, dass die teilnehmenden Stephanskirchener dieses Zukunftsszenario anstreben.



5



— Entwicklungsziele —

UNSERE WERTE

Aus der Strukturanalyse und dem intensiven Dialog mit lokalen Akteuren kristallisieren sich für Stephanskirchen spezifische Werte heraus. Sie sind eng mit dem Erhalt der bestehenden Qualitäten verbunden, schließen aber auch zukünftige Entwicklungsthemen der Gemeinde mit ein. In den Szenarien konnten die gemeinsam erarbeiteten Wertevorstellungen genau auf ihre Auswirkungen auf das zukünftige Gesamtbild Stephanskirchens überprüft werden. Alle am Prozess Teilnehmenden haben daraufhin sechs Entwicklungsziele formuliert, denen der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 9.10.12 einstimmig zugestimmt hat.

Sie stellen die zukünftigen Werte der Gemeinde dar, für die alle Stephanskirchner in Zukunft stehen wollen.

Sie dienen der Politik als Grundlage bei übergeordneten Entwicklungsfragen und kleinräumlichen Einzelentscheidungen.

ZIELE

Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es, die charakteristischen Stärken Stephanskirchens und seine Lebensqualität dauerhaft zu sichern, gleichzeitig zeigt es neue Spielräume und Maßstäbe für aktuelle Themen der Gemeindeentwicklung auf.

Anhand von sechs Entwicklungszielen formuliert die Gemeinde Qualitäten für ihre zukünftige Entwicklung:

1. Kulturlandschaft erhalten und vernetzen
2. Eigenständige Ortsteile erhalten und lebendige Ortskerne entwickeln
3. Individuelle Wohnformen anbieten und nachhaltige Siedlungsmodelle fördern
4. Lokal verwurzelte Unternehmen unterstützen und lokale Wertschöpfungsketten ausbauen
5. Das Prinzip der kurzen Wege ausbauen und alternative Mobilitätsformen entwickeln
6. Den demographischen Wandel begegnen, indem man die Attraktivität der Gemeinde für junge Menschen steigert



Entwicklungsziel 1: Vernetzte Kulturlandschaft



“

Die Landschaft ist unsere wichtigste Ressource, jedoch steht sie unter erheblichem Entwicklungsdruck. Mit flächenschonender Siedlungsentwicklung und Förderung traditioneller Landwirtschaft wollen wir:

- unsere Kulturlandschaft erhalten,
- mit neuen Grünverbindungen dem steigenden Bedarf an Freizeitnutzungen gerecht werden,
- monokulturelle Nutzung der Landschaft verhindern,
- Direktvermarktung regionaler Produkte fördern,
- den ländlichen Raum entwickeln.

”



Entwicklungsziel 2: Eigenständige Ortsteile, lebendige Zentren



“

Stephanskirchen zeichnet die Vielfalt an Ortsteilen aus, die wir in ihren besonderen Eigenschaften stärken wollen. Um ihr Zusammenwachsen durch neue Siedlungen an den Ortsrändern zu vermeiden, wollen wir:

- die bestehenden Ortsstrukturen verdichten,
- Baulücken füllen und zu wenig genutzte Gebäude zur besseren Nutzbarkeit umbauen,
- Angebote für Kultur und Gastronomie fördern,
- neue Anforderungen an den Einzelhandel stärker berücksichtigen,
- die Ortskerne auch als attraktive Lebensräume gestalten,
- die Konzentration des Einzelhandels auf die Ortskerne erhalten und dadurch die Versorgungsfunktion in den Ortskernen stärken.

”



Entwicklungsziel 3: Individuelles Wohnen



“

Das Einfamilienhaus als alleinige Wohnform entspricht nicht mehr unseren Anforderungen. Wir wollen in Zukunft:

- den Landschaftsverbrauch reduzieren und die Dichte erhöhen,
- bezahlbare Wohnformen anbieten,
- Wohnen mit Arbeitsplätzen, Nahversorgung und Bildung enger verzahnen,
- stärker auf die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen eingehen,
- energetisch kompakte, nachhaltige und örtlich verankerte Bauweisen fördern.

”



Entwicklungsziel 4: Lokal Wirtschaften



“

Stephanskirchen prägt eine in den Ortsteilen verwurzelte Unternehmensstruktur, die ohne große Gewerbegebiete an Ortsrändern auskommt. Auch in Zukunft wollen wir:

- Produktion und Verbrauch vor Ort fördern und lokale Wertschöpfungskreisläufe ausbauen,
- unabhängige Energieversorgung unterstützen,
- bestehende Flächenpotenziale für Gewerbe besser ausnutzen und landschaftsverträglich weiterentwickeln,
- die bestehende Versorgung in den Ortsteilen stärken und weiter ausbauen,
- eine ökologische Landwirtschaft fördern,
- Direktvermarktung regionaler Produkte fördern.

”



Entwicklungsziel 5: Mobil in die Zukunft



“ *Stephanskirchen profitiert von seiner guten, verkehrstechnischen Anbindung. Jedoch wird der starke Individualverkehr zunehmend zur Belastung. Wir wollen in Zukunft unsere Mobilität nachhaltiger ausrichten mit:*

- der Förderung von kurzen Wegen zwischen Wohnen, Arbeit und Versorgung,
- nutzerfreundlichen ÖPNV-Systemen,
- alternativen Mobilitätskonzepten,
- attraktiven Grünverbindungen und öffentlichen Plätzen,
- dem Bau neuer Fuß- und Radwege, insbesondere dem Ausbau der Verbindung von Rosenheim an den Simssee.

”



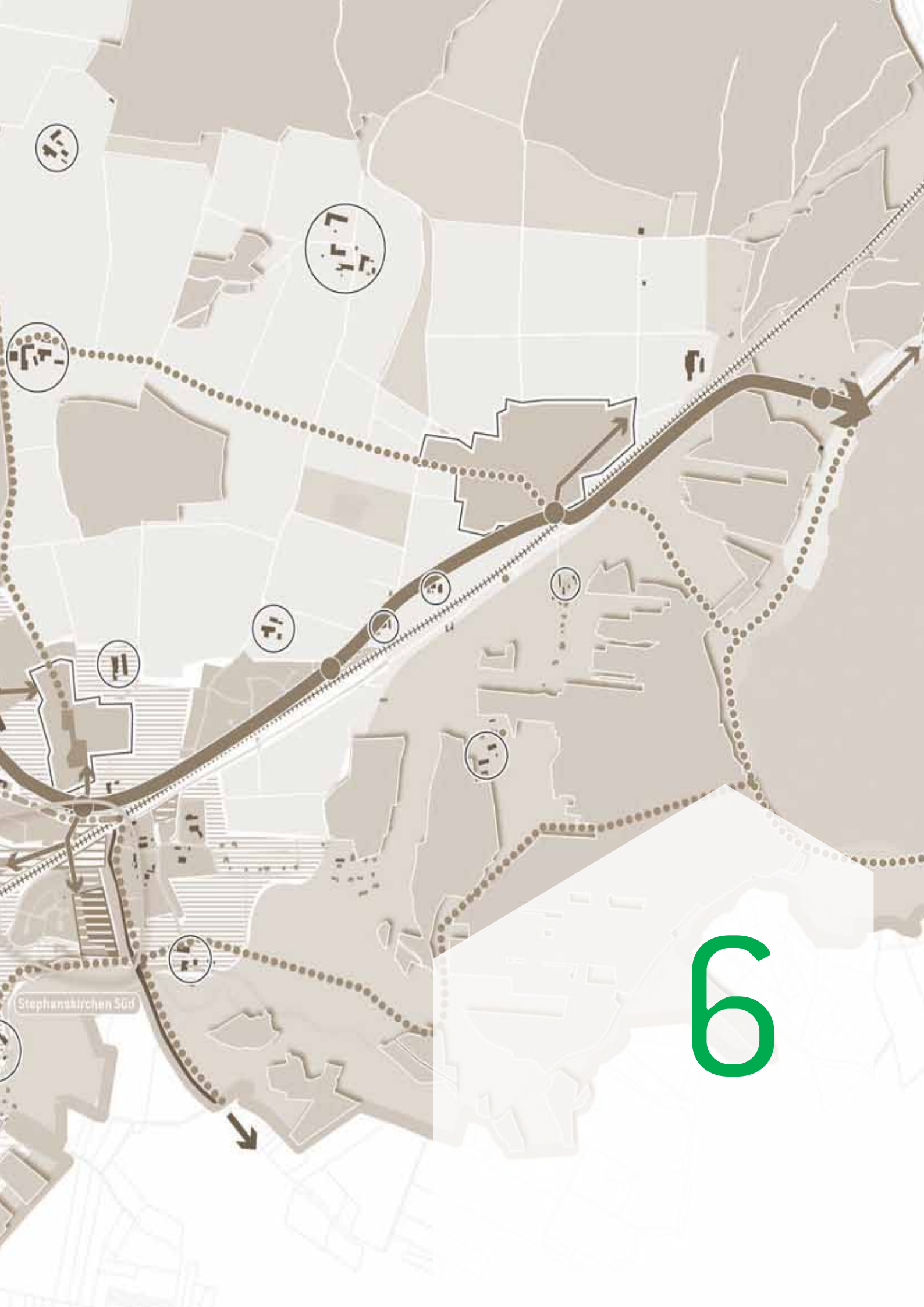
Entwicklungsziel 6: Lebenswert 2025



“ *Der Prozess der Überalterung unserer Gesellschaft ist eine gesamtdeutsche Entwicklung, trifft aber auf unsere Gemeinde in besonderem Maße zu. Wir werden auf die Bedürfnisse älterer Bürger eingehen, aber uns auch darum kümmern, für junge Bevölkerungsschichten attraktiver zu werden. Darum wollen wir:*

- eine aktive Bürgergesellschaft fördern und ehrenamtliche Strukturen in Vereinen, Verbänden und sozialen Initiativen stärken,
- ein qualifiziertes Bildungsangebot erhalten und die Kinderbetreuung optimieren,
- das Angebot an Treffpunkten und gastronomischen Einrichtungen ausbauen,
- mehr Angebote für Jugendliche, z. B. durch Jugendarbeit, Jugendtreffs schaffen,
- bezahlbare Wohnformen insbesondere für junge Familien ermöglichen,
- mit Angeboten für Senioren die Vereinsamung älterer Mitbürger verhindern.

”



— Entwicklungsplan —

KONZEPTION

Der Entwicklungsplan überträgt die qualitativen Entwicklungsziele auf den Gesamttraum der Gemeinde.

Vergleichbar mit einem Navigationssystem formuliert er ein räumliches Orientierungssystem und Grundgerüst. Er definiert für die kommenden 10-20 Jahre lokale Entwicklungsschwerpunkte und stellt sie in einen übergeordneten räumlichen Zusammenhang. Dargestellt werden schützenswerte Bereiche wie auch Gebiete mit besonderem Handlungsbedarf und starker Dynamik.

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan hat der Entwicklungsplan keine rechtsverbindliche Dimension. Dafür ist er mit spezifischen Qualitäten unterlegt und zeigt auf, wie der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden sollte. Ziel des Entwicklungsplanes ist eine ausgewogene Entwicklung von Siedlung, Gewerbe und Kulturlandschaft.

Er beinhaltet vier zentrale Handlungsfelder:

KULTURLANDSCHAFT ERHALTEN

Ein Schwerpunkt des Entwicklungsplanes ist es, die gewachsene Kulturlandschaft mit ihrer polyzentrischen Siedlungsstruktur zu schützen und vor Zersiedelung zu bewahren.

Das betrifft insbesondere den landwirtschaftlich geprägten Gürtel zwischen Leonhardspfunzen, Baierbach und Sims. Das Entwicklungskonzept sieht vor, das Siedlungswachstum um Dörfer und Weiler zu beschränken und die typischen Ortsränder zu erhalten. Gleichzeitig soll dem Anbau von Biomasse in Monokulturen durch die Stärkung der regionalen Landwirtschaft mit Direktvermarktung begegnet werden.

INNEN- VOR AUSSENENTWICKLUNG

Um die eigenständigen Ortsteile zu bewahren, sieht der Entwicklungsplan kein Zusammenwachsen weiterer Siedlungsflächen vor. Vor allem die Ortskerne sind für die Identität der Ortsteile prägend. Ihnen weist das Konzept eine besondere Rolle für Einzelhandel und Kultur zu. Nach dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung konzentriert sich der Entwicklungsplan auf die Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete und die Umnutzung alter Gebäude.

Um die Nachfrage nach neuen Wohnformen und Gewerbeflächen abzudecken, werden neue Entwicklungsgebiete ausschließlich an strategischen Orten innerhalb der bestehenden Ortsteile ausgewiesen.

STRATEGISCHE SCHWERPUNKTE SETZEN

Der Entwicklungsplan weist sechs Entwicklungsschwerpunkte mit unterschiedlichem Handlungsbedarf aus: Entwicklung von Einzelhandel und öffentlichem Raum in Schloßberg Mitte, Wohnen und Arbeiten in Haidholzen Süd-Ost und Stephanskirchen Süd, Gewerbeflächenerweiterung in Kragling, Umnutzung und städtebauliche Neuordnung der Betriebsareale an der Innbrücke und dem Eingang zur Hofmühlstraße.

RÄUME NEU VERBINDEN

Ein Netz aus Grünräumen und Rad- bzw. Fußwegen soll traditionelle Bezüge wiederbeleben und neue Verbindungen schaffen. Zentrales Element des Entwicklungsplanes ist eine neue Verbindung für Radfahrer zwischen Rosenheim und dem Simssee. Als grünes Rückgrat öffnet sie eine unerwartete Perspektive und schafft vielseitige Anknüpfungspunkte für besondere Orte und neue Projekte.

Maßstab 1:25 000

LEGENDE

Bestandsflächen erhalten/ entwickeln:

- Gewässer
- Wald
- Landwirtschaftl. Kulturlandschaft
- Landschaftsraum für Naturschutz und Klima
- Siedlungsflächen Schwerpunkt Wohnen
- Siedlungsflächen Schwerpunkt Gewerbe
- Öffentliche Grünflächen

Qualitäten neu definieren:

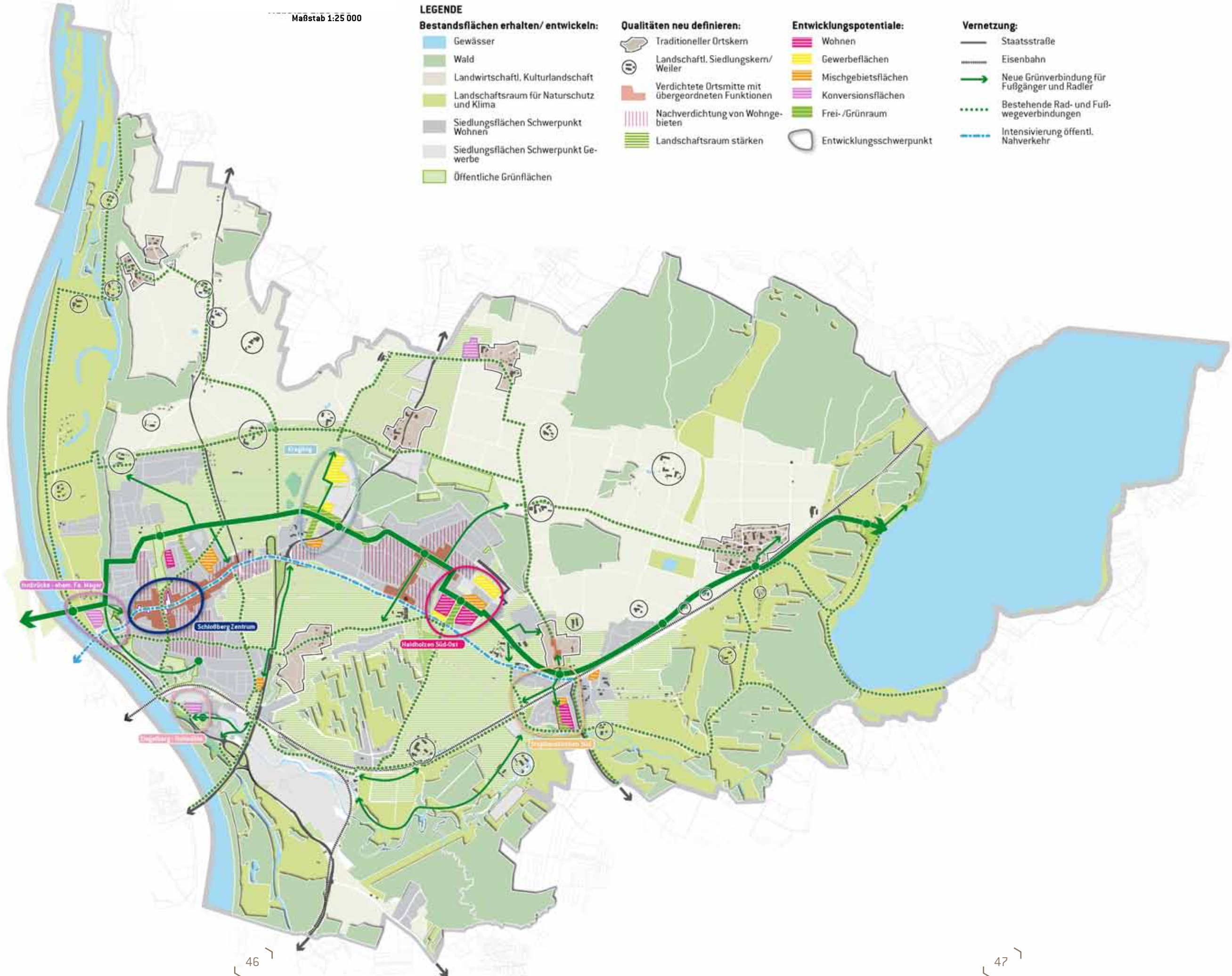
- Traditioneller Ortskern
- Landschaftl. Siedlungskern/ Weiler
- Verdichtete Ortsmitte mit übergeordneten Funktionen
- Nachverdichtung von Wohngebieten
- Landschaftsraum stärken

Entwicklungspotentiale:

- Wohnen
- Gewerbeflächen
- Mischgebietsflächen
- Konversionsflächen
- Frei-/Grünraum
- Entwicklungsschwerpunkt

Vernetzung:

- Staatsstraße
- Eisenbahn
- Neue Grünverbindung für Fußgänger und Radler
- Bestehende Rad- und Fußwegeverbindungen
- Intensivierung öffentl. Nahverkehr





Qualitäten

GROSSE ORTSKERNE STÄRKEN

Gewachsene Strukturen stellen ein Potenzial dar. Die Ortskerne sind lebendige Zentren, die Wohnqualität, Arbeitsmöglichkeiten und Gemeinschaftsleben in sich vereinen. Schloßberg, Haidholzen und Stephanskirchen sollen auch in Zukunft ihre Nahversorgungsfunktionen erhalten. Dazu ist eine Umstrukturierung der Ortskerne nötig. Potenzial liegt in Gebäuden mit öffentlich genutzten Erdgeschosszonen und Baulücken, die neu bebaut werden könnten. Identitätsstiftende Altbauten sollen saniert werden. Durch die Gestaltung eines öffentlichen Freiraums, der neben seiner Funktion als Verkehrs- und Parkraum auch Begegnungs- und Aufenthaltsort ist, könnte auch räumlich ein gesellschaftlicher Mittelpunkt geschaffen werden.



Ausschnitt Schloßberg

TRADITIONELLE SIEDLUNGSKERNE ERHALTEN

Das Entwicklungskonzept sieht vor, das Siedlungswachstum um Dörfer und Weiler zu beschränken und die typischen Ortsränder zu erhalten. Potentiale für Wohnen und Gewerbe liegen in der Umnutzung von alten Wirtschaftsgebäuden und in der Entwicklung neuer Hoftypologien.

WOHNFLÄCHENPOTENZIALE IM BESTAND

Neben den Ortskernen, bieten auch die großflächigen Wohngebiete Haidholzens und Schloßbergs Potentiale, bestehende Strukturen effektiver zu nutzen.

Durch Nachverdichtung, Nachnutzung und Umbau des enormen Bestands an Ein- und Zweifamilienhäusern können riesige Wohnflächenpotenziale erschlossen werden, ohne dabei neue Landschaftsflächen zu verbrauchen.



Ausschnitt Haidholzen

NEUE WOHNPOENZIALE

Trotz einer grundsätzlich nach innen gerichteten Entwicklung setzt der Entwicklungsplan gezielt Entwicklungsschwerpunkte für neue Wohngebiete, die bestehende Ortsstrukturen ergänzen und eine diffuse Entwicklung an den Ortsrändern verhindern. Mit Haidholzen Süd-Ost, Achenfeld und Schloßberg Nord weist der Entwicklungsplan gezielt nur wenige großflächige Wohngebiete mit besonderem Entwicklungspotential aus: Ihre Lage ermöglicht eine städtebauliche Einbettung in die Umgebung, ihre Größe erlaubt neben dem Angebot herkömmlicher Siedlungsstrukturen auch neue Entwicklungsmöglichkeiten für alternative Wohnformen. Bei allen Siedlungs- und Wohnkonzepten wird auf nachhaltige Planung und Bauweisen unter Einbezug neuer Energieformen besonderer Wert gelegt.

WOHNEN UND ARBEITEN

Traditionell prägt das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten die Struktur der Gemeinde. Die Kombination von Beruf und Privatem bringt Leben in Ortschaften und reduziert den alltäg-

lichen Berufsverkehr. In modernen Lebensentwürfen liegen Wohnformen mit integriertem Arbeitsplatz wieder im Trend. Der Entwicklungsplan zeigt eine Reihe neuer Flächen auf, die für eine Mischnutzung geeignet sind, und schlägt Nachnutzungsoptionen für brachliegende Betriebsareale vor. Diese Freiräume bieten Platz für Selbstständige, Kleinunternehmer, Handwerker und andere wohnverträgliche Gewerbebetriebe, die ansonsten in periphere Gewerbegebiete abwandern würden. Die Mischung aus Wohnen und Arbeiten könnte in Gehering traditionelle Dorfstrukturen erweitern, in Haidholzen Süd-Ost und Achenfeld neue Schnittstellen zu bestehenden Gewerbebetrieben ausbilden oder das brachliegende Areal der ehemaligen Firma Mayer in der Hofau neu beleben.

GEWERBEFLÄCHEN

Stephanskirchen erhält sich mit einer dezentralen Gewerbeflächenstrategie eine eigenständige Struktur, die unternehmerischen Erfolg und räumliche Vielfalt ermöglicht. Allerdings muss den ortsansässigen Betrieben die Chance zu Wachstum durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen gewährt werden. Das Konzept des Entwicklungsplanes sieht vor allem vor, bestehende Flächenpotenziale effizient auszunutzen und brachliegende Gewebestrukturen neu zu nutzen (z.B. das Gelände der ehem. Fa. Mayer oder das der Fa. Timezone). Anstatt durch einzelne Gewerbebauten Landschaftsräume zu



Ausschnitt Kragling

zersiedeln, ist es ratsam in Zukunft neue Gewerbeflächen möglichst eng mit den bestehenden Ortsstrukturen zu verzahnen. So bietet es sich an, die Mischung von Wohnen und Gewerbe auf Haidholzen Süd-Ost zu übertragen oder in Kragling die bestehenden Gewebestrukturen gezielt zu ergänzen.

NATURLANDSCHAFT

Die Naturräume um Simssee, Sims und Inn werden bisher nur durch extensive Landwirtschaft und Erholungssuchende genutzt. Bauliche Eingriffe oder eine Intensivierung der Nutzungen würden die naturbelassene Landschaft und ihre Ökosysteme empfindlich stören.



Ausschnitt Stephanskirchen - Eizing

PRODUKTIVE LANDSCHAFT

Im Norden der Gemeinde prägt die Landwirtschaft mit traditionellen Dorfstrukturen und freistehenden Höfen die Kulturlandschaft. Aktuelle Trends wie Zersiedelung und landwirtschaftlicher Strukturwandel könnten die Qualität dieser Bereiche stark beeinflussen. Der Erhalt von traditionellen Ortsrändern und kleinstrukturierter Landwirtschaft haben oberste Priorität.

FREIZEIT- UND SIEDLUNGSLANDSCHAFT

Die zentralen Landschaftsräume der Gemeinde sind vom Wachstum der letzten 50 Jahre geprägt. Siedlungsränder und Infrastruktur be-



Qualitäten

grenzen die Landschaftsräume von Schloßberg bis Stephanskirchen und von Westerndorf bis Waldering. Der Entwicklungsplan schreibt den Erhalt dieser Bereiche als „grüne Lungen“ für die Gemeinde oder als Grünzäsuren zwischen den Ortsteilen fest. Ihre Funktion als Freizeit- und Erholungsgebiet ist für die umliegenden Siedlungsgebiete von großer Bedeutung. Die spezifischen Eigenschaften der Landschaftsräume müssen stärker definiert werden, damit sie gegen den Siedlungsdruck bestehen können.

VERNETZTE LANDSCHAFT

Identität und Lebensqualität von Landschaft und Siedlungsraum entstehen durch einen engen räumlichen und funktionalen Bezug. In der Entwicklung der letzten Jahrzehnte gingen solche Zusammenhänge oft verloren. Das Prinzip der Vernetzung fordert, die traditionellen Qualitäten zu erhalten und auch auf Siedlungs- und Gewerbebereiche zu übertragen. Durchlässige Ortsrandgestaltungen und von Bebauung freigehaltene Blickbezüge sollen auch in Zukunft die Ortskerne mit der Kulturlandschaft vernetzen.

GRÜN- UND FREIRÄUME

Die großen Siedlungsräume um Schloßberg und Haidholzen bieten außer privatem Grün wenig Grün- und Freiflächen, die für die Bewohner, vor allem als gesellschaftlicher Treffpunkt für Senioren und als Spielflächen für Kinder, eine große Rolle spielen. Ihr Fehlen generiert auch einen Freizeitnutzungsdruck auf die angrenzenden Landschaftsräume. Der Entwicklungsplan sieht neue Grünräume, die die landwirtschaftlichen Flächen entlasten und die Lebensqualität in den Siedlungsräumen erhöhen werden, vor.

NETZ AUS RAD- UND FUSSWEGEVERBINDUNGEN

Ein Netz aus sicheren Fuß- und Radwegen stellt für die alltägliche Nutzung eine attraktive Alternative zum Auto dar. Wanderwege bündeln den Nutzungsdruck von Freizeit und entlasten angrenzende Landwirtschaftsflächen. Traditionelle Wege verbinden die einzelnen Landschaftsräume und Ortsteile. Fehlende Verbindungen werden ergänzt und so entstehen neue Bezüge. Vernachlässigte Räume werden neu erschlossen.

ÖPNV

Noch stellen die Busse keine schnelle Verbindung mit regelmäßiger Taktung nach Rosenheim her. Der Ballungsraum Rosenheim braucht für seine ca. 140 000 Einwohner und zahlreichen Pendler ein neues Mobilitätssystem. In interkommunaler Zusammenarbeit könnte ein attraktives Netz für Schnellbusse oder sogar eine Stadtbahn entstehen. Die Idee, den Stephanskirchener Bahnhof zu reaktivieren, könnte aufgegriffen werden.



Ausschnitt Hofmühle -Ziegelberg



Entwicklungsschwerpunkte

ÜBERBLICK ÜBER STRATEGISCHE ORTE

Der Entwicklungsplan hebt sechs strategische Orte hervor. Sie weisen entweder aktuellen Handlungsbedarf auf oder bergen ein hohes Entwicklungspotenzial. Auf folgende Entwicklungsschwerpunkte wird sich die Gemeinde in Zukunft konzentrieren:

- Eine Neugestaltung des öffentlichen Raumes und die Nachverdichtung mit neuen Gebäuden und Nutzungen soll die Ortsmitte Schloßbergs wieder für Einzelhandel und Gesellschaft attraktiv machen.
- Neubaupotenziale für Mischgebiete mit nachhaltiger Bauweise und neuen Wohnformen sind in Haidholzen Süd-Ost und Stephanskirchen Süd im Anschluss an bestehende Ortsstrukturen vorhanden.
- In Kragling ist langfristig eine qualifizierte Erweiterung der Gewerbestrukturen mit landschaftlicher Einbettung und städtebaulichem Anspruch möglich.
- Eine Umnutzung und städtebauliche Neuordnung auf dem Gelände der ehem. Firma Mayer an der Innbrücke bietet großes Potenzial für verdichtete Wohn- und Gewerbenutzungen mit Verbindung nach Schloßberg und Rosenheim.

- Am Eingang zur Hofmühlstraße besteht langfristiger Handlungsbedarf. Die historische Bedeutung als gesellschaftlicher Treffpunkt (Gasthof) mit naturräumlichen Qualitäten (Sims, Innaue, Alpenblick) könnte wiederbelebt werden.

NEUE VERBINDUNG

Die Entwicklungsschwerpunkte liegen im Kernbereich der Gemeinde und bilden eine Entwicklungsachse von Stephanskirchen bis zur Innbrücke. Ein zentrales Element des Entwicklungsplans ist ein neuer Radschnellweg, der bestehende Ortsteile, besondere Orte und Entwicklungsschwerpunkte miteinander verbindet. Eingebettet in eine Grünverbindung eröffnet der Radweg eine unerwartete Perspektive und schafft vielseitige Anknüpfungspunkte für neue Projekte. Zwischen Rosenheim und dem Simssee wird der Weg zu einer attraktiven übergeordneten Freizeitverbindung und stellt auch im Berufsverkehr eine Alternative zum Auto dar. Eine dritte Innbrücke für Fußgänger und Radfahrer bindet das Stadtzentrum von Rosenheim attraktiv an die Gemeinde an.



Überblick über die Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde. Verbunden durch ein System aus Grünverbindungen.



— Vertiefungsbereiche —

KONKRETER HANDLUNGSBEDARF

Fragen zu spezifischen Entwicklungsaufgaben und konkreten Projekten der Gemeinde waren von Anfang an vorhanden. Die Entwicklungen der Ortsmitte Schloßberg und des Baugebiets Haidholzen Süd-Ost stehen schon lange auf der Agenda. Fragen nach neuen Flächen für Gewerbe und Einzelhandel drängen sich der Gemeinde zunehmend auf. Der Umgang mit Siedlungswachstum und Veränderungen in der Landschaft ist schon seit den 80er Jahren Grundthema der Entwicklungspolitik.

METHODE

Strukturanalyse und Entwicklungskonzept haben einen neuen, umfassenderen Betrachtungsrahmen aufgespannt und die anfänglich sehr konkreten Fragestellungen in einen gesamträumlichen Kontext gestellt. Bürgerbeteiligungen und Szenarien haben neue Bedürfnisse und unterschiedliche Perspektiven auf konkrete Projekte hervorgebracht. Daraus haben sich nachhaltige Entwicklungsstrategien und Qualitäten ergeben, die im Entwicklungsplan auf den Gesamttraum der Gemeinde übertragen wurden. Er definiert klar, wo zukünftig Handlungsbedarf besteht. Nun geht es darum die spezifischen Einzelfragestellungen und konkreten Projekte in diesem Kontext neu zu betrachten und auf ihre nachhaltige Umsetzbarkeit hin zu untersuchen. Wichtige Fragestellungen dabei waren:

Wie werden aus qualitativen Zielen konkrete Projekte?
Welche Handlungsfelder und Maßnahmen müssen bei der Umsetzung beachtet werden?
Welche Projekte sind die wichtigsten, welche können eher langfristig geplant werden?

Ergebnis sind einerseits Empfehlungen zur Umsetzung von Projekten in Haidholzen Süd-Ost und Schloßberg Mitte, andererseits konkrete Handlungsfelder für die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung.

NEUE VISION

Der Entwicklungsplan hat gezeigt: Stephanskirchen braucht kein neues Dorf, keine Umgehung und kein zentrales Gewerbegebiet. Bestehende Projekte gibt es genug. Nur müssen sie neu miteinander verbunden werden. Die Idee einer neuen Verbindung, die Rosenheim mit dem Simssee verbindet, ist mehr als nur ein Fahrradweg. Er wird zu einer Vision für eine neue interkommunale Zusammenarbeit und zum neuen grünen Rückgrat der Gemeindeentwicklung.

PRIORITÄTEN SETZEN

Nicht alle Projekte können gleichzeitig bearbeitet und umgesetzt werden. Umso wichtiger ist es, dass die Gemeinde Prioritäten setzt und ihre begrenzten Kräfte in den wichtigen Projekten bündelt. In einer Übersicht werden alle Entwicklungsschwerpunkte und Projekte in einen zeitlichen Rahmen eingegliedert. Handlungsempfehlungen zeigen die nächsten Schritte zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes auf.



Schloßberg Mitte

HANDLUNGSBEDARF

Der Entwicklungsplan und die Beteiligungsprozesse zeigen, dass bei der Entwicklung der Ortsmitte Schloßberg dringender Handlungsbedarf besteht. Die allgemeine Beschreibung von Zielen, Strategien und Qualitäten des Entwicklungskonzeptes werden auf die konkrete räumliche Ebene von Schloßberg übertragen. Daraus lassen sich für die Entwicklung des Ortskerns konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen ableiten.

STÄRKUNG DES ORTSKERNS

Die Ortsmitte hat wegen seiner Funktion als Versorgungszentrum eine zentrale Bedeutung für die Gemeinde. Wichtig für den Einzelhandel in Schloßberg ist, ihn nicht durch Konkurrenz von großen Supermärkten auf „der grünen Wiese“ zu schwächen, sondern durch neue Ortskernstrukturen zu stärken.

INNENENTWICKLUNG

Eine spezifische Baustruktur prägt das Zentrum

um das neue Rathaus. Entlang der Salzburger Straße ist Schloßberg mit den angrenzenden Ortsteilen zu einem Konglomerat getrennter Funktionen verschmolzen. Die traditionellen Ortsteilstrukturen sollen wieder zu eigenständigen Identitäten entwickelt werden. Das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ist Ausdruck von multifunktionaler Dichte und Lebendigkeit, die durch neue Strukturen ergänzt werden müssen.

RÄUME VERBINDEN UND VERNETZEN

Die Salzburger Straße verbindet die unterschiedlichen Ortsteile und belebt die Ortsmitte. Ziel ist es, die Nutzungsdichte zu erhöhen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und durch alternative Mobilitätsformen (ÖPNV, Fuß, Fahrrad) den KFZ-Verkehr zu reduzieren. Mit einem System aus Grünräumen, Blick- und Wegebezügen wird der Kern mit den weiten Siedlungs- und Landschaftsräumen stärker vernetzt.

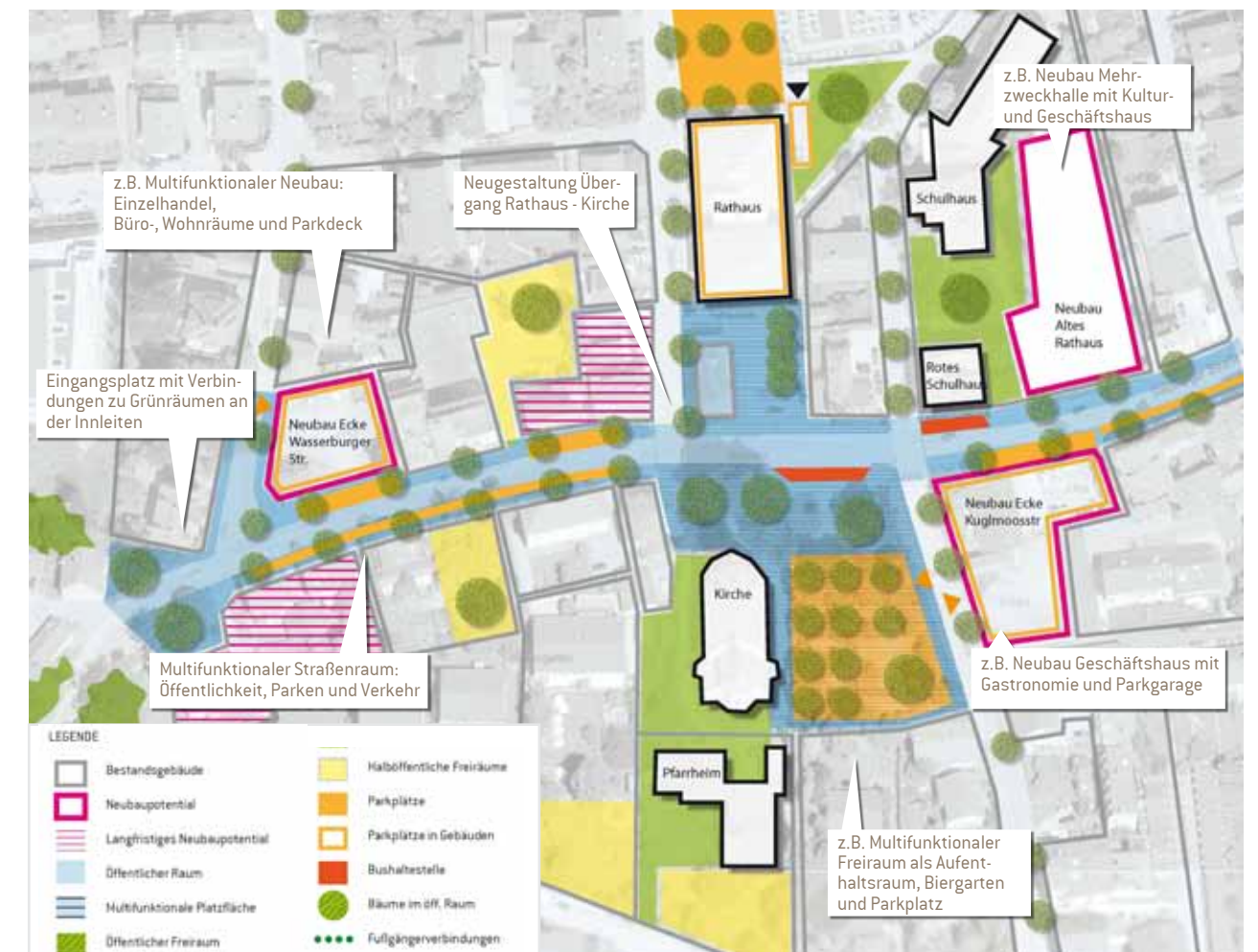


Übersicht über die Maßnahmen zur Einbettung des Ortskerns in seinen Kontext

MAßNAHMEN FÜR DEN ORTSKERN

Die Mitte Schloßbergs ist von der dichten Bebauung und dem Einzelhandel an der Salzburger Straße geprägt. Der zentrale Freiraum um Rathaus und Kirche weitet den Raum großzügig auf. Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und der Umgestaltung des zentralen Freiraumes ist es, die Qualitäten von spezifischen Ortsstrukturen, öffentlichem Raum und vielfältigen Nutzungen weiter zu entwickeln. Ob Drogerie, Supermarkt, Gastronomie oder ein Regionalmarkt, die zentral gelegenen Baulücken und das alte Rathaus stellen ein riesiges Neubaupotenzial für vielfältige Nutzungen dar. Ihre architektonische Ausgestaltung wird das Bild des Ortskerns neu prägen. Die Reaktivierung der Salzburger Straße als öffentlichen Raum für Einzelhandel und Gastronomie stellt eine besondere Aufgabe dar.

Als enger, intensiv genutzter Verkehrsraum muss sie auch weiterhin genügend Parkplätze bieten. Mit einer Kombination aus zentralen Parkmöglichkeiten, die in Neubauten integriert werden, und den bestehenden Kurzzeitparkplätzen könnte ausreichend Parkraum für neue Nutzungsangebote geschaffen werden. Eine Neugestaltung des Straßenraumes (Fahrbahn, Bürgersteige und Ladenvorzone) und des Kirchplatzes nach dem Vorbild des Ludwigsplatzes in Rosenheim würde den öffentlichen Raum des Ortskerns deutlich aufwerten. Neben der Nutzung als Verkehrsraum würden neue Raumqualitäten zum Flanieren (Einzelhandel) und Aufenthalt (Gastronomie) geschaffen werden. In den Umgestaltungsprozess müssen Eigentümer, Gewerbetreibende, Anwohner und Nutzer von Anfang an miteinbezogen werden.



Vorschläge zur Umgestaltung des Ortskerns



Haidholzen Süd-Ost



ANSPRÜCHE AN WOHNRAUM

Ein neues Quartier zu entwickeln heißt, die Bedürfnisse seiner zukünftigen Bewohner im Voraus zu erkennen. Die Bürgerbeteiligung hat gezeigt, dass für viele das eigene Haus mit Garten Priorität hat. Doch auch der Bedarf an alternativen Wohnformen ist in der Gemeinde vorhanden. Senioren wollen gemeinsam leben. Junge Menschen und Familien sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Neue Lebensumstände fordern kombinierte Wohnmodelle, die Wohnen mit Arbeiten oder Zusammenwohnen von mehreren Generationen ermöglichen. In Haidholzen ist auf 6,5 ha Baufläche genug Platz, um ein Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu schaffen.

NACHHALTIGES ENTWICKLUNGSMODELL

Mit Haidholzen Süd-Ost setzt die Gemeinde ihr Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zum Erhalt von Landschaft und Lebensqualität um. Bestehende Strukturen werden genutzt und der Verbrauch neuer Ressourcen wird reduziert.

Das Gebiet liegt strategisch sehr günstig und kann auf bestehende Infrastrukturen zurückgreifen. Eine charakteristische Bauweise gibt dem Ort Identität. Die Erhöhung der baulichen Dichte spart Fläche, Kosten und Energie. Sie bietet die Möglichkeit, großzügige Grün- und Freiräume zu schaffen.

LANGFRISTIGES FLÄCHENPOTENZIAL

Mit der Fläche von 6,5 ha erhält sich die Gemeinde ein langfristiges Wachstumspotenzial. Ausgehend von der heutigen Entwicklung müsste die Gemeinde die nächsten 15 Jahre kein neues Baugebiet mehr ausweisen.

RÄUMLICHE EINBETTUNG

Ein neues Quartier braucht eine gute Versorgung und intakte Nachbarschaften. Haidholzen Süd-Ost liegt in direkter Nähe zu den Ortskernen Stephanskirchen und Haidholzen, die eine umfangreiche Versorgung mit Lebensmitteln, Gesund-

heits- und Bildungseinrichtungen sowie gesellschaftlichen Treffpunkten bieten. Ziel ist es, die beiden Ortskerne durch ein dichtes Wegenetz mit dem neuen Quartier zu verbinden. Die Umgebung aus Einfamilienhäusern, dichter Wohnbebauung, Gewerbebetrieben und Bauernhöfen bildet eine vielfältige Nachbarschaft, die eng mit den neuen Strukturen verzahnt wird. Aus den umgebenden Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft lassen sich neue Nutzungsformen für öffentliche Räume und ortsbezogene Gebäudetypologien entwickeln. Sie sollen maßgeblich den Charakter des neuen Quartiers mitbestimmen.

WOHNFORMEN

Im Bezug auf die umgebenden Strukturen wurden drei verschiedene Teilbereiche für unterschiedliche Wohnformen gebildet. Im Norden schließt an die bestehende Gewerbestruktur ein Bereich (blau) an, der neue Formen von Wohnen und Arbeiten vorsieht. In Richtung Stephanskirchen soll eine tra-

ditionell geprägte Siedlungsstruktur (gelb) den Bezug zur Kulturlandschaft herstellen. Im zentralen Innenraum sind verdichtete Bauformen für gemeinschaftliche Wohnformen wie Baugruppen, Generationenhäuser oder betreutes Wohnen angedacht (lila).

RÄUMLICHES GRUNDGERÜST

Ein Gerüst aus Grün- und Freiräumen prägt die zukünftige Struktur des Baugebiets. Eine zentrale Freiraumachse in Verlängerung der Hermann-Löns-Straße schafft einen direkten Bezug zwischen bestehender Siedlungsstruktur und umgebender Landschaft. Das Zentrum bildet ein Quartiersplatz mit öffentlichen Nutzungen wie Cafés, kleinen Läden oder Gemeinschaftsräumen. In Richtung Süden schließt eine großzügige Grünfläche an. Sie bietet Blick auf die Alpen, Platz zum Spielen und Auslauf für Hunde. Die Eingänge in das Quartier werden durch besondere Gebäude markiert. Zur Abschirmung des Lärms der Simsseestraße würde sich eine geschlossene Bebauung mit einer angemessenen gewerblichen Nutzung anbieten.



Vorschlag für Haidholzen Süd-Ost: Drei Quartiere mit differenzierten Wohnformen und einem zentralen Grünraum.



Siedlungsentwicklung

ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Der Grundsatz der Innenentwicklung bedeutet ein radikales Umdenken in der Siedlungsentwicklung. Statt eines weiteren Wachstums an den Ortsrändern werden bestehende Ortsstrukturen effektiver genutzt und nur gezielt durch Neubaugebiete ergänzt. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind deshalb die bestehenden Siedlungsräume von Schloßberg, Haidholzen und Stephanskirchen. Die aufgezeigten Entwicklungspotentiale bieten ausreichend Wohnraum für die nächsten 30 Jahre. Damit wird die Ausweisung anderer Siedlungsflächen obsolet.

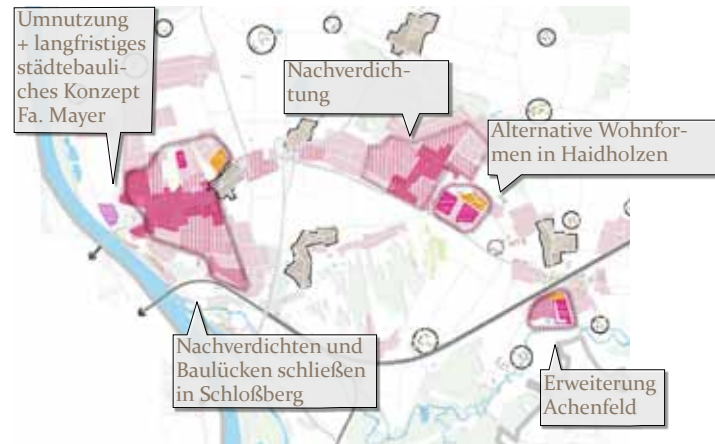
NACHVERDICHUNG UND UMNUTZUNG

Vor allem Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern verbrauchen pro Einwohner sehr viel Fläche. Diese Tatsache wird durch den Trend verstärkt, dass immer ältere Leute immer mehr Wohnraum besitzen, ihn aber oft nicht mehr nutzen. Der bevorstehende Generationenwechsel bei Hausbesitzern bietet nicht nur neuen Wohnraum für junge Menschen, sondern auch die Chance, ihn zu modernisieren und zu verdichten.

Auch die Reaktivierung traditioneller Hof- und Wirtschaftsgebäude bietet mit einem richtig konzipierten Umbau hohes Wohnpotenzial. Eine Potenzialanalyse der Bau- und Altersstruktur könnte zusammen mit einem ersten Kontakt zu interessierten Eigentümern den langen Prozess der Nachverdichtung und Umnutzung einleiten.

NEUBAUGEBIETE

Die Entwicklung neuer Baugebiete fordert maßgeschneiderte städtebauliche Lösungen, die sich an lokale Verhältnisse anpassen und mit nachhaltigen Entwicklungsgrundsätzen sowie zukünftigen Wohnraumanforderungen kompatibel sind. Dazu werden neue Entwicklungsmethoden nötig. Wettbewerbe bringen neue Ideen und erhöhen die Qualität von städtebaulicher Struktur, Architektur und Freiraumgestaltung. Alternative Entwicklungsmodelle wie z.B. Baugruppen entwickeln spezifische Lösungen für unterschiedliche Nutzer in Ergänzung zu herkömmlichen Wohnformen.



Übersicht Siedlungsentwicklung



Ungenutzte Scheune in Pinswang bei Prien



Nachverdichtungsmodell



Städtebaulicher Entwurf „Hüttenthaler Feld“ in Tittmoning



Gewerbeflächenentwicklung

DEZENTRALE GRUNDSTRUKTUR

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten macht die Stärken der traditionellen Gewerbestruktur in Stephanskirchen aus. Tradition und der wirtschaftliche Erfolg von kleinen und großen Unternehmen bestärken Stephanskirchen darin, seine dezentrale Gewerbestruktur beizubehalten und kein neues, zentrales Gewerbegebiet auszuweisen. Hauptaufgabe für lokale Gewerbebetriebe ist, Erweiterungsmöglichkeiten zu garantieren und sie dabei möglichst gut in bestehende Orts- und Landschaftsstrukturen zu integrieren. Dazu ist es von Bedeutung, ortsspezifische Strukturen genau zu analysieren und abzuwägen, wo es vertretbare Standorte für welche Arten von Gewerbe gibt.

BESTEHENDE FLÄCHENPOTENZIALE

Stephanskirchen hat bei genauerem Hinsehen noch einige Gewerbeflächenpotenziale in bestehenden Strukturen. Ungenutzte Ställe, ein brachliegendes Firmengelände, nicht vermietete Büro- und Ladenflächen, leere Lagerhallen und offene Baulücken ermöglichen Spielräume für Einzelhandel, Handwerk, Startup- und Kleinunternehmen. Ziel ist, alle Gewerbe- und Mietflächenpotenziale in eine Datenbank zu übertragen, die für Nachfragen interessierter Unternehmen zur Verfügung steht. Ein ständiger Austausch mit Grundstücksbesitzern und Gewerbetreibenden ist wichtig, um aktuelle Bedürfnisse und weitere Flächenpotenziale zu erschließen.

NEUAUSWEISUNG

Die dezentrale Gewerbe-strategie führt dazu, intensiver darüber nachzudenken, welche gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde nutzen und welche ihr schaden. So nützt es nichts, große Supermarktketten auf wertvollen Flächen zuzulassen und damit den Einzelhandel in den Ortskernen zu schwächen. Dagegen ist es durchaus von Bedeutung, neue Gewerbeflächen für wachsende, lokal verwurzelte Unternehmen vorzuhalten und auszuweisen. Dabei sollten sich die Betriebe in ihrer Baustruktur und Architektur gekonnt in ihre Umgebung einfügen.



Fotocollage: Was wäre, wenn das Gewerbegebiet Bad Endorfs am Ortseingang von Waldering stünde?



Zur Nachnutzung frei? Das Gelände der Fa. Timezone bei Högering



Zentrale Flächenpotentiale für den Einzelhandel in Schloßberg



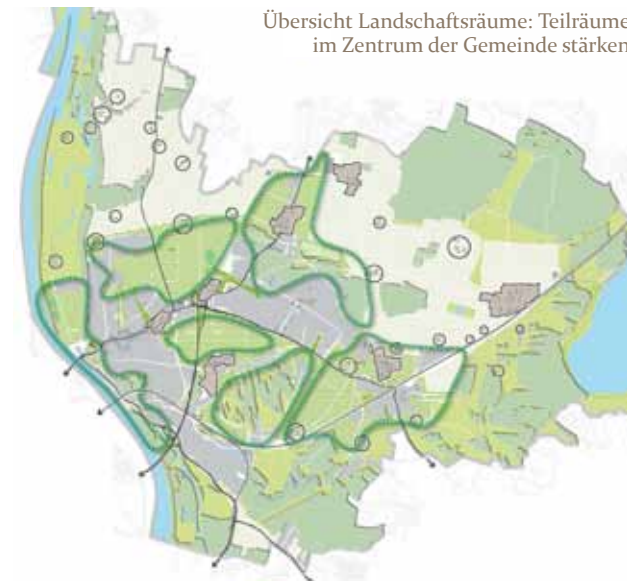
Ortsstruktur Haidholzens um Gewerbe- und Mischgebiet ergänzt



Landschaftsentwicklung

KULTURLANDSCHAFT ERHALTEN - ABER WIE?

Die Landschaft vor Zersiedelung und agrarökonomischer Überformung zu schützen, ist das erklärte Ziel aller am Prozess Beteiligten. Diesen Vorsatz in die Realität umzusetzen ist allerdings nicht einfach. Auf den Druck von Bürgerbegehren, Partikularinteressen oder Unternehmern sind „kleine Ausnahmen“ an der Tagesordnung. Der Erhalt der Landschaft hängt von einem starken politischen Willen, einer überzeugten Bürgerschaft und zufriedenen Nutzern ab. Kulturlandschaft erhalten bedeutet, bestehende Landschaftsqualitäten wert zu schätzen und zu erhalten, aber sie auch an zukünftige Nutzungsanforderungen anzupassen. Im Folgenden werden Handlungsfelder für die Umsetzung beschrieben.



Übersicht Landschaftsräume: Teilräume im Zentrum der Gemeinde stärken

GRUNDGERÜST AUS EIGENSTÄNDIGEN TEILRÄUMEN

Stephanskirchen besteht aus vielen unterschiedlichen Landschaftsräumen mit eigenen Identitäten. Ihre spezifischen Strukturen und Nutzungsarten müssen erhalten und an neue Bedingungen angepasst werden. Eine starke teilräumliche Grundstruktur, ausgestattet mit festgelegten Nutzungsspielräumen und überzeugenden Qualitäten ist der Grundstein für den Erhalt der Landschaft. Vor allem die Landschaftsräume, die im Zentrum der Gemeinde durch Zersiedelung stark überformt sind, brauchen neue Strukturen

und Talente. Sie müssen gegenüber dem Siedlungsraum als eigenständige Landschaftsräume definiert und gestärkt werden. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes und seine Ergänzung mit neuen Qualitäten für Raum und Nutzer wäre ein nächster Schritt.



Übersicht Wege und Vernetzung: Eine neue Verbindung stärkt bestehende Strukturen

NETZ AUS GRÜNSTRUKTUREN UND -VERBINDUNGEN

Ein Netz aus kleinräumigen Bezügen und übergeordneten Verbindungen ergänzt die Grundstruktur starker landschaftlicher Teilräume. Eine tragfähige Struktur aus intensiv nutzbaren Grün- und Freiräumen, kombiniert mit Fuß- und Fahrradwegen, geben Siedlungsräumen und Landschaft neue Qualitäten für Freizeit- und Erholungsnutzungen. Durch gezielte Lenkung des Freizeitdrucks auf attraktive Grünstrukturen soll der Konflikt mit der Landwirtschaft vermieden werden. Ein pfiffiges Leitsystem mit markanten Gestaltungselementen würde einen hohen Wiedererkennungswert für das Wegenetz erzeugen. Neue Themenrouten könnten Freizeitnutzung mit dem Erlebnis besonderer Orte und Programme verbinden. Besondere Freizeitattraktivitäten wie Funpark, Kletterhalle und Simsseebad könnten neu vernetzt werden. Eine Fahrradkarte würde einen Überblick über Wegenetz und Themen geben und könnte wichtige Entwicklungsprojekte vorstellen.



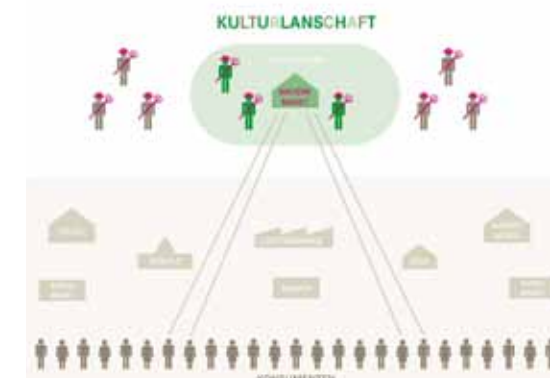
Simsseemarkt



Kulturlandschaft unter Druck

INTEGRIERTES LANDSCHAFTSKONZEPT

Landschaft entsteht durch ihre Nutzung. Heutige Landschaftsentwicklung lässt sich nicht mehr alleine auf die Landwirtschaft beschränken. Mehrere treibende Faktoren wie Siedlungswachstum, Agrarpolitik, Energiewende, Freizeit und Tourismus sowie das Konsumverhalten der Bevölkerung sind nicht mehr getrennt von ihr zu betrachten. Stephanskirchen hat diese Zusammenhänge schon früh erkannt. Landschaftsplaner und Landwirte erarbeiteten ein integriertes Landschaftskonzept, das auch den Konsumenten einbezieht. Mit dem hier vorliegenden Konzept wird es um weitere Strategien zu Entwicklung von Siedlung, Gewerbestandorten, Freizeitverbindungen und Verkehrsalternativen erweitert. Diese sollten im Landschaftsplan ergänzt werden.



Zu wenig Produzenten, zu wenig Konsumenten

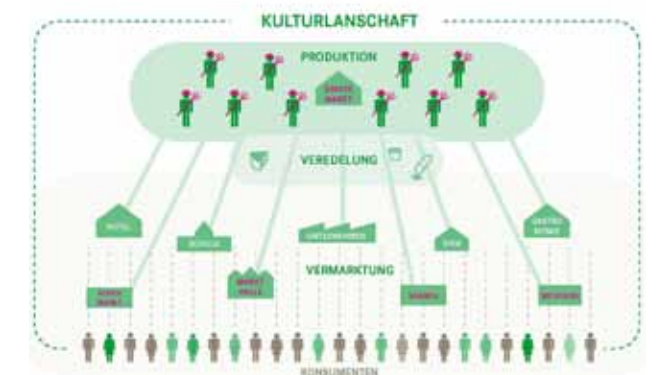


Integriertes Landschaftskonzept

SIMSSEEMARKT

Der Simsseemarkt ist zentrales Element des integrierten Landschaftskonzeptes. Im Beteiligungsprozess wurden viele Ideen zur Erweiterung des Konzeptes diskutiert:

- Für eine höhere Produktionskapazität müssen wieder mehr konventionelle Landwirte von der ökologischen Produktionsweise überzeugt werden, wobei sie professionelle Beratung brauchen.
- Die Veredelung zu hochwertigen regionalen Produkten würde die Produktpalette erweitern und neue Konsumenten ansprechen.
- Ein neuer Regionalmarkt mit ganztägigen Öffnungszeiten in zentraler Lage würde reißenden Absatz finden.
- Ausgewählte Restaurants oder Betriebskantinen könnten regionale Speisekarten anbieten.
- Die Bewohner müssen durch breitaufgestellte Informationskampagnen wieder von ihrer Rolle als Konsumenten zum Erhalt von Landschaft und Lebensqualität überzeugt werden.



Erweiterungspotenzial der lokalen Wertschöpfungskette

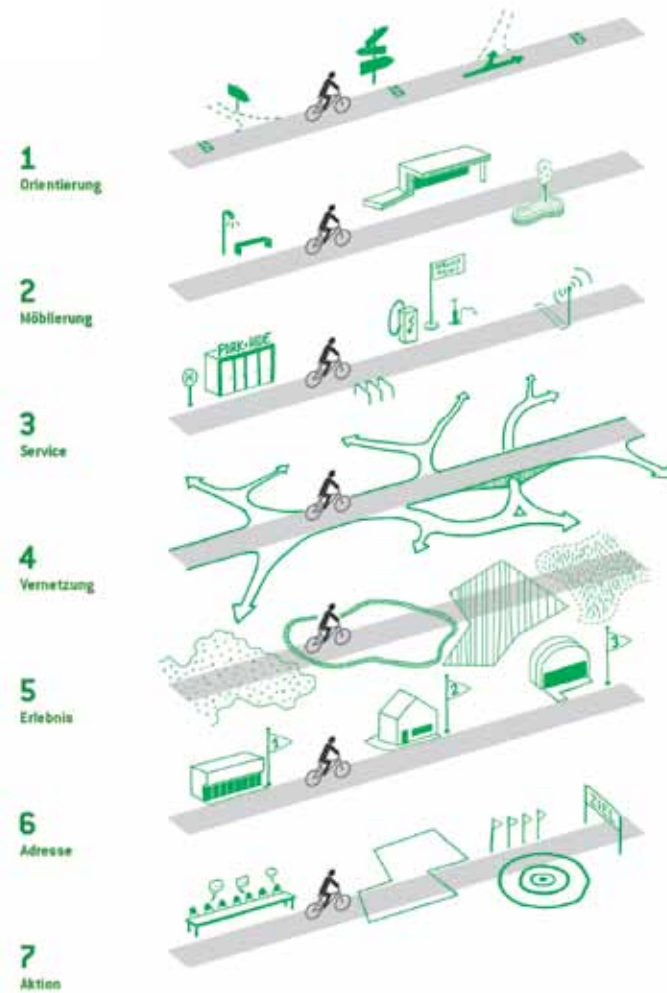


Radschnellweg

MEHR ALS NUR EIN FAHRRADWEG

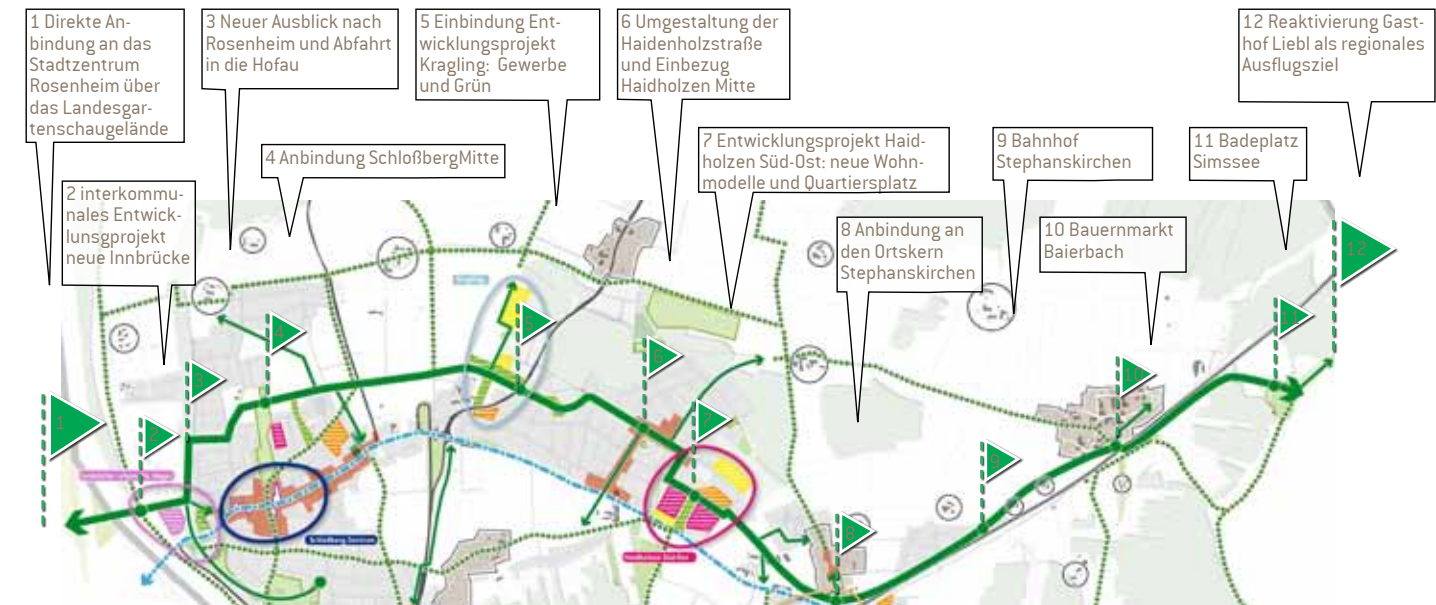
Wenn sich eine Gemeinde wie Stephanskirchen für den Bau eines Radschnellwegs entscheidet, dann ist damit mehr verbunden als die schnell und geradlinigste Radverbindung von Rosenheim zum Simssee. Der Radschnellweg könnte gleichzeitig Grünverbindung und Wegenetz, Symbol nachhaltiger Entwicklung und ein lebendiger öffentlicher Raum der Gemeinde werden. Er führt durch unterschiedliche Erlebnisräume und Atmosphären, durch Flusslandschaften, traditionelle Dörfer und moderne Siedlungs- und Gewerbegebiete. Für die Radfahrer wird die Orientierung im Raum anhand von Markierungen, Farbcodes, Hinweistafeln, einem gut gestaltetem Beleuchtungssystem, wegbegleitenden Bäumen und einem charakteristischen Mobiliar ermöglicht. Als schnelle Verbindung nach Rosenheim abseits der Hauptstraßen, stellt der Radschnellweg eine Alternative im Berufsverkehr dar. Angesichts des Klimawandels und den damit verbundenen radikalen Veränderungsprozessen ermöglicht er eine vom Auto unabhängige Zukunft. Neben neuen Formen der Fortbewegung ist die Frage der Mobilität mit einer intensiven Auseinandersetzung über gesellschaftliches Zusammenleben, die Versorgung mit Nahrung und Energie, über Wirtschaften und Lernorte verbunden. Die neue Verbindung könnte zum überregionalen Markenzeichen mit einprägsamen Namen und einem signifikanten Logo werden. Der Weg könnte zu einer »Adresse« für Personen und Unternehmen werden, die sich mit dieser Marke identifizieren, z.B. für autoarme Siedlungsbauer und neue Bauprojekte, Direktvermarkter und Veredelungsbetriebe oder lokal verwurzelte Unternehmen mit innovativen Produkten und Umweltkonzepten.

Der Radschnellweg ist nicht nur eine Verbindung von A nach B. An ihn könnten sich außerdem Programme anlagern. Stationen wie historische Baudenkmäler, traditionelle Dorfkerne, besonderen Orte in der Landschaft aber auch Attraktionen für Kinder, Plätze für Jugendkultur und Trendsportarten könnten durch den Radweg miteinander verbunden



werden. Wie entlang von Autostraßen bieten sich auch am Radschnellweg spezifische Serviceangebote an: z.B. Servicestationen für Fahrräder und E-Bikes, Restaurants mit einer regionalen Speisekarte oder ein »Café am Baum«. Er könnte auch Aktionsraum für Sportevents und Feste im Freien, für raumgreifende Installationen und Menschen mit Projektideen sein.

Der Weg ermöglicht so einen Einblick in eine vielfältige Gemeinde mit eigener Dynamik. Wer die Strecke zurücklegt, bekommt einen Überblick über die Zukunftsthemen Stephanskirchens. Der Radweg bildet das grüne Rückgrat der Gemeinde und ist ein wichtiger Schritt im Entwicklungsprozess Stephanskirchens.



Lage des Radschnellwegs und Erläuterung möglicher Stationen und Programme.

STRECKENFÜHRUNG UND PROJEKTE

Der östliche Streckenabschnitt von Stephanskirchen zum Simssee eignet sich bereits heute als Radweg und verbindet besondere Orte wie den Gasthof Liebl, den Badeplatz, Baierbach mit Simsseemarkt und den Ortskern Stephanskirchen miteinander.

In Richtung Haidholzen und Kragling müssten Teilstücke für Radfahrer ausgebaut und um neue Abschnitte ergänzt werden. Der Radschnellweg würde die Ortsmitte Haidholzens beleben und die Entwicklungsbereiche Haidholzen Süd-Ost und Kragling anbinden. Das stärkt das Konzept der kurzen Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung, verzahnt die Neubaugebiete mit den angrenzenden Orts- und Landschaftsstrukturen und gibt ihnen ein grünes Grundgerüst.

Der Landschaftsraum zwischen Höhensteig und Gehering würde neu erschlossen werden. Die neue Grünstruktur würde den Siedlungsrand

klar begrenzen. Querverbindungen zur Salzburger Straße binden die Ortsmitte an und sichern deren traditionellen Bezug zur Landschaft. Als attraktive Alternative zum täglichen Verkehrsstau könnte der Radschnellweg vor allem den Ortskern Schloßberg vom Berufsverkehr nach Rosenheim entlasten.

Die Überbrückung von Hangkante und Inn ist für die direkte Anbindung an das Stadtzentrum von Rosenheim essenziell. Sie stellt technisch die größte Herausforderung dar. An der Hangkante könnten Aussichtspunkte geschaffen und das Entwicklungsgebiet der ehemaligen Firma Mayer in der Hofau angebunden werden. Eine dritte Innbrücke für Fußgänger und Radfahrer könnte die Verbindung zu Rosenheim stärken. Als großes interkommunales Projekt würde sie die nachbarschaftlichen Beziehungen vertiefen und hätte als eine alternative Verkehrsstrategie abseits von großen Umgehungsstraßen auch symbolischen Charakter.



Beispiel einer Fußgängerbrücke über den Inn in Wernstein



Prioritäten

SCHWERPUNKTE UND PRIORITÄTEN

Der Entwicklungsplan zeigt, dass an vielen Orten Handlungsbedarf besteht. Alle Projekte gleichzeitig umzusetzen ist unmöglich. Deshalb ist eine Unterteilung in unterschiedliche Zeithorizonte nötig. Das bietet die Möglichkeit, Prioritäten zu setzen und sich bei der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes auf die wichtigsten Punkte zu konzentrieren.

KONKRETE PROJEKTE

Die Entwicklung von Schloßberg Mitte und Haidholzen Süd-Ost steht schon lange auf der politischen Agenda. Das Entwicklungskonzept spannt einen neuen Rahmen auf, in dessen Kontext die beiden Projekte neu beurteilt werden. Die hohe Beteiligung bei der Bürgerumfrage in Schloßberg hat gezeigt, dass es im Ortskern hohen Veränderungsbedarf und neue Ideen gibt. Optimale Voraussetzungen um mit einer konkreten Umsetzung zeitnah zu beginnen. Dagegen deutet die Komplexität aus innovativer Siedlungsentwicklung und verzwickten Eigentumsverhältnissen in Haidholzen Süd-Ost auf

einen langfristigen Entwicklungsprozess hin. Die Idee des Radschnellweges begeistert den Gemeinderat und die Bürgerschaft. Diese Energie sollte genutzt werden, um bald mit der Umsetzung zu beginnen. Der Simsseemarkt braucht möglichst schnell frische Ideen und eine langfristige Strategie, um erfolgreich zu bleiben.

LANGFRISTIGE ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Kragling steht für ein langfristiges Potenzial an Gewerbeflächen, die ein gutes räumliches Grundgerüst sowie klar formulierte Ziele und Rahmenbedingungen für neues Gewerbe brauchen. Wann mit einer Neustrukturierung der Areale an der Hofmühlstraße oder der Innbrücke begonnen werden kann, hängt noch von den Eigentümern und neuen Inverstoren ab. Im Achenfeld wartet man bereits seit Jahren auf den richtigen Zeitpunkt. Der Bebauungsplan könnte in der Zwischenzeit aktualisiert werden und den neuen Bedarf an Wohnen und Arbeiten aufnehmen.

Entwicklungsbereich	Kurzfristig (2012-2015)	Mittelfristig (2015-2020)	Langfristig (2020 +)
	Vorstudien Städtebau, Verkehr	Umgestaltung Salzburger Str.	
Schloßberg Zentrum	Verhandlungen Eigentümer		Schrittweise Realisierung neuer Gebäude
	Rechtliche Prüfung	B-Plan	1. Bauabschnitt
Haidholzen Süd-Ost			
		Flächenfestlegung	Schrittweise Realisierung
Kragling		Grün- und Erschließungsstruktur	
		Umsetzung Achenfeld II	Entwicklung Mischgebiet
Stephanskirchen Süd		Verhandlungen Eigentümer	
	Verhandlungen Eigentümer	Zwischennutzung Gebäude	Städtebauliche Entwicklung
Innbrücke - Fa. Mayer			
		Umnutzung/ Neubau ehem. Mitsubishi	Umstrukturierung Eingang Hofmühlstraße
Ziegelberg - Hofmühle			
	Fahrradkarte	Abschnittweise Realisierung	
Radschnellweg			
	Beratung Landwirte	Vermarktungskonzept	Aufbau zentraler Vermarktungsstellen
Simsseemarkt			



Handlungsempfehlungen

KOMMUNIKATION ENTWICKLUNGSKONZEPT

Eine vielfältige Kommunikation hilft, Politik und Bürgerschaft auf die Ziele und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes einzuschwören. Sie würde darüberhinaus dem „Stephanskirchener Modell“ neue Ausstrahlungskraft verleihen und bei Behörden, Unternehmern oder anderen Kommunen um Unterstützung für innovative Projekte werben. Neben der hier vorliegenden Broschüre könnte ein ansprechend gestalteter Faltplan für jedermann einen kurzen Überblick über Entwicklungsziele, Entwicklungsplan und neuen Projekte geben. Eine interaktive Ausstellung mit z.T. begehbaren Arbeitsmodellen würde den öffentlichen Diskurs über die zukünftige Entwicklung in der Gemeinde fortführen.

MACHBARKEITSSTUDIE RADSCHNELLWEG

Der Radschnellweg ist das Rückgrat der zukünftigen Entwicklung und damit Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes. Nach dem Motto „SK bewegt sich!“ hätte seine Realisierung symbolische Aussagekraft für den Start in eine Zukunft mit grüner Mobilität, lokaler Wertschöpfung, nachhaltiger Lebensweise, interkommunaler Zusammenarbeit und innovativen Projekten. Ein nächster Schritt muss die Erarbeitung eines griffigen Namens und Konzepts sein, um neue Partner wie die Stadt Rosenheim, investierende Unternehmer und fördernde Behörden für das Projekt zu gewinnen. Eine Machbarkeitsstudie muss Fragen zur Streckenführung, Bauweise und technischen Problemstellen (Innbrücke, Hangkante) lösen.

VERTIEFENDE PLANUNG SCHLOßBERG MITTE

Die Ortsmitte Schloßberg sollte auf die Potentiale der Baulücken genauer untersucht werden. Eine vertiefende städtebauliche Studie könnte die Setzung neuer Bauvolumen, Gebäudetypologien, architektonische Sprache und mögliche Nutzungen genauer analysieren. Daneben müssen Anwohner, Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer in den Prozess miteinbezogen werden. Die Qualität des öffentlichen Raumes kann nur durch ein neues Verkehrskonzept verbessert werden. Um dann über Umgestaltungsmöglichkeiten der Freiräume zu diskutieren.

BERATUNG FÜR LANDWIRTE

Nach dem Prinzip „Kulturlandschaft erhalten“ sollen konventionelle Landwirte zu den Vorzügen nachhaltiger Landwirtschaft professionell beraten werden. Mehr Produzenten und Veredlungsbetriebe könnten die hochwertige Produktpalette des Simsseemarktes erweitern. Eine zentrale Verkaufsstelle im Ortskern Schloßberg würde langfristig die Attraktivität für z.B. berufstätige Kunden steigern.

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR HAIDHOLZEN SÜD-OST

In Haidholzen Süd-Ost müssen für ein innovatives Siedlungskonzept zuerst die komplizierten Eigentumsverhältnisse geklärt und baurechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Erst dann kann mit der Vertiefung von städtebaulichen Konzepten in Wettbewerben und B-Planverfahren begonnen werden.

DATENBANK GEWERBE

Bevor man neue Gewerbeflächen ausweist, sollte sich die Gemeinde einen Überblick über alle bestehenden Gewerbeflächenpotenziale verschaffen und sie in eine Datenbank übertragen. Langfristig sollten ausreichend Vorhalteflächen für ortsansässige Betriebe bereitgestellt werden.

POTENZIALE IM BESTAND ANALYSIEREN

Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale sollten nicht vernachlässigt werden. Sie können mithilfe von GIS-Daten genau analysiert werden und in ihrer Überlagerung neue räumliche Schwerpunkte liefern. Danach ist es wichtig die Anwohner von Anfang an stark in den Prozess miteinzubeziehen.

GEMEINDE ALS ENTWICKLER

Die Gemeinde kann ihre qualitative Entwicklung selbst steuern. Mit einem aktiven Bodenmanagement kauft z.B. die Gemeinde Weyarn seit Jahrzehnten alle zum Verkauf stehenden Grundstücke auf und kann selbst bestimmen, wo und wie gebaut wird. Auch in der Standortentwicklung innovativer Bauprojekte für neue Gewerbe- oder Wohnmodelle könnte die Gemeinde aktiv als Entwickler und Investor auftreten.

Rudolf Finsterwalder
Architekt

STEPHANSKIRCHEN 2050 - ZURÜCK IN DIE ZUKUNFT

„Keine Zukunft vermag gut zu machen,
was du in der Gegenwart versäumst.“
Albert Schweitzer.

Als Stephanskirchener Bürger, dessen Familie seit Generationen im Ort lebt, einerseits und als Planer, der sich in der Welt umgesehen hat, andererseits habe ich mich für das Projekt Strukturanalyse ehrenamtlich eingesetzt. Dabei habe ich mich als einen Link zwischen den Bürgern der Gemeinde und den Planern von Auswärts gesehen. Dass sich eine Gemeinde in der Größe von Stephanskirchen solch professionellen Rat holt und das auch noch in Zeiten, in denen es der Gemeinde gut geht, ist sicher eine kleine Sensation und gleichzeitig eine Riesenchance, dass die positive Entwicklung der Gemeinde anhält.

Eine Vision für die Zukunft zu haben, zu wissen, wo man hin will und auch zu wissen, was man nicht will, ist eine tolle Sache. Es hilft einem, die richtigen Entscheidungen zu fällen und diese im Sinne des Gesamtkonzeptes zu treffen und nicht als singuläre Einzelentscheidungen, die nichts für das große Ganze tun. Das vorliegende Konzept wurde von einer großen Gruppe entwickelt, von vielen einzelnen beteiligten Bürgern und Fachleuten, in Gesprächen mit Vertretern verschiedener Gruppen der Gemeinde, in einer Bürgerbefragung, in Planungsausschüssen und mit vielen Spezialisten. Nur so konnte es gelingen, ein Konzept aus den Wünschen und Bedürfnissen der Bür-

ger heraus zu entwickeln, das zukunftsfähig ist. Wichtig ist nun, dass das Konzept nicht in den Schubladen verstaubt, sondern dass ebenso viele Menschen sich um die Umsetzung der Ziele kümmern. Das Konzept sollte lebendig bleiben und die Entwicklung der Gemeinde über einen langen Zeitraum begleiten.

Die wichtigsten Ziele in meinen Augen sind:

- Erhalt unserer wunderbaren Kulturlandschaft
- Stärkung der regionalen, ökologischen Landwirtschaft
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Reduzierung des Verkehrs
- Ein belebtes Zentrum mit einem attraktiven Angebot an Infrastruktur

Um unsere Gemeinde weiterhin so lebenswert zu erhalten, ist es wichtig etwas zu tun und nicht die Hände in den Schoß zu legen. Ich wünsche mir, dass sich viele Bürger einsetzen für das Wohl ihres Lebensraumes, sich einbringen und gemeinsam dafür sorgen, dass Stephanskirchen auch in Zukunft ein so attraktiver und lebenswerter Ort bleibt, auch für unsere Kinder und Kindeskinde.



Rudolf Finsterwalder



Prof. Klaus Overmeyer
Urban Catalyst

Als die Arbeit am Entwicklungskonzept im Oktober 2011 startete, war vielen zunächst unklar, wohin die Reise geht. Warum sich Gedanken über die Zukunft machen, wenn es der Gemeinde doch gut geht? Den Luxus dieser komfortablen Ausgangslage haben nur wenige Kommunen in Deutschland. Umso vorausschauender ist die Initiative Stephanskirchens, sich gerade in guten Zeiten mit seiner Zukunft auseinanderzusetzen – vor allem im Hinblick auf die qualitativen Stärken der Gemeinde und nicht im Sinne eines quantitativen Wachstums in der Fläche.

PRAGMATISCHE VISION

Die Strukturanalyse hat deutlich gezeigt, dass Klimawandel, demografische Veränderungen und neue Lebens- und Arbeitsformen maßgeblichen Einfluss auf die Gemeindeentwicklung haben werden. Mit dem Entwicklungskonzept ist ein solides Navigationssystem entstanden, das qualitative Ziele der integrierten Siedlungs- und Landschaftsentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet formuliert und gleichzeitig Schwerpunkte des Konzeptes räumlich verortet. Ob die Erweiterung der Einzelhandelsangebote in Schloßberg-Zentrum, Wohnen in Haidholzen-Südost, Gewerbeentwicklung in Kragling oder die neue Radverbindung zwischen Simssee und Inn, das Entwicklungskonzept umfasst eine Reihe von konkreten Projekten, die Stephanskirchen in den kommenden Jahren angehen will. Doch wie lassen sich die Projekte pragmatisch und zielgerichtet umsetzen, ohne die Vision des Ganzen zu verlieren?

PRIORITÄTEN SETZEN

Die Projekte des Entwicklungskonzeptes können nicht gleichzeitig umgesetzt werden und haben unterschiedliche Zeithorizonte. Es gilt, Klarheit über Prioritäten zu schaffen, Kräfte in der Gemeinde zu bündeln und schrittweise vorzugehen. Gleichzeitig sollten zukunftsweisende Ideen, die kurzfristig keine Aussicht auf Realisierung haben, weiterentwickelt werden. So ist eine Ausweisung von Baufeldern in Haidholzen-Süd in den kommenden zwei Jahren unrealistisch, die Fortsetzung der Debatte mit den Bürgerinnen und Bürgern über mögliche Wohnformen aber durchaus anzustreben. Auf der anderen Seite gilt es in anderen Projekten wie der Radwegeverbindung oder Schloßberg-Zentrum über Machbarkeitsstudien möglichst kurzfristig die nächste Stufe auf dem Weg zur Umsetzung zu erreichen.

PROJEKTE VERNETZT ENTWICKELN

Das Entwicklungskonzept bietet die große Chance, Projekte in der Gemeinde stärker als bisher miteinander zu vernetzen: neue Einzelhandelsstandorte in Schloßberg-Zentrum mit der Direktvermarktung regionaler Produkte oder die Radwegeverbindung Simssee-Rosenheim mit Freizeit- und Bildungsangeboten, dem neuen Wohngebiet Haidholzen-Süd und mit Pedelec-Stationen für Pendler.

ANREIZE FÜR TEILHABE SCHAFFEN

Die Diskussionen über die Zukunft der Gemeinde haben das hohe Interesse der Stephanskirchener an ihrem eigenen Lebensumfeld gezeigt. Die öffentliche Debatte über Themen und Projekte der Gemeindeentwicklung muss in Zukunft fortgeführt werden. Das Entwicklungskonzept trägt Früchte, wenn aus Beteiligung Teilhabe an Projekten wird, wenn sich Vereine, Unternehmen oder Privatpersonen in Projekten engagieren, sei es als ehrenamtliche Unterstützer, als Paten oder Bauherren.

Die Gemeinde befindet sich auf einem guten Weg. Weiter so!

Prof. Klaus Overmeyer

Ausblick



Bildnachweise

- S.20 Quelle: Bay. Straßeninformationssystem, Nov. 2011 -
Grafische Umsetzung: UC
- S.21 Statistiken Haushalte und Demographie:
Daten und Prognosen,Stephanskirchen, Demographiebe-
richt der Bertelsmannstiftung, 2008
- Altersstruktur: Statistik des Einwohnermeldeamt Ste-
phanskirchen, 2010 -
Grafische Umsetzung: UC
- S. 60 Nachverdichtungsmodell: Metron Themenheft 27, Nov.
2011
- Hüttentaler Feld: Infobrief 2, Reg. v. Niederbayern, 1999
- S. 65 [http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/69/
Mariesteg_in_Wernstein_am_Inn,_2011.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/69/Mariesteg_in_Wernstein_am_Inn,_2011.jpg)

Alle weiteren Bilder und Grafiken von Urban Catalyst^{studio} und Ge-
meinde Stephanskirchen



Impressum

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Stephanskirchen

Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen
T +49 (0)8031 7223 - 0
F +49 (0)8031 7223 - 20

poststelle@stephanskirchen.de
www.stephanskirchen.de

VERFASSTER

Urban Catalyst^{studio}

Projektleitung:
Prof. Klaus Overmeyer
Dipl. Ing. Rupert Schelle

Mitarbeit:
J.Gertenbach, J.Heyse, A.Matthias, J. Walter, A. Bernegg

Eichenstraße 4
12435 Berlin
T +49 (0)30 53210696
F +49 (0)30 53215760

overmeyer@urbancatalyst-studio.de
www.urbancatalyst-studio.de

Berlin 2012

— URBAN CATALYST —
S T U D I O



WEGWEISER FÜR DIE ZUKUNFT

Die Ausgangslage Stephanskirchens ist privilegiert. Gelegen in malerischer Voralpenlandschaft profitiert die Gemeinde von einer boomenden Wirtschaft und einem der höchsten Pro-Kopf-Einkommen Deutschlands. Warum sich also Gedanken um die Zukunft machen, wenn der Idealzustand fast schon erreicht ist? Der erste Eindruck täuscht, bedenkt man, dass eine stark alternde Bevölkerung, hoher Wachstumsdruck, stetige Verkehrszunahme, untergenutzte Einfamilienhausteppiche der Nachkriegszeit oder sich ändernde Wohnansprüche der jungen als auch älteren Generation die ländliche Gemeinde in den kommenden Jahren erheblich unter Druck setzen werden.

Über Akteursinterviews, Bürgerforen, gemeinsame Workshops und Zukunftsszenarien, die in einem begehbaren Modell dargestellt wurden, entwickelte das Planungsbüro Urban Catalyst^{studio} zusammen mit Bürgern, Gemeinderäten und Verwaltung ein übergeordnetes Konzept für die Zukunft Stephanskirchens. Die Entwicklungsziele schlagen sich in konkreten Projekten nieder: einem neuen Rad-schnellweg vom Simssee über den Inn nach Rosenheim, Nachverdichtungen im Zentrum Schloßberg, Förderung von Direktvermarktung und einem neuen Entwicklungsgebiet in Haidholzen Süd-Ost mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnformen.