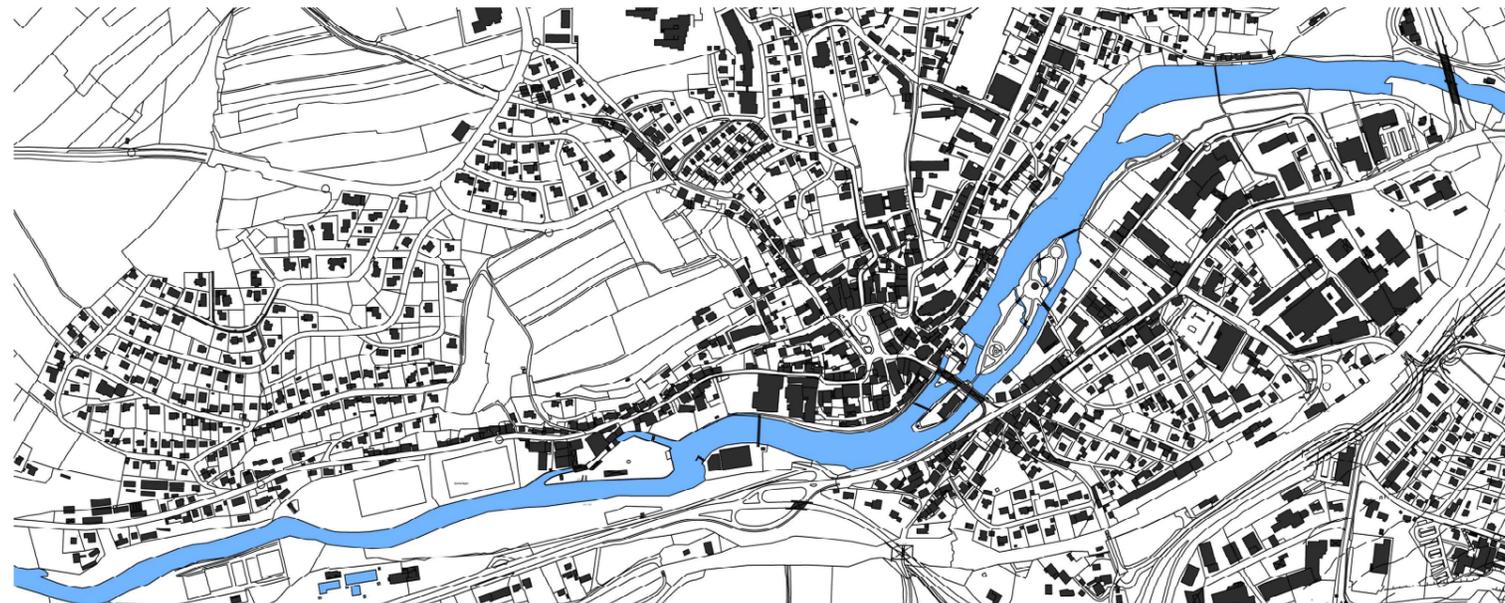


Städtebauförderung in Bayern

Programm „Stadtumbau West“ 2011

Fortschreibung „Erweiterung Nord“ 2024



Stadtumbaugebiet

STADTKERN

Stadtumbauprofil

AUFWERTUNG DER STADT ALS MITTELZENTRUM  
DURCH STRUKTURELLEN WANDEL UND  
GESTALTERISCHE MAßNAHMEN

Oktober 2025

## Impressum

### Herausgeber

Stadt Regen  
Stadtplatz 2  
94209 Regen

### Inhaltliche Bearbeitung /Gestaltung

BOLLWEIN gesellschaft von ARCHITEKTEN mbH  
Stadtplatz 9  
94209 Regen

### Fotos

Stadt Regen  
BOLLWEIN gesellschaft von ARCHITEKTEN mbH

### Druck

Diese Veröffentlichung wurde aus Mitteln der  
Städtebauförderung  
– Bund-Länder-Programm  
„Stadtumbau West“ finanziert.

Regen, .....

INHALT

<b>1. Einleitung</b>	<b>8</b>
1.1 Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Programm „Stadtumbau West“ . . . . .	8
1.2 Beteiligungskonzept 2011 . . . . .	10
1.2.1 Fokusgruppen 2011 . . . . .	12
<b>2. Warum „Stadtumbau West“ in Regen?</b>	<b>14</b>
2.1 Veränderte Rahmenbedingungen (Stand 2011) . . . . .	14
2.2 Überarbeitung 2024 - „Erweiterungsgebiet Nord“ . . . . .	15
2.2.1 Demografische Veränderung - quantitativ (Stand 2011) . . . . .	16
Einwohnerentwicklung (Stand 2009) . . . . .	17
Natürliche Entwicklung (Stand 2011) . . . . .	18
Wanderungsbilanz (Stand 2009) . . . . .	19
2.2.2 Demografische Veränderungen - strukturell (Stand 2011) . . . . .	20
Altersstruktur (Stand 2011) . . . . .	21
2.2.3 Struktureller Wandel der Wirtschaft (Stand 2011) . . . . .	22
Arbeitsmarktentwicklung (Stand 2011) . . . . .	22
Finanzausstattung der Stadt (Stand 2011) . . . . .	23
Wohnungsmarkt (Stand 2011) . . . . .	24
2.2.4 Zusammenfassung (Stand 2011) . . . . .	25
2.3 Folgen der veränderten Rahmenbedingungen (Stand 2011) . . . . .	27
2.3.1 Ökonomisch (Stand 2011) . . . . .	27
2.3.2 Infrastrukturell (Stand 2011) . . . . .	28
2.3.3 Wechselwirkungen (Stand 2011) . . . . .	29
2.3.4 Wachsende und schrumpfende Städte (Stand 2011) . . . . .	30
2.4 Veränderte Rahmenbedingungen Stand 2024 . . . . .	33
2.5 Demografische Veränderung - quantitativ (Stand 2024) . . . . .	34
Einwohnerentwicklung (Stand 2024) . . . . .	35
Natürliche Entwicklung (Stand 2024) . . . . .	36
Wanderungsbilanz (Stand 2024) . . . . .	37
2.5.1 Demografische Veränderungen - strukturell (Stand 2024) . . . . .	38
2.5.2 Struktureller Wandel der Wirtschaft (Stand 2024) . . . . .	39
Arbeitsmarktentwicklung (Stand 2024) . . . . .	39

INHALT

Pendlerströme Landkreis Regen (Stand 2024) . . . . .	41
Finanzausstattung der Stadt (Stand 2024) . . . . .	42
Wohnungsmarkt (Stand 2024) . . . . .	43
2.5.3 Zusammenfassung (Stand 2024) . . . . .	44
2.6 Folgen der veränderten Rahmenbedingungen 2024 . . . . .	45
2.6.1 Ökonomisch (Stand 2024) . . . . .	45
2.6.2 Infrastrukturell . . . . .	46
2.7 Fazit (Stand 2024) . . . . .	48
<b>3. Einzelhandelsgutachten (Stand 2011)</b>	<b>50</b>
3.1 Wertung der handelsgeografischen Ergebnisse (Stand 2011) . . . . .	51
3.2 Handlungsfelder und Fördergegenstände aus der Sicht des Einzelhandelsgutachtens . . . . .	52
3.3 Einzelhandelsgutachten 2017 mit Ergänzung 2019 . . . . .	55
<b>4. Bestandsaufnahme und Analyse ISEK 2011 mit Ergänzungen bezüglich des Erweiterungsgebiets (2024)</b>	<b>58</b>
4.1 Untersuchungsmethodik . . . . .	58
4.2 Gesamtstädtische Betrachtung . . . . .	60
4.2.1 Lage im Raum (Stand 2011) . . . . .	60
4.2.2 Geschichte . . . . .	62
4.2.3 Siedlungsentwicklung . . . . .	63
4.2.4 LEP Strukturkarte (Stand 2024) . . . . .	64
4.2.5 Siedlungsentwicklung im Bereich des Stadtplatzes bis 2024 . . . . .	65
4.2.6 Städtebauliche Analyse . . . . .	70
Stand der Bauleitplanung 2011 . . . . .	70
Stand der Bauleitplanung 2024 . . . . .	72
Tatsächliche Nutzungsstrukturen 2011 . . . . .	74
Tatsächliche Nutzungsstrukturen 2024 . . . . .	76
Nutzungsbereiche - vereinfachte Darstellung 2011 . . . . .	78
Bewertung der Nutzungsbereiche 2011 . . . . .	80
Nutzungsbereiche - vereinfachte Darstellung 2024 . . . . .	84

INHALT

Bewertung der Nutzungsbereiche im Erweiterungsgebiet 2024 . . . . . 85  
 Bewertung der Nutzungsbereiche im Erweiterungsgebiet 2024 -Eiskeller . . . . . 86  
 4.2.7 Gebietsbewertung 2011 . . . . . 88  
 4.3 Vertiefende Untersuchungen - gebietsbezogen 2011 . . . . . 90  
 4.4 Vertiefende Untersuchungen - Erweiterung Nord 2024 . . . . . 94  
 4.4.1 Städtebauliche Analyse . . . . . 96  
     Nutzungsstruktur 2011. . . . . 96  
     Bewertung Nutzungsstruktur 2011. . . . . 100  
     Bewertung Nutzungsstruktur 2024 im Bereich Erweiterung Nord . . . . . 101  
     Gestalt und Bausubstanz 2011 . . . . . 102  
     Bewertung Gestalt / Bausubstanz 2011 . . . . . 106  
     Bewertung Gestalt / Bausubstanz 2024 im Erweiterungsgebiet Nord . . . . . 106  
     Verkehr (Stand 2011) . . . . . 108  
     Strassenraum (Stand 2011) . . . . . 112  
     Bewertung Verkehr - Straßenraum 2011 . . . . . 116  
     Bewertung Verkehr - Straßenraum 2024  
     im Erweiterungsgebiet Nord . . . . . 117  
     Freiraum und Grün (Stand 2011) . . . . . 118  
     Bewertung Freiraum und Grün (Stand 2011) . . . . . 122  
     Bewertung Freiraum und Grün 2024 im Erweiterungsgebiet Nord . . . . . 123  
 4.4.2 Zusammenfassung städtebauliche Analyse 2011 . . . . . 124  
     Stärken - Schwächen. . . . . 124  
 4.4.3 Zusammenfassung städtebauliche Analyse 2024  
 im Erweiterungsgebiet Nord. . . . . 128  
     Stärken - Schwächen. . . . . 128

**5. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2024 130**

5.1 Entwicklungsziele für das Innenstadt-Zentrum Regens . . . . . 130  
     Stärkung des Innenstadt-Zentrums . . . . . 131  
     Verbesserung der Verkehrssituation . . . . . 132  
     Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Aufwertung städtebaulicher Potentiale . . . . . 132  
 5.2 Handlungsfelder . . . . . 134  
     Handlungsfeld 1: . . . . . 134  
     Wirtschaft / Handel / Tourismus . . . . . 134  
     Maßnahmen: . . . . . 135

INHALT

Handlungsfeld 2: . . . . . 135  
 öffentlicher Raum /Stadtgestalt . . . . . 135  
     Maßnahmen: . . . . . 136  
 Handlungsfeld 3: . . . . . 136  
 Bildung / Kultur /Wohnen . . . . . 136  
     Maßnahmen: . . . . . 138  
 Handlungsfeld 4: . . . . . 139  
 Grünflächen / Naherholung . . . . . 139  
 Handlungsfeld 5: . . . . . 140  
 Mobilität . . . . . 140  
 Handlungsfeld 6: . . . . . 141  
 Klimaschutz/-anpassung . . . . . 141  
 5.3 Maßnahmenkatalog 2011 - Stand 2024 . . . . . 142  
     5.3.1 Überarbeitung des Maßnahmenkatalogs 2024 . . . . . 143  
     5.3.2 Übersichtsplan mit den Geltungsbereichen der Einzelmaßnahmen . . . . . 144  
         M 1\_Umgestaltung Bahnhofstraße/Rinchnacher Straße . . . . . 146  
             mit Anschluss an das Rodenstockgelände . . . . . 146  
         M 1\_Umgestaltung Bahnhofstraße/Rinchnacher Straße . . . . . 148  
             mit Anschluss an das Rodenstockgelände . . . . . 148  
         M 3\_Grünes Zentrum . . . . . 150  
         M 4\_Erweiterungsgebiet Nord . . . . . 152  
         M 5\_Erlebnisspielplatz Pfarrerrwiese . . . . . 154  
         M 6\_Schrittweise Ausweisung von zentrumsnahen Wohnflächen  
         - ehemaliges SO Fremdenverkehr . . . . . 156  
         M 7\_Umgestaltung Deggendorfer Straße . . . . . 158  
         M 8\_Sanierung und Neugestaltung Platzl . . . . . 160  
         M 9\_Moizerlitzplatz . . . . . 162  
         M 10\_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern . . . . . 166  
         M 11\_Umgestaltung Bahnhofstraße Straße . . . . . 168  
 5.4 Maßnahmen - Kosten - Plan 2024 . . . . . 170  
 5.5 Monitoring und Evaluierung 2024 . . . . . 171  
 5.6 Festgelegte Sanierungsgebiete Stand 2024 . . . . . 172

**6. Anlagen:**

6.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept 2017 Stadt Regens  
 6.2 Folgenabschätzung zur Verlegung des EDEKA- Verbrauchermarktes (2019)

# 1. Einleitung

## 1.1 Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Programm „Stadtumbau West“

2009 wurde die Stadt Regen, neben weiteren 27 bayerischen Kommunen in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm aufgenommen.

Bereits im Jahr 2004 fanden auf Anregung des damaligen Bürgermeisters im Zuge der Initiative „^ bewegt“ Untersuchungen zum Entwicklungsstand der Stadt Regen statt. Innerhalb drei gebildeter Arbeitsgruppen mit Bürgerbeteiligung wurden Stärken und Schwächen herausgearbeitet und die Potenziale der Stadt formuliert.

Im Februar 2009 wurde das Büro weber + partner architekten, Regen, mit der ergänzenden Bearbeitung der vorbereiteten Untersuchungen sowie der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts beauftragt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept, das mit wirkungsvollen Strategien dem Strukturwandel begegnen soll, bildet die Grundlage der Programmdurchführung. Neben einem gesamtörtlichen und einem gebietsbezogenen Planungsansatz enthält dieses eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht und wesentliche organisatorische Aussagen zur Programmumsetzung vor Ort. Durch eine begleitende Evaluation und Wirkungskontrolle der Maßnahmen sollen vor allem die Aspekte Qualität und Effektivität gesichert werden.

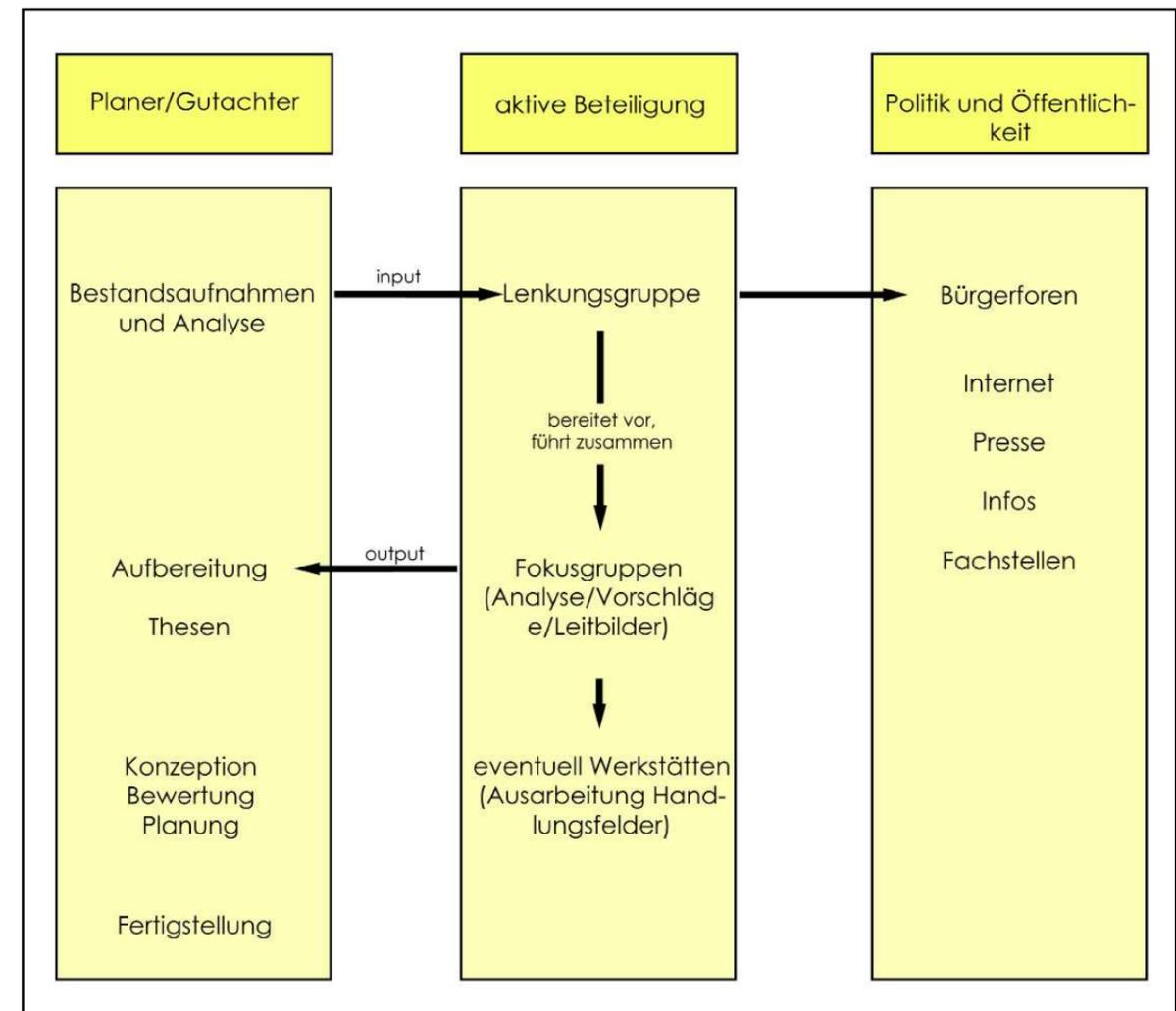
Ziel des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ ist es, die betroffenen Kommunen bei der Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels fachlich und finanziell zu unterstützen. Die Handlungsschwerpunkte und Stadtumbau-Aktivitäten der im Programm aufgenommenen Städte und Gemeinden liegen in der

- Aufwertung der Innenstadt
- Anpassung von Wirtschaftsstandorten
- Anpassung von Wohnstandorten und
- Revitalisierung von Brachflächen.

Die Förderphilosophie vom Stadtumbau ist die gleichberechtigte Förderung von Aufwertungs- und Rückbauinvestitionen. Vor diesem Hintergrund wundert es nicht, dass Stadtumbau West-Vorhaben vielfach den Charakter einer städtebaulichen Qualitätsoffensive im Bestand aufweisen. Die Qualitätsoffensive soll in der Regel in enger Kooperation mit privaten Akteuren, insbesondere mit Gebäude- und Flächeneigentümern umgesetzt werden.

Im Hinblick auf diese Zusammenarbeit wurden 2004 im Städtebaurecht eigene Regelungen zum Stadtumbau (§ 171 a -d BauGB) geschaffen, die ergänzend zu oder anstelle der Vorschriften des BauGB über die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen angewandt werden können.

Die drei Säulen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts



## 1.2 Beteiligungskonzept 2011

Zur Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurde in Zusammenarbeit mit den bis dato feststehenden Akteuren (Stadt Regen, Mitglieder der Lenkungsgruppe, Büro weber + partner architekten, Büro für Orts- und Regionalplanung, Prof. Dr. Pietrusky) ein Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit entwickelt.

Dieses Konzept soll eine optimale Zusammenarbeit ermöglichen und eine erfolgreiche Umsetzung des ISEK absichern.

### Ausgangssituation:

Bereits vor einigen Jahren fand in Regen, unabhängig von jeglichen Fördermaßnahmen, eine Bürgeraktion mit dem Titel „Regen Bewegen“ statt.

Die anfänglich starke und engagierte Beteiligung der Bürger wurde jedoch schnell gedämpft, da der Vielzahl an entwickelten Ideen keine konkreten Taten folgten.

Fördermittel standen nicht zur Verfügung und die Mittel der Stadt Regen waren knapp bemessen. Die Verdrossenheit der Bürger hält diesbezüglich bis heute an und die Skepsis gegenüber neuen Formen der Bürgerbeteiligung ist spürbar.

Der eingesetzte Strukturwandel, sowohl wirtschaftlich als auch demographisch, zeigt vor allem im Bereich des Stadtkerns erste Auswirkungen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Sensibilisierung der Bürger für die Probleme vor Ort erneuern. Zudem soll in diesem Zusammenhang durch das wiederholte Setzen kleinerer Impulse die Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft und die Identifikation mit dem Standort gefördert werden.

### Konzept:

Regelmäßig stattfindende Bürgerforen, in denen der Bürger über den jeweils aktuellen Stand des Stadtumbauprozesses informiert wird, sind wichtige Bausteine der Bürgerbeteiligung.

Als Auftaktveranstaltung fand am 11.08.2009 das erste Bürgerforum statt. Dabei wurden die Bürger über die veränderten Rahmenbedingungen informiert. Das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ wurde vorgestellt und die notwendigen Bestandteile des Programms, wie z.B. das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und das erforderliche Einzelhandelsgutachten wurden erläutert.

Auftaktveranstaltung 11. August 2009



Es wurde ein Fragebogen ausgeteilt, mit dem der Bürger unter anderem zur Abgabe einer ausführlichen Stellungnahme über seine Heimatstadt gebeten wurde.

Außerdem bildeten sich im Zuge der Veranstaltung Arbeitsgruppen, in denen die zentralen Handlungsfelder aktiv von Bürgern herausgearbeitet werden sollen.



Auftaktveranstaltung 11. August 2009

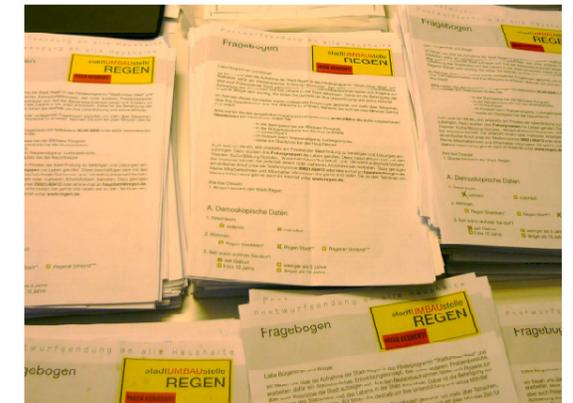


Um dem Bürger dennoch die Mitarbeit erleichtern zu können, installierte man an zentralen Stellen im gesamten Stadtgebiet Briefkästen. In diese kann der Bürger jederzeit die ausgeteilten Fragebögen, sowie weitere Anregungen und Kritikpunkte einwerfen. Sie werden regelmäßig ausgewertet und Auszüge in der Presse und Internet veröffentlicht. Dies trägt dazu bei, dass während des gesamten Stadtumbauprozesses eine kontinuierliche Beteiligung und Begleitung der Bürger stattfindet. Die Briefkästen wurden als „Ideeboxen“ bezeichnet und trugen dazu bei, als erstes kleines Impulsprojekt die Motivation der Bürger zu steigern.



Über diese Form der Beteiligung hinaus ist ein eigener Internetauftritt geplant, eine Infotafel im Rathaus der Stadt Regen wurde eingerichtet und es folgten regelmäßige Presseberichte, die dem Bürger die laufenden Prozesse näher brachten.

Weitere Bestandteile des Beteiligungskonzeptes sind Maßnahmen, durch die der Bürger möglichst schnell und unbürokratisch seiner Stimme ein Gewicht verleihen kann und das Gefühl bekommt ein wichtiger Baustein in dem Stadtumbauprozess zu sein.



### 1.2.1 Fokusgruppen 2011

Mit der Bildung der Fokusgruppen können die lokalen Akteure für Probleme vor Ort besser sensibilisiert werden. Sie können ihre eigenen Vorstellungen und Belange in die Planungs- und Umsetzungsprozesse einbringen, was in der Folge eine Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft und Identifikation mit dem Standort bewirkt. Dies soll dazu beitragen, private Investitionen auszulösen und die Gebietsaufwertung in Gang zu setzen.

Für den Stadtumbauprozess in Regensburg wurden dazu drei Fokusgruppen mit folgenden Themenfeldern gebildet:

**Fokusgruppe I**  
Kultur - Bildung - Soziales

**Fokusgruppe II**  
Wirtschaft - Arbeit - Tourismus

**Fokusgruppe III**  
Verkehr - Landschaft - Umwelt - Raum

#### Fokusgruppe I

In der Fokusgruppe I stammen die Akteure zum Großteil aus dem Bereich „Kultur“. Das Themenfeld „Soziales“ ist ebenfalls mehrfach vertreten. Zwei Stadträte arbeiteten kontinuierlich in der Fokusgruppe mit. Auch Frau Bürgermeisterin Oswald nahm zum Teil an den Sitzungen teil.

Bislang wurden sechs Sitzungen abgehalten, in denen aufbauend auf der erarbeiteten Stärken-Schwächen-Analyse zu den Bereichen Kultur, Bildung und Soziales Einzelmaßnahmen herausgearbeitet wurden. Dabei konzentrierte man sich auf bereits vorhandene Potentiale und entwickelte Konzepte, wodurch diese weiter gestärkt werden und damit zur Gesamtaufwertung der Innenstadt beitragen könnten.

FK I Gruppensitzung



FK I im Jugendtreff „Teestube“



#### Fokusgruppe II

Die Fokusgruppe II besteht aus Personen, welche überwiegend Führungspositionen in ortsansässigen Wirtschafts- bzw. Dienstleistungsbetrieben einnehmen. Frau Bürgermeisterin Oswald nahm zum Teil an den Sitzungen teil.

In den bislang drei abgehaltenen Sitzungen wurden die Themenfelder Wirtschaft, Arbeit und Tourismus bearbeitet. Dabei wurden die Strategien zur Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels sehr konträrk diskutiert. Streitpunkt war dabei vor allem die standortbezogene Herangehensweise. D. h. ob man die Gebietsaufwertung ausgehend von den gut funktionierenden Randbereichen der Innenstadt (z. B. Einkaufspark) beginnen soll, oder ob man mit der Entwicklung von innen nach außen einen besseren Effekt erzielen kann.

FK II Gruppensitzungen



#### Fokusgruppe III

In der Fokusgruppe III stammen die Akteure aus allen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens. Für Fachauskünfte standen regelmäßig Vertreter des Stadtbauamtes zur Verfügung. Mit Horst Rösing arbeitet ein Stadtrat kontinuierlich in der Fokusgruppe mit.

Fünf stattgefundene Sitzungen und ein durchgeführter Stadtspaziergang, zu dem die gesamte Bevölkerung per Pressemitteilung eingeladen wurde machten auch in dieser Gruppe eine konstruktive Bearbeitung der Themenschwerpunkte möglich.

FK III Gruppensitzung



Stadtspazierung



## 2. Warum „Stadtumbau West“ in Regen?

### 2.1 Veränderte Rahmenbedingungen (Stand 2011)

Wesentliche Indikatoren stagnierender Entwicklungen, in deren Folge Handlungsbedarf im Programm „Stadtumbau West“ entstehen kann, sind:

- **Der demografische Wandel der Bevölkerung**

Dabei sind zum einen quantitative Veränderungen zu spüren. Sie machen sich in der Bevölkerungsabnahme aufgrund des Sterbefallüberschusses und der inner- und interregionalen Bevölkerungswanderung bemerkbar.

Zum anderen ergeben sich aus der Zunahme der Lebenserwartung, der Überalterung der Gesellschaft und der Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund strukturelle Veränderungen, die den demografischen Wandel vorantreiben.

- **Der strukturelle Wandel der Wirtschaft**

Vor dem Hintergrund globaler Trends prägen vor allem wirtschaftliche Faktoren die Siedlungsentwicklung. So zum Beispiel der Bedeutungsverlust traditioneller Standortfaktoren, hohe Arbeitslosigkeit und schwindende Kaufkraft. Es entstehen oftmals Brachflächen, Abwanderung und Gebäudeleerstände.

### 2.2 Überarbeitung 2024 - „Erweiterungsgebiet Nord“

Warum wird das Konzept von 2011 überarbeitet?

Einige der im Jahr 2011 definierten Maßnahmen wurden bereits vollständig oder teilweise umgesetzt. In diesem Kontext ist insbesondere die Sanierung und Neugestaltung des Stadtplatzes zu erwähnen.

Im Jahr 2017 fiel die Standortentscheidung für die Ansiedlung des Grünen Zentrums auf das Quartier des „Niederbayerisches Landwirtschaftsmuseum“.

Die Ansiedlung eines Grünen Zentrums am Stadtplatz stellt einen weiteren maßgeblichen Meilenstein dar und wird wesentliche Impulse zur Belebung der Innenstadt generieren. Es ist von entscheidender Bedeutung, an dieser Stelle anzuknüpfen und die Potenziale im direkten Umfeld umfassend zu nutzen. Aus diesem Grund wurde die Erweiterung des Sanierungsgebiets Nord beschlossen.

Im Rahmen der Überarbeitung des ISEK-Programms von 2011 erfolgt eine Betrachtung der aktuellen Rahmenbedingungen, um die Erweiterung des Sanierungsgebiets Nord zu beleuchten und Handlungsfelder und Maßnahmen zu erarbeiten.

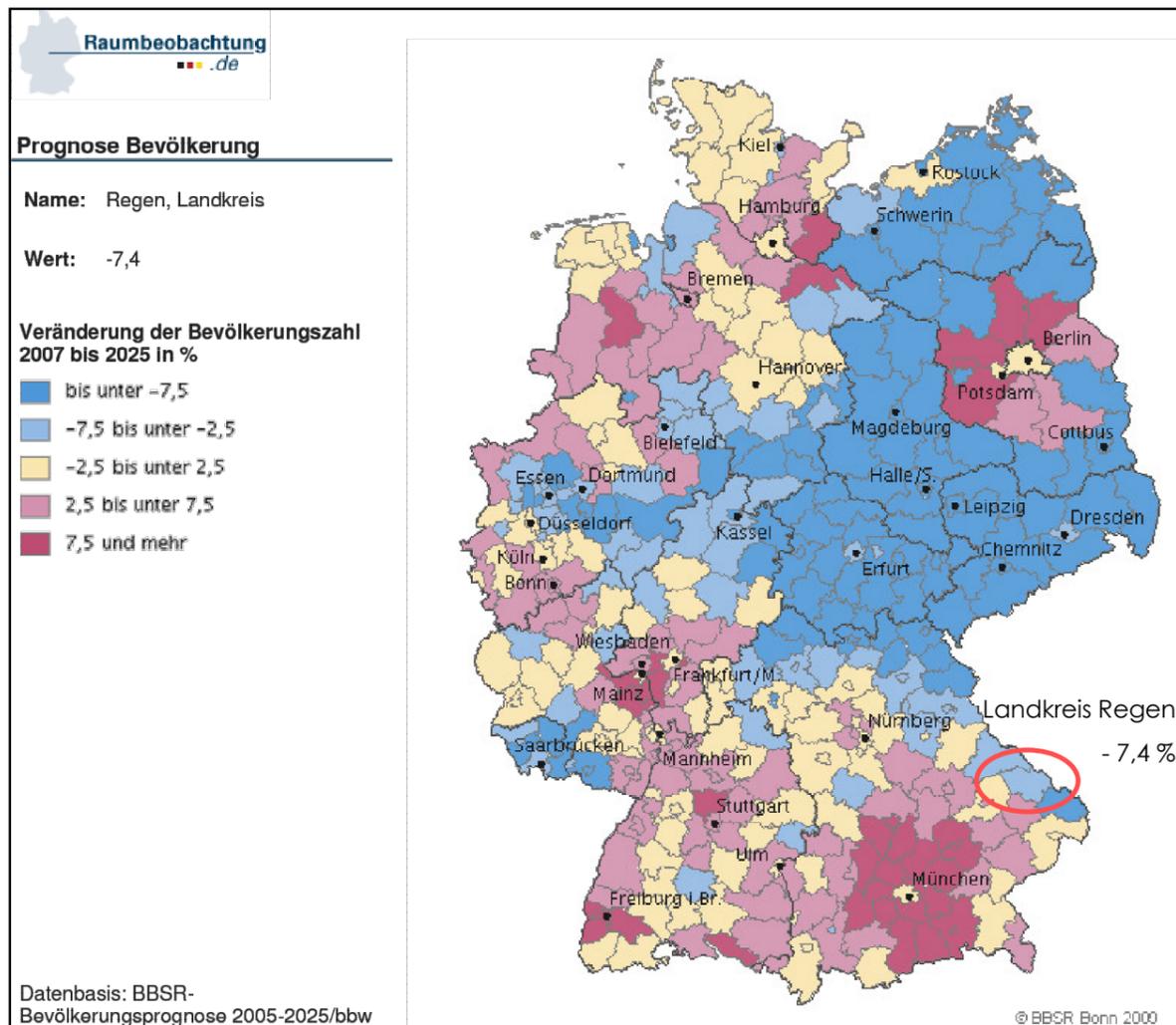
Im Zuge der Überarbeitung hat eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2011 wird in seiner Gesamtheit beibehalten. Im Rahmen der Erweiterung Nord werden relevante Seiten, Kapitel und Abbildungen in den Bericht integriert.

Der Maßnahmenkatalog wird überarbeitet, um die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen und eine neue Priorisierung zu ermöglichen.

### 2.2.1 Demografische Veränderung - quantitativ (Stand 2011)

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regen gegenüber der deutschlandweiten Entwicklung 2007 - 2025



### Einwohnerentwicklung (Stand 2009)

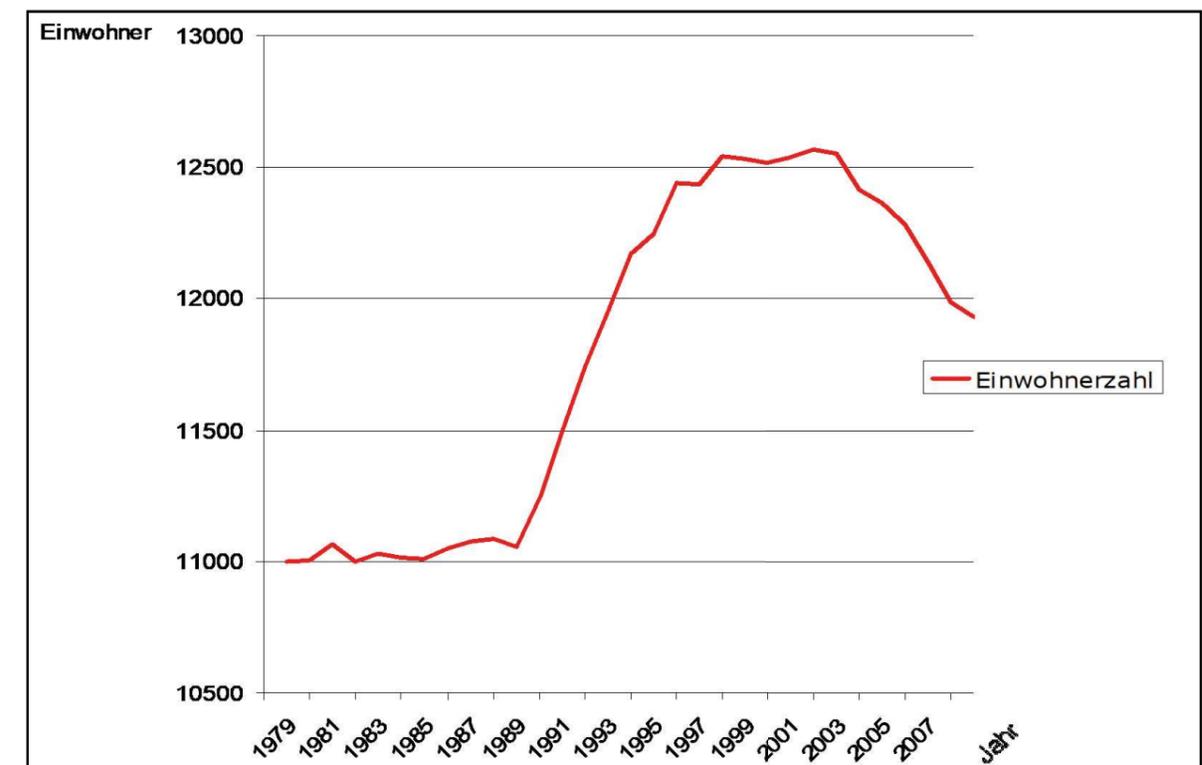
Der Beobachtungszeitraum zur Beurteilung der allgemeinen Einwohnerentwicklung des gesamten Stadtgebietes Regen liegt zwischen den Jahren 1978 und 2007.

Während von 1978 bis 1988 die Einwohnerzahl mit einem Bevölkerungsanstieg von 0,5 Prozent nahezu stagnierte, durfte die Stadt Regen in den 1990er Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs von 12% verzeichnen.

Seit 1997 erlebt die Stadt Regen allerdings mit durchschnittlichen - 5,5 % eine negative Entwicklung, die auch über dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang innerhalb des Landkreises Regen liegt (-3,4 %).

Dieser deutliche Abwärtstrend, vor allem seit 2001, ist unter anderem auf die schwierige Arbeitsmarktsituation in der gesamten Region zurückzuführen.

allgemeine, gesamtstädtische Einwohnerentwicklung von 1978 bis 2008



### Natürliche Entwicklung (Stand 2011)

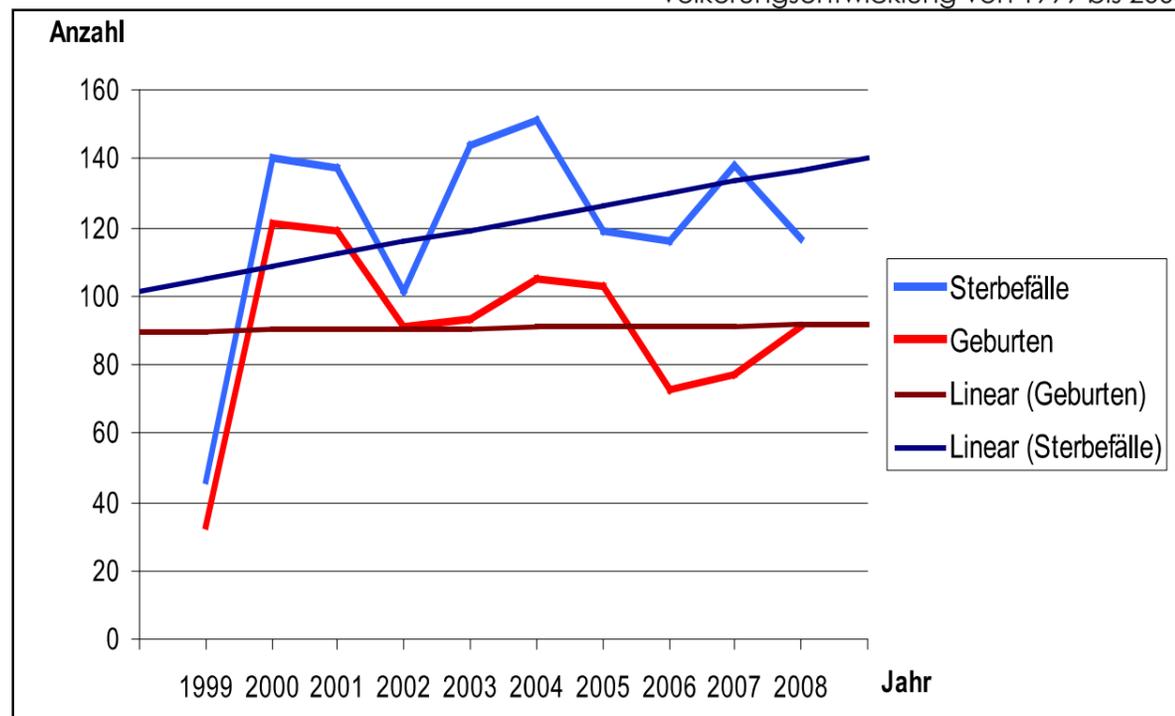
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung umfasst die Veränderungen der Einwohneranzahl durch Sterbefälle und Geburten.

Für die Bewertung der natürlichen, gesamtstädtischen Einwohnerentwicklung wurden die Statistiken im Zeitraum der letzten zehn Jahre herangezogen.

Die Zahl der Sterbefälle hat - trotz steigender Lebenserwartung - zugenommen, weil die stark besetzten Jahrgänge in das hohe Alter hineinwachsen.

Die Zahl der Gestorbenen übersteigt die Zahl der Neugeburten immer mehr. Das dadurch wachsende Geburtendefizit kann nicht weiter von der Nettozuwanderung kompensiert werden. Die Bevölkerungszahl, die bereits rückläufig ist, wird demzufolge weiter abnehmen.

gesamtstädtische natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1999 bis 2008



### Wanderungsbilanz (Stand 2009)

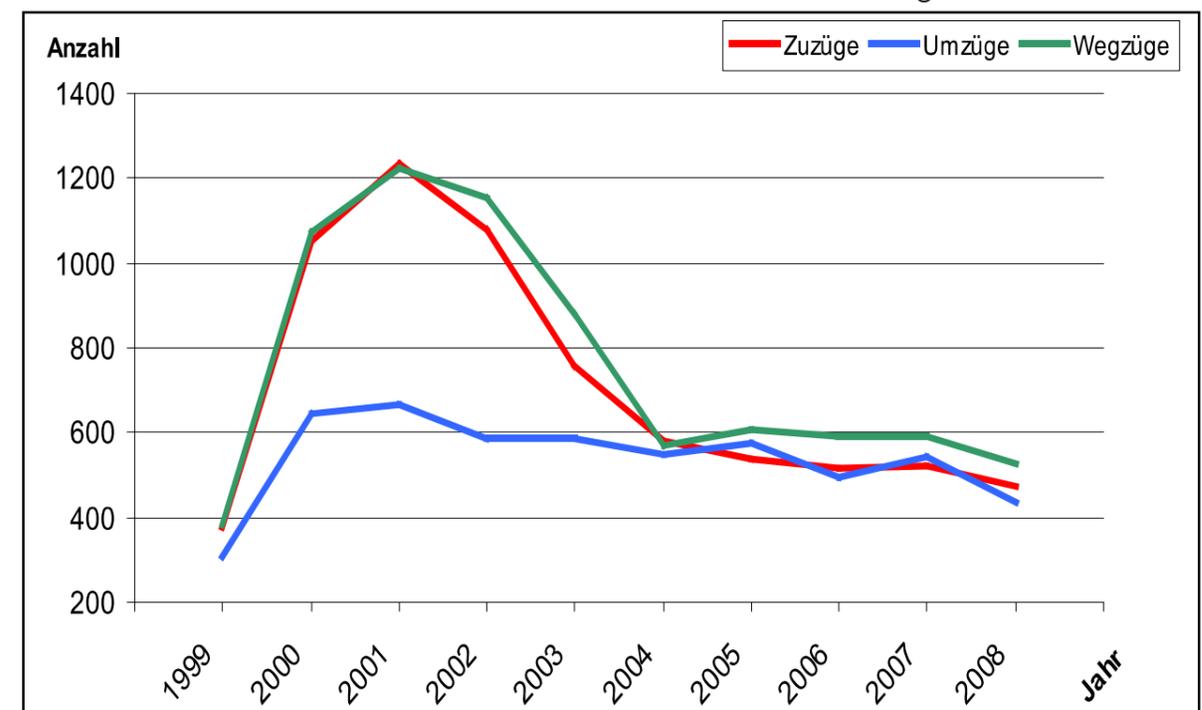
Für die Bewertung der Zuzüge, Wegzüge und Umzüge im gesamtstädtischen Bereich wurden die Statistiken im Zeitraum der letzten zehn Jahre herangezogen.

Es werden in den 90er Jahren hohe Werte im Zuzugsbereich, sowie im Wegzugsbereich ersichtlich. Diese Werte sinken im Jahr 2003 rapide. Diese Tatsache beruht auf der Umwandlung des Asylbewerberheims bei March.

Genauere Diagnosen können somit sinnvoll erst ab 2004 erstellt werden: Im Allgemeinen ist der Trend aller drei Bereiche des Wohnwandels negativ.

Die Wegzüge aus dem Stadtbereich sind prozentual den Zuzügen überlegen, was eine negative Einwohnerentwicklung, bzw. einen Bevölkerungsschwund zu Folge hat.

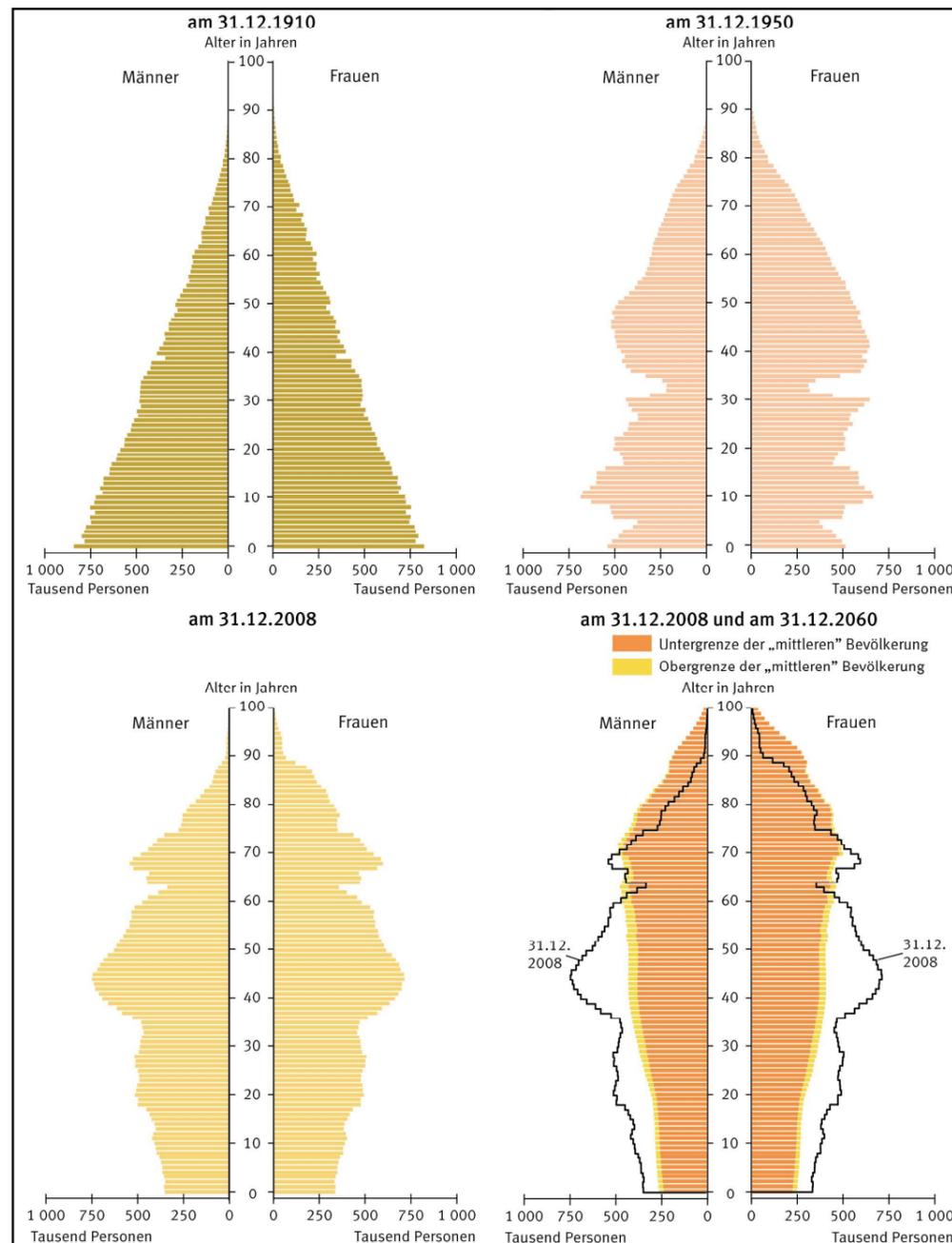
Wanderungsbilanz der Stadt Regen von 1999 bis 2008



## 2.2.2 Demografische Veränderungen - strukturell (Stand 2011)

Altersaufbau der Bevölkerung  
in Deutschland von 1910 -2060

DESTATIS 2009



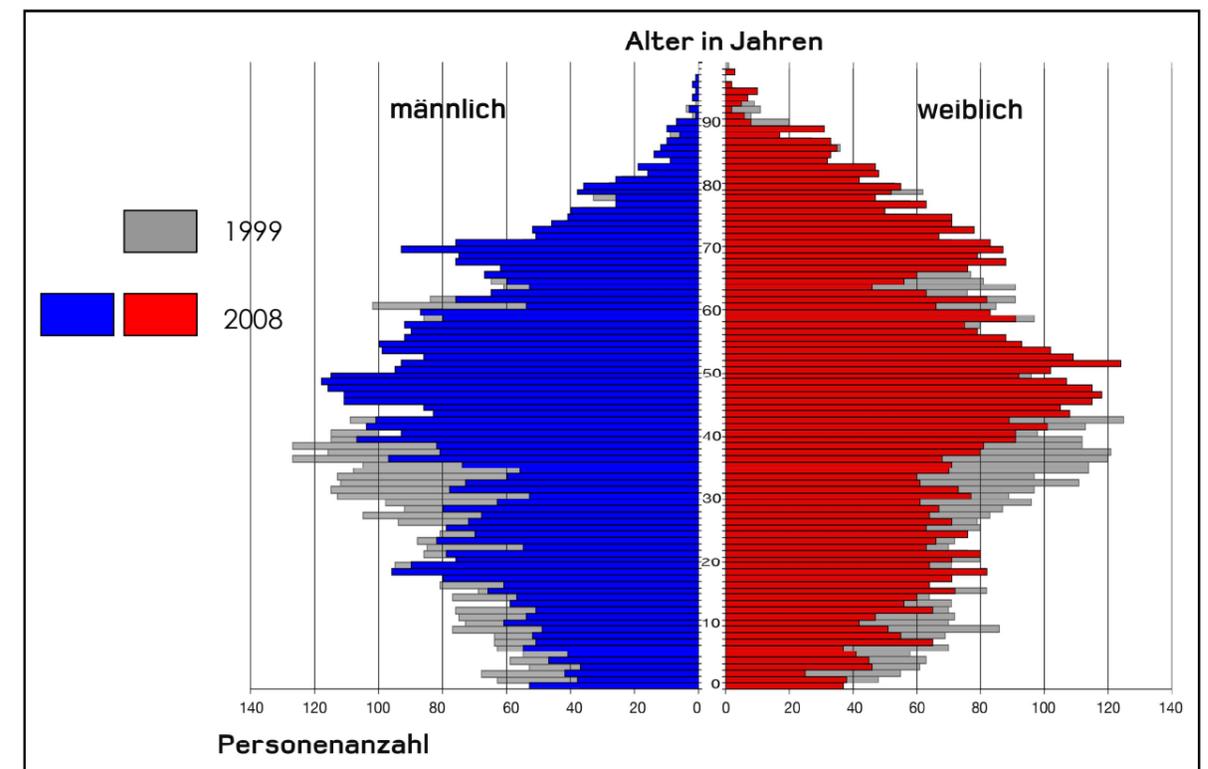
Altersstruktur (Stand 2011)

Die Relationen zwischen Alt und Jung werden sich gemäß der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung vom statistischen Bundesamt stark verändern. Ende 2005 waren 20% der Bevölkerung jünger als 20 Jahre, auf die 65-jährigen und Älteren entfielen 19%. Die übrigen 61% stellten Personen im so genannten Erwebsalter (20 bis unter 65 Jahre). Im Jahr 2050 wird dagegen nur etwa die Hälfte der Bevölkerung im Erwebsalter sein, über 30% werden 65 Jahre oder älter und circa 15% unter 20 Jahre alt sein.

Die Stadt Regen liegt dabei im allgemeinen Trend.

Zur Veranschaulichung der veränderten Altersstrukturen innerhalb der Stadt Regen wurden die Jahre 1999 und 2008 miteinander verglichen.

gesamtstädtische Entwicklung der Altersstruktur von 1999 und 2008



### 2.2.3 Struktureller Wandel der Wirtschaft (Stand 2011)

#### Arbeitsmarktentwicklung (Stand 2011)

Die Statistiken der Bundesagentur für Arbeit geben uns Einblick in die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen der Stadt Regen über den Zeitraum von 1998 bis 2009.

Die Arbeitslosenquote in Regen erreichte im Jahr 2005 ihre Höhepunkt und lag bei ca. 4,77%. Bis 2008 entspannte sich die Lage wieder und man konnte schließlich einen Tiefstwert von 2,75% verzeichnen.

Seit diesem Zeitpunkt spürt man wieder eine leichte Steigerung. Ende 2009 lag die Arbeitslosenquote der Stadt Regen bei 2,96%.

Vergleicht man die aktuelle Entwicklung der Arbeitslosenzahlen mit der des gesamten Landkreises so liegt Regen um ca. 0,6 Prozentpunkte über dem Landkreisdurchschnitt.

Arbeitslosenquote August 2010:

Landkreis Regen	ca. 3,50%
Stadt Regen	ca. 2,90%

2009 gibt es in der Stadt Regen 4.969

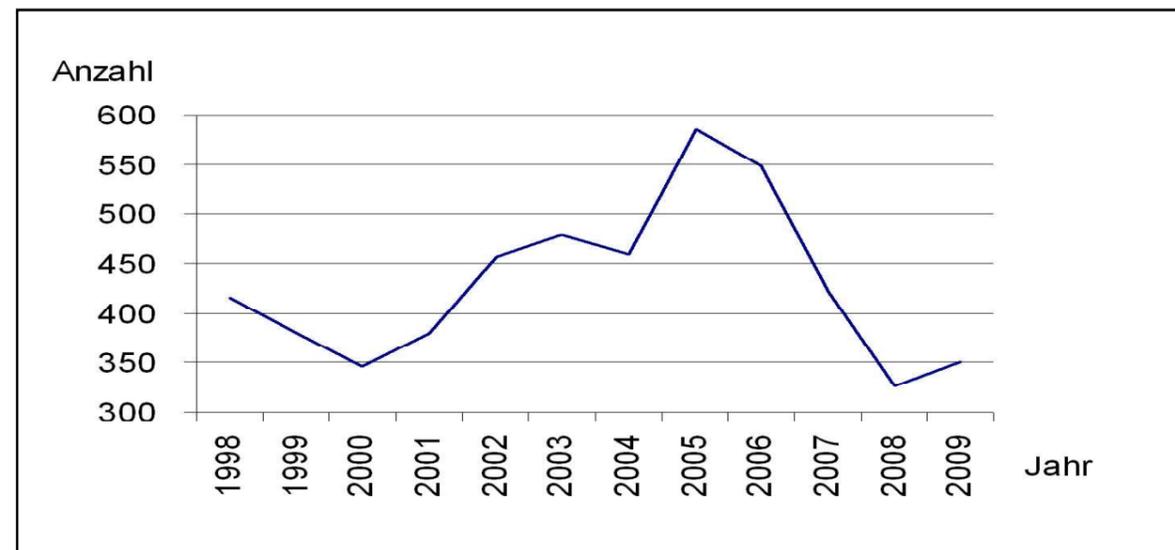
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und 3.616 am Wohnort.

Das ergibt einen positiven Pendlersaldo von 1.353, was bedeutet, dass mehr Menschen zum Arbeiten in die Stadt Regen als zum selben Zweck hinaus fahren.

Diese Zahl aufgeschlüsselt zeigt, dass 2009 3.299 Einpendler und 1.946 Auspendler verzeichnet wurden.

D.h. die Stadt Regen stellt trotz der wieder steigenden Arbeitslosenquote innerhalb des Landkreises einen wichtigen Arbeitsstandort dar.

Entwicklung der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenzahlen von 1998 - 2009



#### Finanzausstattung der Stadt (Stand 2011)

Die Finanz- und Steuerkraft der Kreisstadt Regen liegt im langfristigen Mittel deutlich unter den Landesdurchschnittswerten vergleichbarer Gemeinden.

Selbst in der strukturschwachen Region des Landkreises Regen hat die Kreisstadt nur einen durchschnittlichen Finanzkraftwert.

Aufgrund der strukturellen Probleme der Region, aber auch aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Regen für eine Kommune in vergleichbarer Größenordnung eine Vielzahl von Betrieben und Einrichtungen vorhält, verfügt die Stadt Regen im langfristigen Durchschnitt über keine befriedigenden finanziellen Freiräume.

Die in den letzten Jahren durchgesetzten Maßnahmen zur Konsolidierung des städtischen Haushalts haben immerhin dafür gesorgt, dass insgesamt betrachtet zum derzeitigen Zeitpunkt die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Regen nicht gefährdet ist.

Die anstehenden Investitionsschwerpunkte der Stadt Regen werden vor allem im Pflichtaufgabenbereich (Schulwesen, Abwasserbeseitigung) liegen. Daneben beabsichtigt die Stadt einen weiteren Investitionsschwerpunkt in dem Bereich städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zu setzen. Inwieweit die Investitionsabsichten mittelfristig umgesetzt werden können, wird von der gesamten Fördersituation abhängig sein sowie von der laufend vorzunehmenden Neueinschätzung der Entwicklung der dauernden Leistungsfähigkeit.

Aus derzeitiger Sicht sind die vorgesehenen Investitionen zu weitaus überwiegenden Teilen nur mit Kreditfinanzierung zu bewältigen. Im Hinblick auf den bereits vorherrschenden Schuldenstand der Stadt wird die Umsetzungsmöglichkeit neuer Investitionen von Jahr zu Jahr neu zu bewerten sein.

Bei einem Gesamtschuldenstand von

ca. 27,8 Millionen Euro und einer Pro-Kopf-Verschuldung von ca. 2.360 € liegt die Verschuldung der Stadt Regen deutlich über dem Landkreisdurchschnitt und weit über dem Landesdurchschnitt vergleichbarer Kommunen in Bayern. Gleichzeitig liegen die Realsteuersätze in der Stadt Regen im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt im oberen Bereich.

Insoweit ist festzuhalten, dass das Finanzkorsett der Stadt Regen sehr eng geschnürt ist und erste Priorität im wirtschaftlichen Handeln für die Stadt Regen der Erhalt der finanziellen Leistungsfähigkeit sein muss. Die investiven Tätigkeiten können nur mit guten Förderquoten realisiert werden und selbst dann werden die Investitionen nur Schritt für Schritt unter sorgsamer Beachtung der Finanzsituation der Stadt Regen möglich sein.

(Stadt Regen, Stadtkämmerei, März 2010)

## Wohnungsmarkt (Stand 2011)

Innerhalb des Stadtgebietes von Regen kommen im Jahr 2008 auf 1000 Einwohner etwa 260 Wohngebäude. Davon sind ca. 58% mit einer Wohnung, 30% mit zwei Wohnungen und 12% der Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen ausgestattet. Gesamtbayerisch betrachtet liegt Regen mit diesen Zahlen im unteren Bereich der Gebäude- und Wohnungsbestände der Gemeinden.

Der Eigenheimbau kann folgende Tendenzen aufzeigen: 2008 wurden insgesamt 40 neue Wohnungen fertiggestellt, darunter waren 75% Einfamilienhäuser, sowie 12,5% Häuser mit zwei Wohnungen und 12,5% Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

Während 2008 noch 30 der Baufertigstellungen Einfamilienhäuser waren, wurde zur selben Zeit bereits der Bau von 36 (90,9 %) Einfamilienhäusern genehmigt. Der tendenzielle Aufwärtstrend zum Bau von Einfamilienhäusern zeichnet sich deutlich ab. Dieser Trend liegt gesamt-bayrisch betrachtet im Durchschnitt.

Aus Sicht der Geschäftsführerin der Baugenossenschaft Regen lässt die Nachfrage an Wohnungen der Baugenossenschaft nach, und es kann eine Zunahme von Leerständen beobachtet werden.

Die Baugenossenschaft Regen bietet preiswerten Wohnraum an. Das Hauptklientel setzt sich aus Familien mit Kindern, Rentnern und zunehmend auch Hartz IV Empfängern zusammen. Derzeit können von der Baugenossenschaft in Regen 70 Wohnungen, meist in Mehrfamilienhäusern angemietet werden; 4 davon stehen leer, Tendenz steigend.

Laut der Geschäftsführerin gibt es in Regen einen Wohnungsüberschuss.

In den 90er Jahren wurden zu den vielen vorhandenen Einfamilienhäusern zusätzlich viele Eigentumswohnungen gebaut. Frühere Einfamilienhäuser wurden oft der Kindern wegen auf Zweifamilienhäuser

umkonzipiert. Diese Wohnungen stehen nun aufgrund der fehlenden Arbeitsplätze in der Region ebenso dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Weiter steht das Angebot an zu verkaufenden Häusern weit über der Nachfrage.

Für Immobilienbesitzer kommt es aufgrund des demografischen Wandels zu einer rückläufigen Nachfrage auf dem Immobiliensektor und damit zu einem Wertverlust der eigenen Wohnimmobilie.

Durch das Ausweisen eines Sanierungsgebietes, wie hier durch den Stadtumbau West, kann diesem Wertverlust entgegengewirkt werden. Die Abschreibungsregelungen des §7h des Einkommensteuergesetzes ermöglichen Investoren eine erhöhte Abschreibung.

So sollen Investitionen angeregt werden. Durch eine Sanierung steigt der Wert einer Immobilie, die Vermietbarkeit wird gefördert. Der Wertverlust sinkt.

Langfristig soll durch den Stadtumbau West der demografische Wandel gestoppt werden bzw. eine Trendwende herbeigeführt werden.

## 2.2.4 Zusammenfassung (Stand 2011)

### Landkreis Regen /Stadt Regen

Der Landkreis Regen belegt mit 49,3 Punkten Platz 245 von insgesamt 409 Kreisen und kreisfreien Städten im zweiten wissenschaftlichen Regionalranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM, Stand 2009). Innerhalb des Landes Bayern belegt der Landkreis Regen Platz 94 unter 96 Kreisen und kreisfreien Städten. Innerhalb des Regierungsbezirkes Niederbayern belegt der Landkreis Regen den letzten Platz.

Die INSM-Studie berücksichtigt zahlreiche ökonomische und strukturelle Indikatoren wie Kaufkraft, Bruttoinlandsprodukt und Ausbildungsplatzdichte. Wo der Landkreis Regen punktet - und wo nicht, zeigt folgende Übersicht:

#### Stärken:

- Pro Jahr übernachten im Kreis Regen statistisch betrachtet 25,9 Gäste je Einwohner. Im Bundesmittel sind es 4,8 Gäste pro Jahr und Einwohner. Rang acht im Gesamtranking. Platz vier von 96 betrachteten Städten und Kreisen innerhalb des eigenen Bundeslandes.
- 5,8 Prozent der über 18-Jährigen im Kreis Regen sind nach Definition der Organisation creditreform privat verschuldet. Deutschlandweit sind es 9,6 Prozent. Platz 21 im Bundesvergleich, Rang 19 von 96 im eigenen Bundesland.
- Statistisch stehen 100 Nachfrager im Kreis Regen einem Angebot von 102,7 (2006 waren es noch 104,2) Ausbildungsplätzen gegenüber. Mit dieser Ausbildungsplatzdichte wird Rang 43 im bundesweiten INSM-Vergleich belegt. Deutschlandweit stehen im Schnitt 98,9 (2006 - 96,8) Lehrstellen für 100 Bewerber zur Verfügung. In Bayern bedeutet das Platz 32 unter 96 kreisfreien Städten und Landkreisen.

#### Schwächen:

- 3,2 Prozent (2005 - 2,8 %) aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis Regen haben einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss. Bundesweit liegt der Anteil Hochqualifizierter bei 7,8 Prozent. Deutschlandweit ergibt sich so Rang 405 (2006 - Rang 431) sowie Platz 93 unter 96 untersuchten Städten und Kreisen in Bayern.
- Im Kreis Regen kommen auf 100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1,0 Ingenieure. Deutschlandweit liegt der Ingenieuranteil bei 2,2 Prozent. Rang 376 im Bundesvergleich und Platz 84 von 96 in Bayern.
- Auch die Schulden des Landkreises waren mit 1.869 Euro je Einwohner im Jahr 2008 relativ hoch (Bundesdurchschnitt 1.456 Euro je Einwohner). Regen belegt damit Platz 311 (2006 - Platz 303).
- Im Kreis Regen werden 45,2 Prozent aller Kinder unter sechs Jahren in Kindertageseinrichtungen betreut. Bundesweit liegt der Anteil bei 54,3 Prozent. Damit belegt der Kreis Regen Rang 375 im INSM-Ranking. Unter 96 Städten und Kreisen in Bayern wird Rang 88 erreicht.

### Bevölkerung

Der Landkreis Regen ist im gesamt-niederbayerischen Vergleich derjenige, der zwischen 1998 und 2008 am deutlichsten an Einwohnern verloren hat (-3,4 %), so dass es keine Schwarzmalerei ist, wenn man ihn als den strukturschwächsten Teil Niederbayerns bezeichnet.

Die Kreisstadt Regen hat im Vergleich zu den zwei anderen größeren Städten des Landkreises Zwiesel und Viechtach die schwächsten Bevölkerungsdaten zu verzeichnen:

## 2.3 Folgen der veränderten Rahmenbedingungen (Stand 2011)

### 2.3.1 Ökonomisch (Stand 2011)

Die Veränderung des Bevölkerungsstandes zwischen 1998 und 2008 liegt in Regen bei - 5,5 %, in Zwiesel bei - 5,4 % und in Viechtach bei - 3,3 %.

Gemäß den Angaben des statistischen Landesamtes Bayern ergibt sich daraus folgende Bevölkerungsvorausberechnung:

Die Veränderung des Bevölkerungsstandes zwischen 2008 und 2028 beträgt im Landkreis Regen voraussichtlich - 13,0 %, was gegenüber dem gesamt-nieder-bayerischen Durchschnitt (- 0,6 %) extrem abweicht.

In dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) 2008 liegt die Kreisstadt mit einem Jahressaldo von -1,8 Personen pro 1.000 Einwohner günstiger als der Landkreis (-3,7 P pro 1.000 EW) und besser als die Stadt Viechtach (-6,4 P pro 1.000 EW). Die Stadt Zwiesel hat mit einem leichten Plus von 0,5 Personen pro 1.000 EW ein positives Saldo.

Bei den Wanderungssalden im Jahr 2008 ist Regen die einzige Stadt im Landkreis mit einem relativ hohen negativen Saldo (- 122 EW). Im Vergleich dazu die Salden von Viechtach und Zwiesel (- 36 EW bzw. + 9 EW).

Regen konnte zwar zwischen 1990 und 1996 von der Wanderungsbewegung aus den Neuen Ländern profitieren und 1999 durch die Einrichtung eines Asylbewerberheims erneut einen Zuwachs verzeichnen, dennoch ist seit 2001 ein stetig negatives Wanderungssaldo zu verzeichnen. Die Wegzüge aus dem Stadtbereich sind prozentual den Zuzügen überlegen, was eine negative Einwohnerentwicklung, bzw. einen Bevölkerungsschwund zu Folge hat.

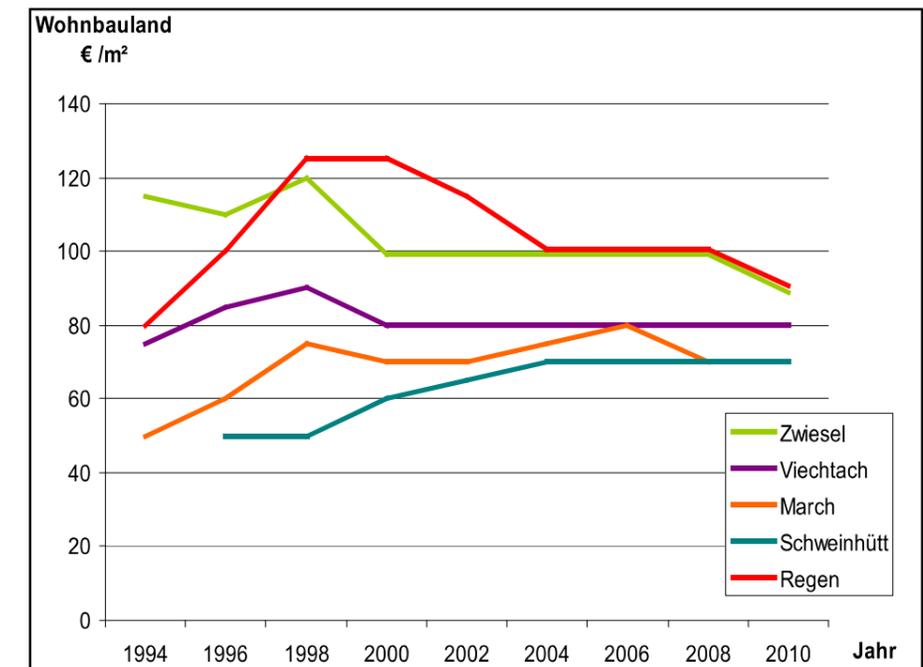
In der Altersstruktur liegt 2009 der Anteil der unter 18-Jährigen mit 15,9 % knapp

unter dem Kreisdurchschnitt von 17,2 % und ist zwischen 1999 und 2009 um 14,12 % gesunken.

Bei den über 65-Jährigen liegt der Anteil in Regen (19,1%) nur sehr knapp unter dem Kreisdurchschnitt (20,0 %).

Bei den Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 65 Jahre) liegt Regen mit einem Anteil von 65,0% um 2,2 % über dem Kreisdurchschnitt (62,8%).

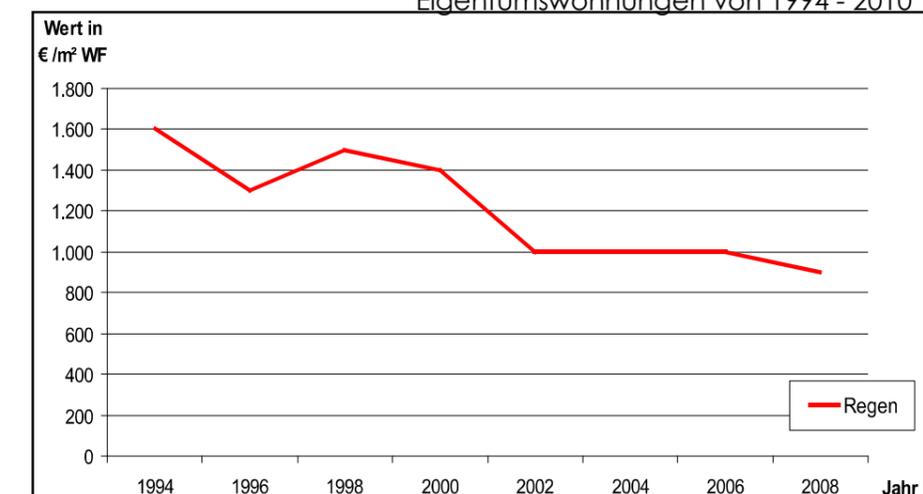
Der genannte Rückstand besteht in Regen vor allem in der Gruppe der 18 bis 40-Jährigen, so dass zusammen mit der vergleichsweise kleinen Gruppe der unter 18-Jährigen die Jahrgänge, die in den nächsten 15 Jahren Familien gründen und Kinder groß ziehen werden, schwach besetzt sind.



Entwicklung der Bodenrichtwerte von 1994 - 2010

Ökonomisch betrachtet führt der beschriebene Bevölkerungsrückgang zu einem Rückgang der Nachfrage in Bezug auf Konsumgüter, Dienstleistungen und Wohnungen. Die rückläufige Nachfrage bei Immobilien führt vermehrt zu Leerständen und Wertverlusten.

Entwicklung der Richtwerte für Eigentumswohnungen von 1994 - 2010



### 2.3.2 Infrastrukturell (Stand 2011)

Infrastrukturell kommt es wohl langfristig zu einer Unterauslastung öffentlicher und privater Einrichtungen, was höhere Kosten für die Bewohner der betroffenen Region und geringere Einnahmen der Betreiber der Einrichtungen mit sich bringt.

Vor allem die mangelnde Auslastung der städtischen Infrastruktur, wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Öffentlicher Personennahverkehr und Leitungsgebundene Versorgungssysteme (z.B. Erdgas; Wasserversorgung; Abwasserbeseitigung) führen zu einer Erhöhung der Gebühren, zur Reduzierung der Angebote und Leistungen und zur Verschlechterung der Standortqualität.

Entwicklung der Wasserpreise und Abwassergebühren von 2008 - 2028 in Regen

Parameter	Mengenbilanz (1.000m³/Jahr)		Spezifische Kosten (€/Haushalt/Jahr)	
	Status-quo	Prognose 2028	Status-quo	Prognose 2028
Trinkwasser	658	526	33,40	~ 47,00
Abwasser (inkl. Regen- u. Fremdwasser)	1.217	1.095	190,12	~ 275,00
Spezifischer Wasserbedarf (Status-quo)			54, 00 m³/EW/Jahr	
Spezifischer Wasserbedarf (Prognose 2028)			47, 00 m³/EW/Jahr	
Einwohner 2008	11.842			
Einwohner 2028	10.302 (-13% gemäß Prognose für Landkreis)			
Wasserpreis (€/m³)	Status-quo	1,20	Prognose 2028	~ 1,60
Abwassergebühr (€/m³)	Status-quo	1,85	Prognose 2028	~ 2,60
Kostenanteile:	Fixkosten	Variable Kosten		
Trinkwasserversorgung	60%	40%		
Abwasserbeseitigung	70%	30%		

### 2.3.3 Wechselwirkungen (Stand 2011)

Wechselwirkungen zwischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung



### 2.3.4 Wachsende und schrumpfende Städte (Stand 2011)

Die durch gesamt-räumliches wirtschaftliches Wachstum geprägte Raumentwicklung der 1970er Jahre ist heute durch den demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel gebrochen: Neben wachsenden und weiter prosperierenden Regionen sind weite Teile Deutschlands von Schrumpfung betroffen.

Gleichzeitig zeigen die Trends der Siedlungsflächen und Verkehrsentwicklung weiterhin Wachstum an. Die damit verbundenen Belastungen sind ebenfalls nicht gleich im Raum verteilt. Siedlungsflächen und Verkehr nehmen auch außerhalb der von Wachstum geprägten Regionen zu und sind teilweise abgekoppelt von der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung.

Wachstum und Schrumpfung in der Raumentwicklung spielen sich in unterschiedlichen räumlichen Zusammenhängen ab: Die eher regional bedeutsame Suburbanisierung ist der Motor für die kleinräumige Verteilung von Wachstum und Schrumpfung innerhalb von Stadtregionen. Die eher überregional bedeut-

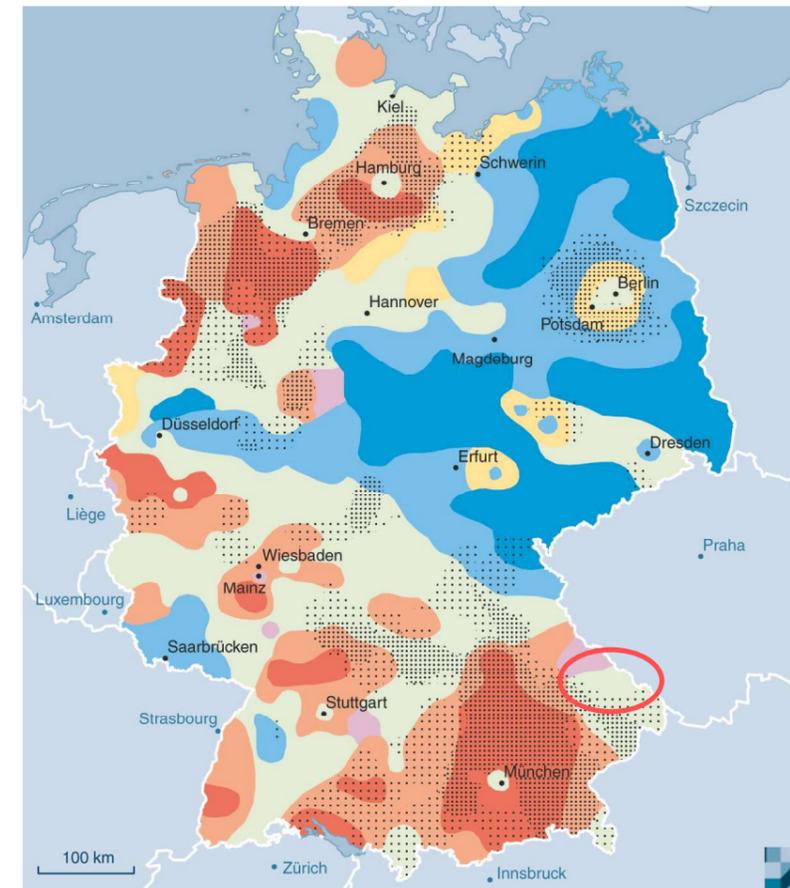
same Schrumpfung mit allen Folgewirkungen stellt ganze Regionen vor das Problem der langfristigen Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Wachsende Städte sind von Zuwanderung und damit von äußeren Kräften und einer recht jungen Bevölkerung geprägt, schrumpfende Städte von Abwanderung, dem Fehlen äußerer Kräfte und einer stark alternden Bevölkerung.

Die wohl wichtigste raumordnerische Aufgabe der Zukunft wird sein, den Auswirkungen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels auf die öffentliche Daseinsvorsorge in schrumpfenden Regionen zu begegnen und eine angemessene und regional ausgeglichene Versorgung sicherzustellen. Die schwerwiegendsten Auswirkungen werden sich bei der Versorgung im Bildungs- und Gesundheitsbereich sowie bei den sozialen Einrichtungen und im Öffentlichen Personennahverkehr ergeben. In vielen Regionen, insbesondere in den neuen Ländern, ist der Um- und Abbau von Einrichtungen mit Tragfähigkeitsproblemen bereits in vollem Gange.

(Raumordnungsbericht 2005)

Trends der Raumentwicklung (Stand 2011)



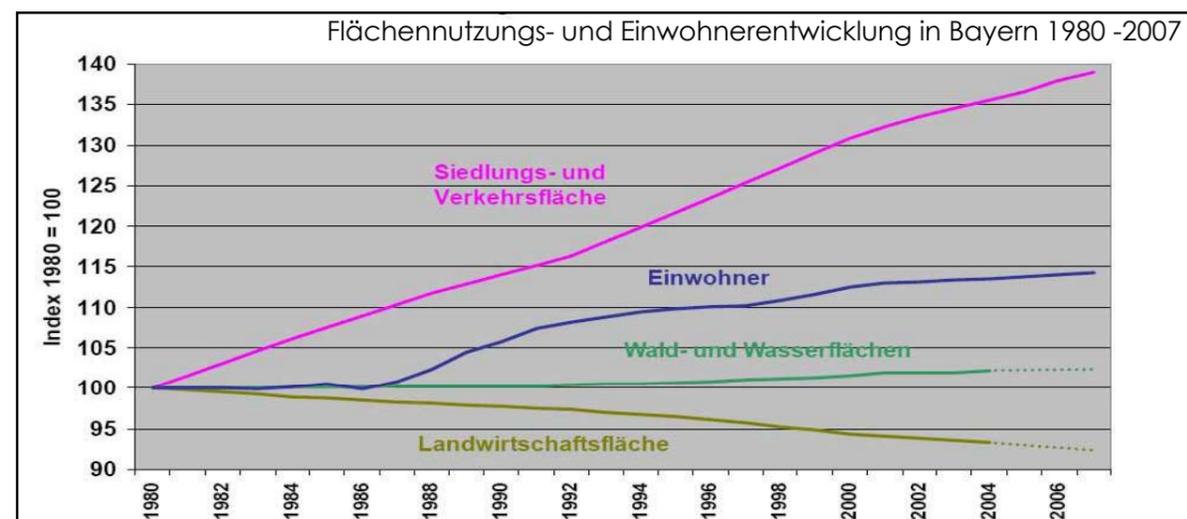
Räume in denen die Entwicklung der Bevölkerung und der Beschäftigung geprägt ist durch

- starke Schrumpfung
- geringe Schrumpfung
- divergierende Trends (schrumpfende Bevölkerung, wachsende Beschäftigung)
- Stagnation
- divergierende Trends (wachsende Bevölkerung, schrumpfende Beschäftigung)
- geringes Wachstum
- starkes Wachstum

Siedlungsflächen- und Verkehrswachstum

- stark
- sehr stark

Quellen: Laufende Raumbbeobachtung des BBR, SuV-Trendrechnung 2020, BBR-Bevölkerungsprognose 2002-2020/Exp, ITP-Intraplan Consult GmbH, Datengrundlagen: BVWP-Verkehrsprognose 2015, Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung des Bundes und der Länder



## 2.4 Veränderte Rahmenbedingungen Stand 2024

Die Eigenheiten der Bevölkerungsstruktur der Stadt Regens und die dominanten Trends der vergangenen 20 Jahre werden die Entwicklung der Stadt auch in den kommenden 10 bis 15 Jahren prägen: Die Bevölkerung der Stadt wird älter, die Sterberate wird weiter größer sein als die Geburtenrate, bei den Wanderungen wird auch in den nächsten Jahren die Gruppe der Fortziehenden größer sein als die Gruppe der Zuziehenden.

Es bleibt weiter wichtig, ein vielseitiges Beschäftigungsangebot in der Stadt zu sichern und, wenn möglich, zu erweitern. Nur so kann die Wanderungsbilanz ausgeglichen und die jüngere Bevölkerung an die Stadt gebunden werden. Dies erfordert nicht nur eine weitsichtige Vorhaltung von Gewerbeflächen für Neuansiedlungen, sondern auch neue Initiativen, die die lokale Wirtschaft bei ihrem Weg auf die globalen Märkte unterstützen, um neue Möglichkeiten der Kooperation auf den Märkten Mittel- und Osteuropas zu nutzen.

Die zweite Herausforderung ist die Entwicklung einer familien- und kinderfreundlichen Stadt.

Auch wenn die Stadt selbst keine deutliche Erhöhung der Geburtenrate in Gang setzen kann, muss sie alle Bemühungen unterstützen, aus Regens eine familien- und kinderfreundliche Stadt zu machen. Die Stadt muss ihr eigenes kinder- und familienbezogenes Angebot weiter ausbauen. Dazu gehört z.B. der Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen und Freizeitangebote.

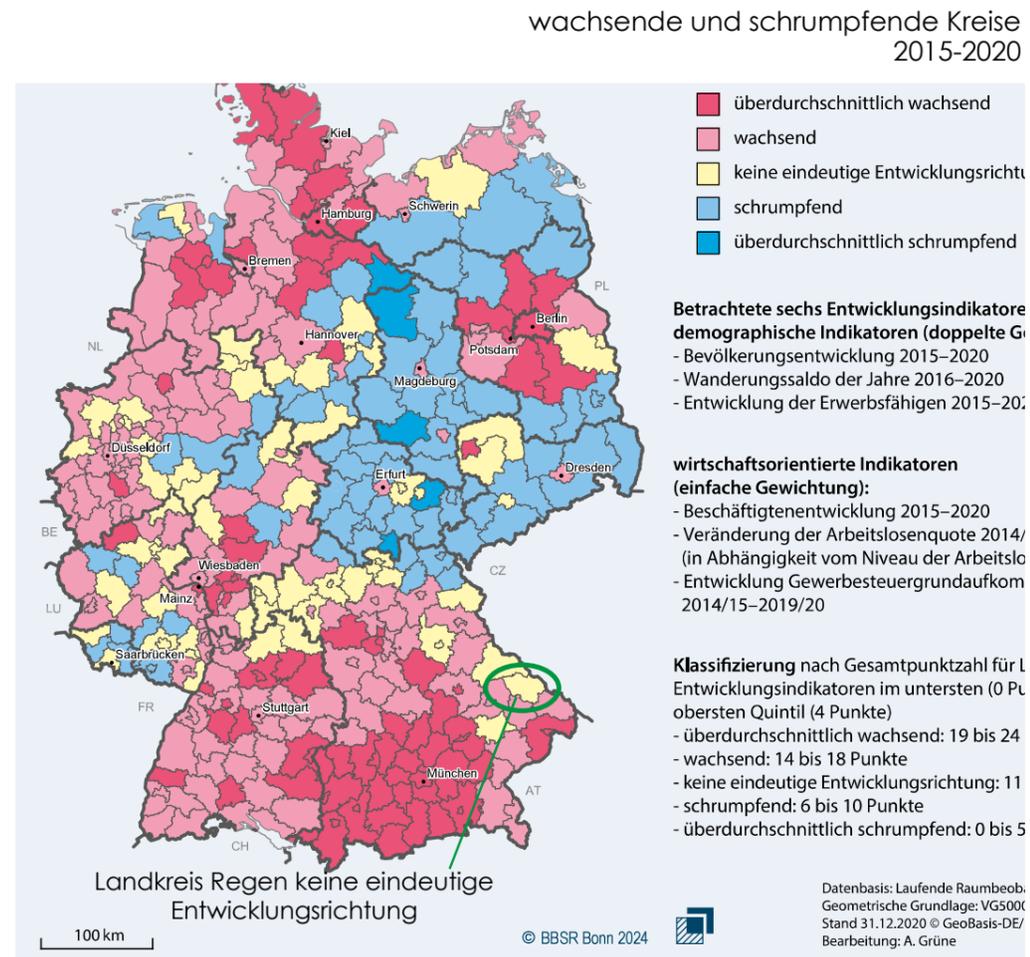
Da die Stadt Regens selbst nicht Standort für alle weiterführenden Bildungseinrichtungen ist, muss sie alle Möglichkeiten ausschöpfen, die Erreichbarkeit dieser Angebote in den Nachbarstädten, auch außerhalb der schulischen Kernzeiten zu verbessern.

Die Gruppe der älteren Bevölkerung wird Jahr für Jahr einen größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen und damit eine gewichtige Rolle in der Kommunalpolitik erhalten. Die Gruppe wird, anders als andere Altersgruppen, zum ganz überwiegenden Teil nicht mehr in andere Regionen umziehen, sondern fest mit der Stadt verbunden bleiben. Aus dieser Zukunft ergeben sich neue Aufgaben für die Stadt und ihre Wirtschaft. Beide müssen vermehrt für neue Angebote in altersgerechtes Wohnen und für eine altersgerechte Freizeitgestaltung sorgen. Die Stadt muss dafür sorgen, dass öffentliche Einrichtungen auch von der älteren Bevölkerung genutzt werden können und dass das Wissen und die Leistungsfähigkeit der älteren Bevölkerung aktiv in das Leben des Gemeinwesens eingebracht werden können. (Ein interessantes Feld für die Nutzung des Wissens der älteren Bevölkerung können z.B. nachschulische Betreuungsangebote sein. Neue Initiativen in dieser Richtung sollten in jeder Form unterstützt werden.)

Ebenso wird der Umgang mit den ökonomischen und infrastrukturellen Veränderungen für die Stadt Regens eine wichtige Aufgabe sein. Der bereits vorhandenen Leerstandsproblematik muss im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden. Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Schaffung finanzieller Anreize für private Investitionen (Fassadenprogramm, Neufestlegung Sanierungsgebiet) soll langfristig zur Erhaltung bzw. Schaffung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten führen. Neu Nutzungsmöglichkeiten in Leerständen müssen als Chance für eine Neuorientierung innerhalb der Stadt betrachtet werden. Innerörtliche Entwicklungsflächen auf Brachflächen können die Rückkehr vom Umland in die Stadt bedeuten, wodurch Neuausweisungen von Baugebieten auf der „grünen Wiese“ in den Hintergrund treten können.

Im Folgenden Kapitel werden die in 2.1 modifizierten Rahmenbedingungen auf den heutigen Stand gebracht und die Entwicklungstendenzen dargelegt. Die wesentlichen Indikatoren stagnierender Entwicklungen, welche einen Handlungsbedarf im Programm „Stadtumbau West“ zur Folge haben können, sind weiterhin:

## 2.5 Demografische Veränderung - quantitativ (Stand 2024)



Im Gegensatz zu der Prognose aus dem Jahr 2005 für 2025, bei der eine schrumpfende Bevölkerungsanzahl prognostiziert wurde, liegt nun eine leicht schwankende Bevölkerungszahl vor.

Tatsächlich ist schwankte die Bevölkerungszahl des Landkreises in den letzten Jahren zu verzeichnen. Im Jahr 2010 lag sie bei 78.953, 2020 schrumpfte die Bevölkerung auf 77.313 und stieg zuletzt (Dez. 2023) auf eine Zahl von 77.940 an. Das bedeutet einen Rückgang seit 2010 um nur 1,3% und nicht wie prognostiziert um -7,4%.

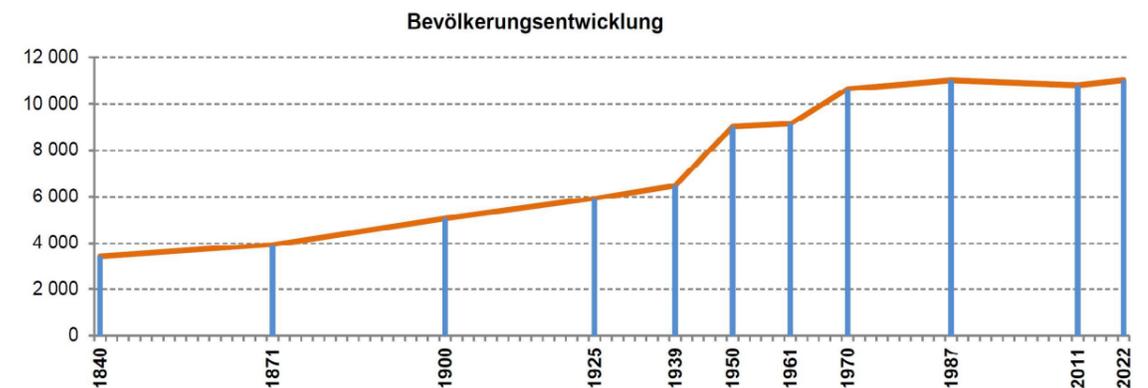
### Bevölkerung: Gemeinden, Stichtage (ab 1960, 10er-Schritte)

Kreise	Bevölkerung (ab 1960 im 10-Jahresabstand)								Bevölkerung (aktuell)
	31.12.1960	31.12.1970	31.12.1980	31.12.1990	31.12.2000	31.12.2010	31.12.2020	31.12.2023	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
09276 Regen (Lkr)	72 702	74 600	74 442	79 946	82 512	78 953	77 313	77 940	

## Einwohnerentwicklung (Stand 2024)

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren, seit der Erarbeitung des ISEK im Jahr 2011, lässt sich eine schwankende Bevölkerungszahl mit leicht ansteigender Tendenz in Regen feststellen. Seit dem Jahr 2013 (10.714) ist eine schwankende, jedoch leicht ansteigende Tendenz der Einwohnerzahl von Regen zu verzeichnen. Im Vergleich zum Jahr 2013 zeigt sich bis 2022 (11.005) ein Bevölkerungszuwachs von 2,7%. Die Stabilisierung der Bevölkerungszahl ist unter anderem auf die vergleichsweise verbesserte Arbeitsplatzsituation sowie die Aufnahme von Asylsuchenden zurückzuführen.

allgemeine, gesamtstädtische Einwohnerentwicklung von 1963 bis 2022  
Auszug aus „Statistik kommunal 2023 Stadt Regen“



Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2013	10 714	30	0,3
2014	10 717	3	0,0
2015	10 855	138	1,3
2016	10 884	29	0,3
2017	10 967	83	0,8
2018	11 001	34	0,3
2019	10 988	- 13	-0,1
2020	10 888	- 100	-0,9
2021	10 868	- 20	-0,2
2022	11 005	137	1,3

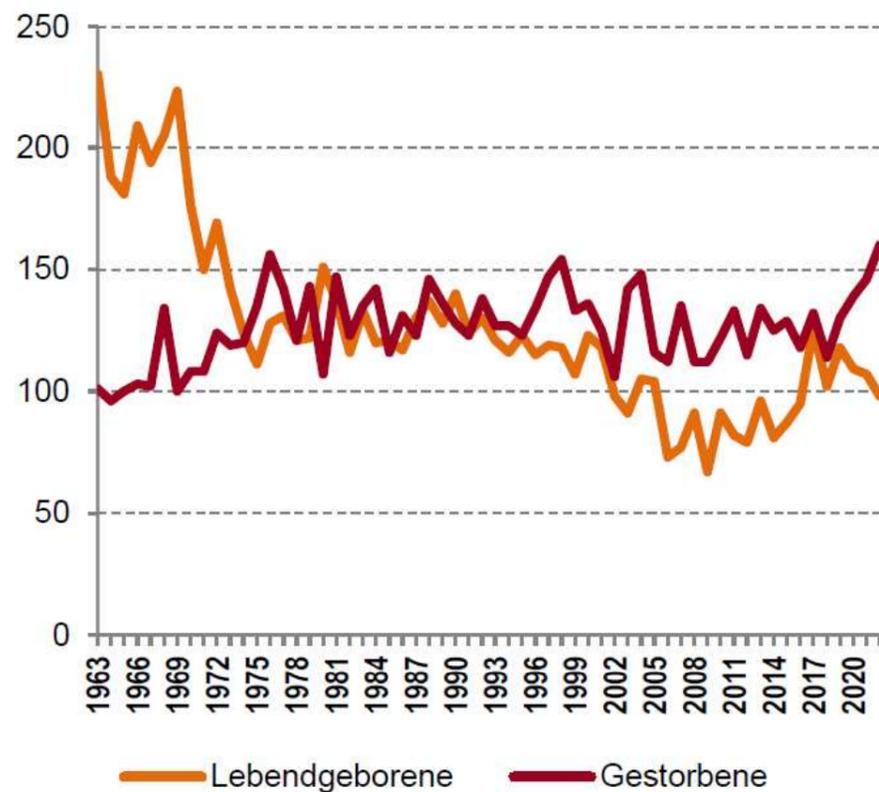
Natürliche Entwicklung (Stand 2024)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung umfasst die Veränderungen der Einwohneranzahl, welche durch Sterbefälle und Geburten bedingt sind. Die Bewertung der natürlichen, gesamtstädtischen Einwohnerentwicklung basiert auf statistischen Daten, die im Zeitraum von 2008 bis 2022 erhoben wurden. Obgleich die Lebenserwartung kontinuierlich ansteigt, hat die Zahl der Sterbefälle zugenommen, da die stark besetzten Jahrgänge in das hohe Alter hineinwachsen. Lediglich in den Jahren zwischen 2016 und 2018 näherten sich die Kurven von Geburten- und Sterbefällen an. Inzwischen übersteigt die Sterberate wieder deutlich die Geburtenrate.

Die Anzahl der Gestorbenen übersteigt die Anzahl der Geborenen zunehmend. Das dadurch wachsende Geburtendefizit kann nicht länger durch die Nettozuwanderung kompensiert werden. In der Konsequenz wird die Bevölkerungszahl abnehmen.

Regen - gesamtstädtische natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1963 bis 2020

Natürliche Bevölkerungsbewegung

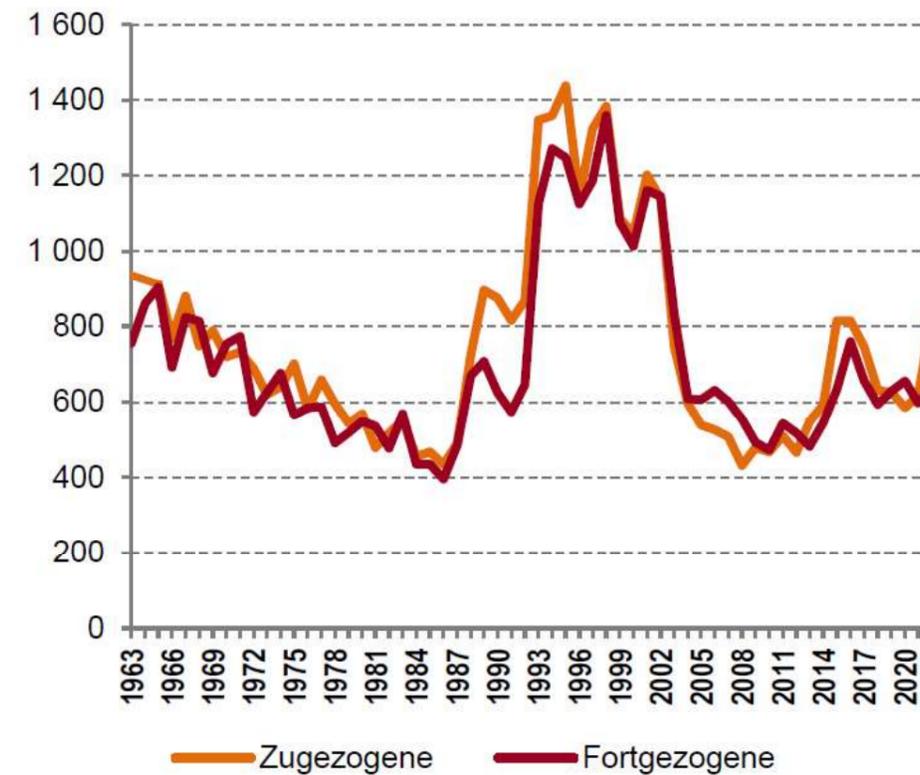


Wanderungsbilanz (Stand 2024)

Die Bewertung der Zuzüge und Wegzüge im gesamtstädtischen Bereich erfolgte unter Berücksichtigung der statistischen Daten seit dem Jahr 2009. Dabei zeigt sich, dass der Trend der Bevölkerungsentwicklung insgesamt schwankend ist, jedoch mit einer leicht positiven Bilanz. Die Zuzüge in den Stadtbereich übertreffen die Wegzüge, was zu einer positiven Einwohnerentwicklung führt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die hohe Sterberate in dieser Betrachtung unberücksichtigt bleibt.

Wanderungsbilanz der Stadt Regensburg von 1963 bis 2020

Wanderungen



### 2.5.1 Demografische Veränderungen - strukturell (Stand 2024)

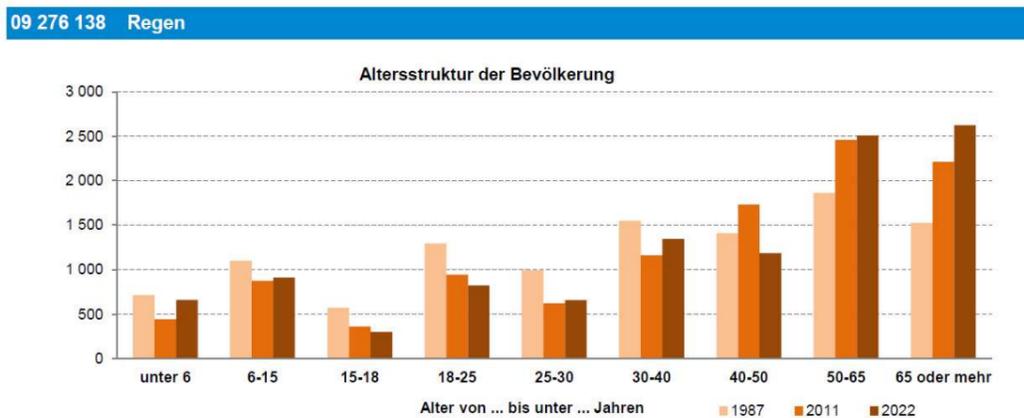
Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland von 1991 - 2021



Quelle: BIB 2022, Daten: Destatis

Die Relationen zwischen den Altersgruppen der Bevölkerung haben sich im Zeitraum zwischen 2006 (Stand der Statistik ISEK 2011) und 2021 weiter verändert und entsprechen der vorausberechneten Entwicklung der vergangenen Jahre. Dabei nimmt der Anteil der älteren Bevölkerung weiterhin zu.

Die Stadt Regen zeigt dabei einen allgemeinen Trend. Um die veränderten Altersstrukturen innerhalb der Stadt Regen zu veranschaulichen, wurden die Jahre 1987, 2011 und 2022 miteinander verglichen.



### 2.5.2 Struktureller Wandel der Wirtschaft (Stand 2024)

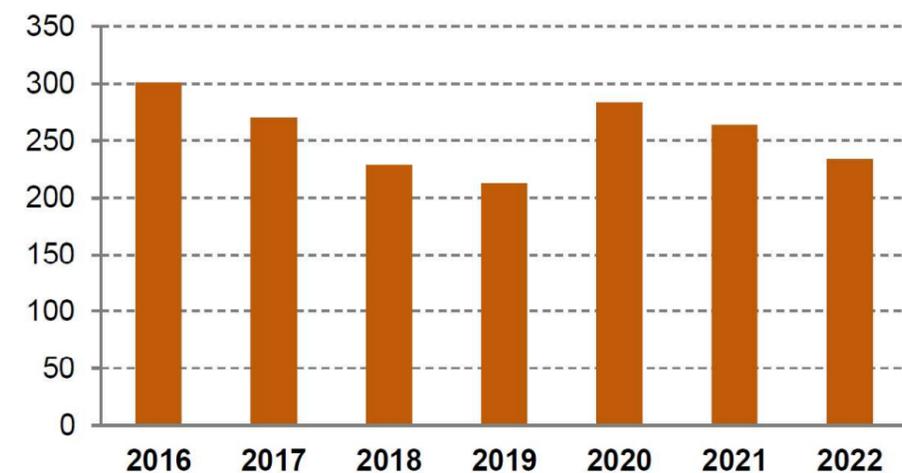
Arbeitsmarktentwicklung (Stand 2024)

Die von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Statistiken erlauben eine Analyse der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in der Stadt Regen. Im Rahmen des ISEK 2011 erfolgte eine Betrachtung des Zeitraums von 1998 bis 2011. Zum Ende des Jahres 2009 wurde für die Stadt Regen eine Arbeitslosenquote von 2,96 % ermittelt. Im Jahr 2023, also 14 Jahre später, lag die Arbeitslosenquote im Landkreis bei 3,6 %. Eine separate Arbeitslosenquote für die Stadt Regen wird in den vorliegenden Statistiken leider nicht ausgewiesen. Im Jahr 2023 betrug die deutschlandweite Arbeitslosenquote 5,7 %.

Bei einem Vergleich der aktuellen Arbeitslosenzahlen des gesamten Landkreises mit den deutschlandweiten Arbeitslosenzahlen lässt sich feststellen, dass der Landkreis Regen um ca. 2,1 Prozentpunkte unter dem Landkreisdurchschnitt liegt.

Entwicklung der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenzahlen der Stadt Regen von 2016 -2022

#### Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt



Im Jahr 2009 waren in der Stadt Regen 4.969 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, wobei 3.616 davon ihren Wohnort in Regen hatten. Dies resultiert in einem positiven Pendlersaldo von 1.353 Personen, was einem Anteil von 27,2 % entspricht.

Im Jahr 2023 waren 7.029 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und 4.388 am Wohnort zu verzeichnen. Das positive Pendlersaldo beträgt 2.641 (37,5 %), was bedeutet, dass mehr Menschen zum Arbeiten in die Stadt Regen einfahren als zum selben Zweck ausfahren. Dies belegt, dass die Stadt Regen innerhalb des Landkreises einen wichtigen Arbeitsstandort darstellt.

Beschäftigungsstatistik		Sozialversicherungspflicht. Beschäftigte am Arbeitsort					
Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)		30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
09276138	Regen, St	6 713	6 873	6 812	7 130	7 209	7 029

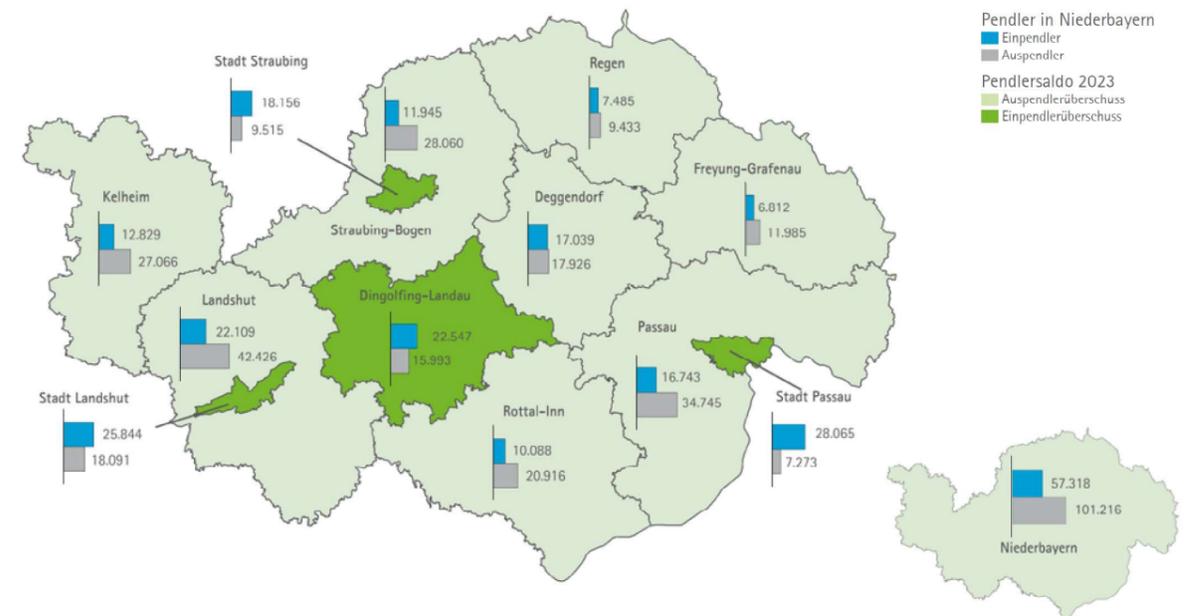
Beschäftigungsstatistik		Sozialversicherungspflicht. Beschäftigte am Wohnort					
Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)		30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
09276138	Regen, St	4 308	4 378	4 310	4 319	4 388	4 388

### Pendlerströme Landkreis Regen (Stand 2024)

Die aktuellen Strukturdaten 2024/25 Niederbayerns stellen die Pendlerströme im Landkreis Regen wie folgt dar: 2023 ergeben im Landkreis Regen 9.433 Aus- bei 7.485 Einpendler in Summe einen Auspendlerüberschuss von 1.948. Die Hälfte aller Auspendler ist in den Nachbarlandkreisen Deggendorf und Cham in Beschäftigung. Darüber hinaus finden viele eine Arbeitsstelle in den Landkreisen Freyung-Grafenau und Straubing-Bogen.

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Regen absorbiert vergleichsweise wenig Erwerbsfähige aus dem Umland – die Einpendlerquote von 21 Prozent gehört zu den niedrigsten im IHK-Bezirk.

### Pendler in Niederbayern 2023



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – www.statistik.bayern.de  
Stand: November 2024

## Finanzausstattung der Stadt (Stand 2024)

Die Finanz- und Steuerkraft der Kreisstadt Regen liegt im langfristigen Mittel unter den Landesdurchschnittswerten vergleichbarer Gemeinden.

Aufgrund der strukturellen Probleme der Region, aber auch aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Regen für eine Kommune in vergleichbarer Größenordnung eine Vielzahl von Einrichtungen vorhält, verfügt die Stadt Regen im langfristigen Durchschnitt über keine befriedigenden finanziellen Freiräume.

Trotz der Umsetzung eines umfangreichen Haushaltskonsolidierungskonzeptes in den letzten Jahren ist die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Regen weiterhin als gefährdet zu beurteilen.

Im Jahr 2025 ist daher das Haushaltskonsolidierungskonzept zu erweitern und fortzuführen.

Die anstehenden Investitionsschwerpunkte der Stadt Regen werden vor allem im Pflichtaufgabenbereich (Schulwesen, Abwasserbeseitigung) liegen. Daneben beabsichtigt die Stadt einen weiteren Investitionsschwerpunkt im Zusammenhang mit der staatlichen Behördenverlagerung und dem damit einhergehenden geplanten "Grünen Zentrum" in der Stadtmitte zu setzen. Inwieweit die Investitionsabsichten umgesetzt werden können, wird von der gesamten Förder-situation abhängig sein sowie von der laufend vorzunehmenden Neueinschätzung der Entwicklung der dauernden Leistungsfähigkeit.

Aus derzeitiger Sicht sind die vorgesehenen Investitionen zu weitaus überwiegenden Teilen nur mit Kreditfinanzierung zu bewältigen. Im Hinblick auf den bereits vorherrschenden Schuldenstand der Stadt wird die Umsetzungsmöglichkeit neuer Investitionen von Jahr zu Jahr neu zu bewerten sein.

Obwohl es der Stadt im Zeitraum der letzten 10 Jahre gelungen ist, den Stand der Verschuldung in etwa halbieren zu können, liegt bei einem Gesamtschuldenstand von ca. 16,7 Millionen Euro (Stadt Regen und Regener Stadtwerke) und einer Pro-Kopf-Verschuldung von ca. 1.525 € die Verschuldung der Stadt Regen nach wie vor deutlich über dem Landkreisdurchschnitt und weit über dem Landesdurchschnitt vergleichbarer Kommunen in Bayern. Gleichzeitig liegen die Realsteuersätze in der Stadt Regen im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt im oberen Bereich.

Insoweit ist festzuhalten, dass das Finanzkorsett der Stadt Regen sehr eng geschnürt ist und erste Priorität im wirtschaftlichen Handeln für die Stadt Regen der Erhalt der finanziellen Leistungsfähigkeit sein muss. Die investiven Tätigkeiten können nur mit guten Förderquoten realisiert werden und selbst dann werden die Investitionen nur Schritt für Schritt unter sorgsamer Beachtung der Finanzsituation der Stadt Regen möglich sein.

(Stadt Regen, Stadtkämmerei, Oktober 2024)

## Wohnungsmarkt (Stand 2024)

Innerhalb des Stadtgebietes von Regen kommen im Jahr 2022 ca. 285 Wohngebäude auf 1.000 Einwohner (dies entspricht einer Zunahme von 9% gegenüber 2009). Davon sind ca. 61,1% (2009=58%) mit einer Wohnung, 26,2% (2009=30%) mit zwei Wohnungen und 12,5% (2009=12%) der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen ausgestattet. Im bayernweiten Vergleich liegt Regen mit diesen Werten im unteren Bereich des Gebäude- und Wohnungsbestandes der Gemeinden.

Im Wohnungsbau lassen sich folgende Tendenzen erkennen: 2022 wurden insgesamt 13 neue Wohngebäude fertiggestellt. Davon waren 61,5 % Einfamilienhäuser, 15,4 % Zweifamilienhäuser und 16,6 % Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

Während 2022 von den Baufertigstellungen 8 Einfamilienhäuser waren (2008: 30), wurde gleichzeitig der Bau von 10 Einfamilienhäusern genehmigt (2009: 36). Der Aufwärtstrend im Einfamilienhausbau ist seit 2009 stark rückläufig. Dieser Trend liegt im bayernweiten Durchschnitt.

Ein ortsansässiger Bauträger stellt zum aktuellen Wohnungsmarkt fest, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt und es in diesem Bereich wenige Leerstände zu verzeichnen sind.

Die Entwicklung der Mietpreise ist insbesondere durch die sogenannte Stadtfucht geprägt und weist eine hohe Dynamik auf.

Bei der aktuellen Vermietung in Regen wird deutlich, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Mieter den Ruhestand im ländlichen Raum verbringen möchte. Die Nachfrage nach energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum nimmt zu.

Die statistischen Daten zeigen, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person in den vergangenen Jahren gestiegen ist. Dabei sind insbesondere Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern (60–75 m<sup>2</sup>) beliebt.

Beim Verkauf von Wohnungen lässt sich beobachten, dass die Käufer sich in einer späteren Bauphase, kurz vor Fertigstellung, zum Kauf entscheiden.

Infolge der Ausweitung der Abschreibungsmöglichkeiten sowie des Rückgangs der Zinssätze ist eine allgemeine Zunahme der Nachfrage nach nachhaltigen Neubauimmobilien festzustellen.

Seit dem Jahr 2013 betreibt die Stadt Regen ein Flächenmanagement, welches regelmäßig fortgeschrieben wird. Erhebungen von innerstädtischen Baulandpotential, Leerstandserhebungen, sowie das Erfassen von potentiellen Leerständen werden seitdem durchgeführt und regelmäßig aktualisiert. Darauf aufbauend verfolgt die Stadt Regen seit 2014 verschiedene Strategien, um diese städtebaulichen Missstände beheben zu können.

## 2.6 Folgen der veränderten Rahmenbedingungen 2024

### 2.6.1 Ökonomisch (Stand 2024)

### 2.5.3 Zusammenfassung (Stand 2024)

#### Landkreis Regen /Stadt Regen

Im ISEK 2011 bot die INSM-Studie (Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft, Stand 2009) einen zusammenfassenden Überblick über die Stärken und Schwächen des Landkreises. Leider wurde die aktuelle INSM-Studie anhand abweichender Indikatoren erarbeitet, sodass ein Vergleich der Studie von 2009 mit der von 2024 nicht möglich ist.

Um dennoch eine Tendenz der Entwicklung aufzeigen zu können, werden die Gesamtrankings von 2016 und 2024 (die die gleichen Indikatoren als Grundlage haben) einander gegenübergestellt.

Seit 2016 wurden zwei unterschiedliche Rankings erarbeitet. Es werden jeweils die Bereiche: Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität berücksichtigt.

Das Niveauranking vergleicht den aktuellen Rang.

Das Dynamikranking vergleicht die Entwicklung in den vergangenen Jahren.

Im Niveauranking lag der Landkreis Regen 2016 auf Platz 174 im Jahr 2024 verbesserte sich der Landkreis und kam auf Platz 124.

Im Dynamikranking lag der Landkreis Regen 2016 auf Platz 156 und 2024 auf Platz 215.

Insgesamt wurden 306 Landkreise und kreisfreien Städten bewertet.

(Quelle: IW-Regionalranking 2016/2024 der IW Consult GmbH)

Bauland: Gemeinde, Veräußerungsfälle, veräußerte Fläche,

Kaufpreis, durchschnittliche Kaufwerte (EUR/qm),

Baulandarten, Jahre (ab 2010)

Statistik der Kaufwerte für Bauland

Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Regen, St

	Veräußerungsfälle		Veräußerte Fläche		Verkaufspreis		Durchschnittlicher Kaufwert von Bauland, EUR je qm	
	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land
	Anzahl	Anzahl	1000 qm	1000 qm	Tsd. EUR	Tsd. EUR	EUR/qm	EUR/qm
2010	..	..	..	..	..	..	..	..
2011	19	12	21	13	1 941	1 510	91,14	112,99
2012	7	4	7	4	653	534	98,98	124,96
2013	..	..	..	..	..	..	..	..
2014	16	8	18	6	971	515	54,96	92,94
2015	23	21	35	23	1 487	..	42,21	..
2016	23	19	31	10	2 028	838	64,93	79,94
2017	28	25	33	21	1 805	1 581	55,28	74,35
2018	13	12	13	9	761	..	59,62	..
2019	27	23	82	20	2 921	1 593	35,83	81,05
2020	24	20	33	25	2 407	2 302	71,88	92,66

Aus ökonomischer Perspektive resultiert der beschriebene Bevölkerungsrückgang (ISEK 2009) in einer Verringerung der Nachfrage nach Konsumgütern, Dienstleistungen und Wohnraum. Die rückläufige Nachfrage nach Immobilien führt zu einer Zunahme von Leerständen und einem Wertverlust.

In der Zwischenzeit hat sich die Bevölkerungszahl wieder stabilisiert. Dies lässt sich auch an den steigenden Immobilienpreisen sowie den Preisen für Bauland ablesen.

Jahr	Regen	BY	DE
<b>60m² Immobilie</b>			
2023	2.196,48 €	5.994,54 €	4.279,07 €
2022	2.755,39 €	6.155,53 €	4.110,28 €
2021	1.902,68 €	4.900,27 €	3.865,27 €
2020	1.677,73 €	4.562,87 €	3.466,08 €
2011	2.256,74 €	2.294,89 €	1.520,60 €
<b>100m² Immobilie</b>			
2023	1.694,77 €	6.230,81 €	4.744,98 €
2021	1.508,45 €	5.052,97 €	4.256,80 €
2020	1.538,76 €	4.825,21 €	3.916,01 €

Immobilienpreisspiegel Regen Quelle: wohnungsboerse.net

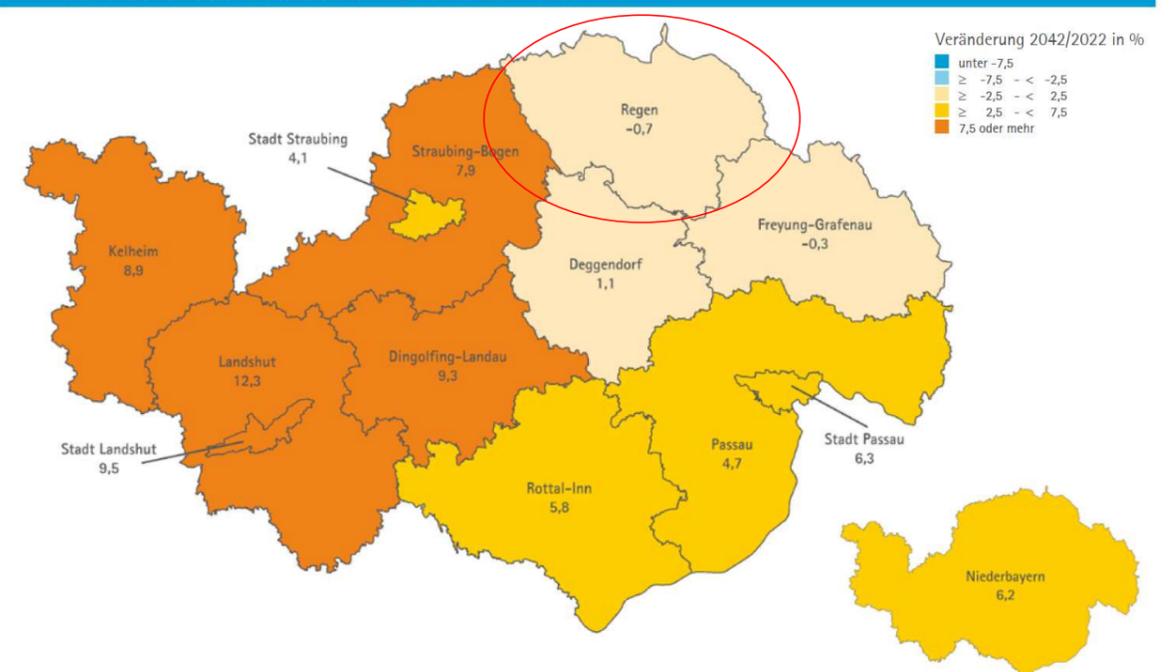
## 2.6.2 Infrastrukturell

Ogleich der Bevölkerungsrückgang weniger gravierend ausfällt als ursprünglich angenommen, sind die Preise für Wasser und Abwasser stärker angestiegen als 2009 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung von 1,20 €/m<sup>3</sup> im Jahr 2009 wurde für das Jahr 2028 ein Preis von 1,60 €/m<sup>3</sup> prognostiziert. Tatsächlich werden aktuell für einen Kubikmeter Wasser 2,55 € und für Abwasser 4,58 € in Rechnung gestellt (die Kosten für Niederschlagswasser können separat mit lediglich 0,32 € pro Kubikmeter ermittelt werden). Es ist zu erwarten, dass die Preise in den kommenden Jahren weiter ansteigen werden.

Ein Vergleich der Mengenbilanz von 2009 mit dem aktuellen Stand von 2023 zeigt, dass der Verbrauch an Trinkwasser von 658.000 m<sup>3</sup> auf 585.000 m<sup>3</sup> gesunken ist. Beim Abwasser ist sogar ein Rückgang von 1.217.000 (2009) auf 544.000 m<sup>3</sup> (2023) zu verzeichnen. Diese signifikante Reduktion ist auf die Implementierung von Trennsystemen in zahlreichen Bereichen zurückzuführen, wodurch eine Vermischung von Regen- und Schmutzwasser vermieden wird. Um einer weiteren Unterauslastung der Infrastruktur und daraus resultierenden Preissteigerungen zu begegnen, kann das bereits etablierte Flächenmanagement der Stadt Regen als Vorbild dienen.

Es wird tendenziell eine leicht schrumpfende Bevölkerung prognostiziert

Bevölkerungsvorausberechnung insgesamt 2042/2022 in %



## 2.7 Fazit (Stand 2024)

Eine aktuelle Auswertung der statistischen Daten zeigt, dass die Bevölkerungszahl im Landkreis in den vergangenen Jahren Schwankungen unterlag. Im Jahr 2010 belief sich die Bevölkerungszahl auf 78.953, während sie im Jahr 2020 auf 77.313 gesunken ist. Seitdem ist ein Anstieg zu verzeichnen, wobei die Bevölkerungszahl im Dezember 2023 bei 77.940 lag. Dies entspricht einem Rückgang seit 2010 von lediglich 1,3 Prozent. Folglich fällt der Rückgang der Bevölkerung deutlich geringer aus als noch im Jahr 2009 prognostiziert. Hier wurde ein Wert von -7,4 % angenommen.

Es bleibt weiterhin von hoher Relevanz, eine positive Gesamtentwicklung der Stadt Regen anzustreben, wie dies im Jahr 2011 in umfassender Weise dargelegt wurde.

Das vielseitige Beschäftigungsangebot soll gesichert bzw. erweitert werden. Zudem ist es von Bedeutung, dass bei der Entwicklung darauf geachtet wird, dass die Stadt weiterhin eine familien- und kinderfreundlichen Stadt bleibt. Darüber hinaus ist es erforderlich, altersgerechten Wohnraum zu schaffen, um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen. Nur durch diese Maßnahmen kann ein Ausgleich der Wanderungsbilanz erzielt und die Bevölkerung an die Stadt gebunden werden.

Ebenso ist es weiterhin von essentieller Bedeutung, der Problematik des Leerstands adäquat zu begegnen.

Seit dem Jahr 2013 betreibt die Stadt Regen ein Flächenmanagement, welches in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Im Rahmen dessen werden innerstädtische Baulandpotenziale erhoben, Leerstandserhebungen durchgeführt sowie potenzielle Leerstände erfasst. Darauf aufbauend verfolgt die Stadt Regen seit 2014 verschiedene Strategien, um die identifizierten städtebaulichen Missstände beheben zu können.

Ein kommunales Förderprogramm der Stadt Regen zielt darauf ab, private Baumaßnahmen der Außengestaltung im Rahmen der Städtebauförderung zu unterstützen. Dadurch soll der eigenständige, ortstypische Charakter des Stadtkerns und der Ortsdurchfahrtsstraßen erhalten, gestaltet und verbessert werden (Fassadenprogramm). Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Regen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Die Stadt Regen schafft dadurch Anreize, den Gebäudebestand dauerhaft ansprechend zu erhalten, mit dem Ziel einer dauerhaften Nutzung bzw. Nachnutzung. Dadurch kann potenziellen Leerständen entgegengewirkt werden.

Die bereits umgesetzten Maßnahmen haben mit Sicherheit dazu beigetragen, dass sich die Stadt bis dato positiv entwickelt hat.

Die durchgeführte Sanierung des Stadtplatzes hat zu einer deutlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität geführt.

Die Erschließung von Gewerbeflächen hat dazu geführt, dass sich Unternehmen in der Region ansiedeln bzw. erweitern konnten. Dies hat zu einem spürbaren Anstieg der Arbeitsplätze geführt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Arbeitsort ist seit 2009 um 41 % gestiegen, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort um 21 % gewachsen ist. Die Stadt Regen stellt innerhalb des Landkreises einen wichtigen Arbeitsstandort dar.

In Konsequenz dessen werden die im Jahre 2011 definierten Ziele weiterhin verfolgt und im Zuge der Ergänzung mit zum Teil neuer Priorisierung belegt.

### 3. Einzelhandelsgutachten (Stand 2011)

Im Juni 2009 wurde das Büro für Orts- und Regionalplanung Prof. Dr. Dr. Ulrich Pietrusky aus Passau mit der Erstellung eines Einzelhandelsgutachten im Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Stadtumbau West“ beauftragt.

Nach Vorarbeiten erfolgte ab Anfang Juli eine Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen vor Ort. Dabei darf anerkennd vermerkt werden, dass die Händler die Erhebung durch ihre große Auskunftsbereitschaft maßgeblich unterstützten. Bis Ende Juli erfolgte die Aufbereitung der Informationen und Daten, so dass das Einzelhandelsgutachten Mitte August 2009 im Entwurf fertiggestellt werden konnte.

Nachfolgend wurde eine Zusammenfassung des Gutachtens in das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept aufgenommen. Das gesamte Gutachten ist bei der Stadt Regens zu den gewöhnlichen Öffnungszeiten einsehbar.

Zunächst findet sich eine knappe Zusammenfassung der Wertungen zum Regener Einzelhandel. Diese werden aus zwei Sichtweisen dargestellt: einmal aus der Perspektive des externen Gutachters und einmal aus der Sicht der Kunden vor Ort. Beide haben unterschiedliche Ansätze, ergänzen sich aber in der Zusammenschau.

#### 3.1 Wertung der handelsgeografischen Ergebnisse (Stand 2011)

##### Stärken

###### Aus Sicht des Gutachters:

- Insgesamt ein vitaler und qualifizierter Handelsstandort Regens
- mit einem breiten Angebot ohne wesentliche Lücken im Sortiment
- mit teilweise überdurchschnittlicher Qualität und Sortimentstiefe
- und daraus folgender starker Position im Nah- und Verflechtungsbereich des Handels
- Überaus guter Versorgungsgrad bei Waren des täglichen Bedarfs ohne Defizit
- mit einer großen Breite an Betriebstypen und bodenständigen wie spezialisierten Anbietern
- und einer erstaunlichen Präsenz von Nahversorgern in Wohnquartieren und Stadtteilen
- Guter Versorgungsgrad bei Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfs
- gemessen an den Erfordernissen eines Mittelzentrum
- mit möglichen, aber nicht zwingend notwendigen Entwicklungspotentialen in einigen Sortimenten
- Außerordentlich hohe Bindung der innenstadtrelevanten Sortimente an die Innenstadt
- keine innenstadtrelevanten Angebote an nicht integrierten Standorten („grüne Wiese“)

###### Aus Sicht der Kunden Regens:

- Sehr hoher Zufriedenheitsgrad mit dem Angebot an Waren des täglichen Bedarfs
- Freundlichkeit des Personals besonders positiv wahrgenommen
- Angemessenes Preisniveau und gute Parkmöglichkeiten im Vergleich zu Konkurrenzstädten
- Einkaufspark Regens und Kaufhaus Bauer als bevorzugte Geschäfte

##### Schwächen

- Inzwischen vergleichsweise geringe Bedeutung der Handelsstandorte in historisch gewachsener, zentraler Innenstadtlage
- Massive Konzentration der Geschäfte und Verkaufsflächen an einem Standort am Innenstadtrand
- Fehlende attraktive Verbindung zwischen den traditionellen Standorten und dem neuen Einkaufszentrum
- Gestalterische und atmosphärische Mängel im Umfeld der zentralen innerstädtischen Geschäfte
- Konzentration von Leerständen an zentralen innerstädtischen Standorten
- Kein erkennbar geschlossenes Auftreten der Händler in der zentralen Innenstadt
- Insgesamt eher bescheidene gastronomische Präsenz in der zentralen Innenstadt

- Zu geringes Angebot, zu wenig Geschäfte in der Einkaufsstadt Regens
- Zu wenig Flair, Abwechslung und Besonderes
- für einen Einkaufsbummel durch die Stadt
- Gastronomisches Angebot nicht ganz zufriedenstellend

### 3.2 Handlungsfelder und Fördergegenstände aus der Sicht des Einzelhandelsgutachtens

Leitbild für eine organische und nachhaltige Weiterentwicklung des Regener Einzelhandels

Nachfolgende Ziele mit Bezug zum Einzelhandel sollten in das Leitbild des integrierten Stadtentwicklungskonzepts Regen einfließen.

- Oberstes Ziel ist die behutsame Weiterentwicklung des recht leistungsfähigen Einzelhandels von Regen, der den Aufgaben des gemeinsamen Mittelzentrums gerecht wird und die Versorgung der Bürger im Stadtgebiet und im Verflechtungsbereich sicherstellt.
- Ein durchaus möglicher Zuwachs an Verkaufsfläche muss sich zukünftig – nach Sortimenten unterschiedlich bezogen – vor allem am Bedarf der Stadt und ihres Versorgungs- und Verflechtungsbereichs und somit an der Tragfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels orientieren.
- Damit sind deutlich ausgebildete Überkapazitäten zu vermeiden. Dies gilt derzeit insbesondere für den Lebensmittel-Einzelhandel, bei dem eine Ausweitung der Verkaufsflächen nicht vertretbar ist.
- Die Standorte neuer Kapazitäten sind so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels, insbesondere die des Stadtzentrums, gewahrt bleibt und nach Möglichkeit gestärkt wird.
- Die qualitative Aufwertung vorhandener und traditionell gewachsener Handelsstandorte steht vor der Ausweisung und Erschließung neuer Areale für innenstadtrelevante Sortimente oder Warengruppen außerhalb des Innenstadt-Zentrums.
- Um dem Einzelhandel für die Zukunft Planungs- und Gestaltungssicherheit zu geben, wird die Stadt ihre planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente (Bauleitplanung mit Sortimentsvorgaben) verstärkt konzeptorientiert einsetzen.
- Die Stadt Regen nimmt ihr Potential als Einkaufsstadt wahr und bewirbt in ihren Tourismus-Medien neben Natur, Tradition oder Kultur in angemessener Weise auch den Handel

#### Erfordernisse zur Sicherung der Grundversorgung

Die Grundversorgung der Bevölkerung erfolgt – aus der Sicht des Einzelhandels – durch Waren des kurzfristigen Bedarfs. Diese können mit dem Begriff der „Lebensmittel“ aus dem allgemeinen Sprachgebrauch gleichgesetzt werden.

- Um die Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Regen nachhaltig zu sichern, muss die Funktionsfähigkeit, die räumliche Streuung wie auch die Vielfalt von Angebotstypen und –formen des Regener Lebensmitteleinzelhandels erhalten bleiben.
- Grundversorgung bedeutet gleichzeitig auch Nahversorgung: Es sind die Rahmenbedingungen zu wahren, damit die kleinen Nahversorgungsläden im Stadtzentrum, in den Wohngebieten (z.B. Bereich Bachgasse, Mirebeauplatz, Bürgerholz) und den Dörfern (March, Schweinhütt) in ohnehin sehr schwieriger Marktlage eine Überlebenschance bekommen.
- Dazu gehört in erster Linie, dass die bereits überproportional vorhandenen Lebensmittel-Verkaufsflächen in der Stadt Regen nicht mehr ausgeweitet werden.
- Diese kleinen aber wichtigen Stadtteil-Versorgungszentren müssten stärker als bisher in die Werbeaktionen und damit in die örtliche Bewusstseinsbildung einbezogen werden.

#### Anpassung der innerstädtischen Infrastruktur

Aus gutachterlicher Sicht erscheint es zunächst einmal erforderlich, die vorhandenen städtebaulichen Probleme richtig zu gewichten. Dabei ist der Fokus auf die Innenstadt gerichtet.

- Der Stadtplatz von Regen mit seinem unmittelbaren Umgriff ist die "gefühlte", "emotionale" und gewachsene funktionale Mitte der Stadt. Die Rolle als wirtschaftliches Zentrum wie auch als Brennpunkt der Passantenströme hat er allerdings verloren.

Es muss ins Bewusstsein gerufen werden, dass die Stadt Regen traditionell neben dem Stadtplatz ein zweites Handelszentrum besaß: den Bereich des heutigen Moizerlitzplatzes. Dieser hat durch Umgestaltungsmaßnahmen seinen ursprünglichen Charakter und durch Vernachlässigung nach und nach wichtige Funktionen verloren.

- Ludwigsbrücke, Moizerlitzplatz, Bahnhofstraße und Zwieseler Straße bilden die "Nabelschnur" oder zentrale Lebensader zwischen Stadtplatz und Einkaufspark. Die Verbindungsachse ist aus städtebaulich-funktionaler Sicht von höchster Bedeutung, sofern man den Stadtplatz in seiner Existenzfähigkeit und Lebendigkeit erhalten will.

Der Stadtplatz hat auf Dauer nur eine echte Chance auf Rückgewinnung an Vitalität, wenn er an die hohe Frequenz und an das Potential des Einkaufsparks angebunden bleibt. Es muss deutlich werden, dass die notwendigen Passanten nicht vom Stadtplatz zum Einkaufspark kommen, sondern umgekehrt vom Einkaufspark zum Stadtplatz geleitet werden sollten. Der Einkaufspark wird zukünftig ohne Stadtplatz bestehen können, der Stadtplatz aber nicht ohne die Besucherströme (bzw. eines Teils) des Einkaufsparks.

Die Bedeutung der Verbindungsachse liegt einmal in dem dichten Angebot an sonstigen Dienstleistungen, zahlreichen gastronomischen Betrieben und Ladengeschäften, die sich zwar in den letzten Jahren reduziert haben, aber immer noch ausreichend vorhanden sind.

- Die Achse Moizerlitzplatz – Bahnhofstraße – Zwieseler Straße wird ihrer Aufgabe in keiner Weise gerecht: die Aufenthaltsqualität ist infolge Durchgangs- und Schwerlastverkehrs, unzureichender Bewegungsräume für Fußgänger und Radfahrer und zahlreicher Gestaltmängel im öffentlichen Raum wie auch bei privaten Gebäuden desolat.

Die Abwertung der Geschäfts- und Lauffläche hat Leerstände zur Folge. Wenn der aktuelle Imageprospekt das entspannte Gefühl des Erlebnis-Einkaufens in der „Perle am Fluss“ sogar als „Wellness-Shopping“ anpreist, so darf sich der geneigte Gast nicht in das eben beschriebene Quartier verirren.

- Insofern erscheint es zwingend notwendig, neben dem Stadtplatz samt unmittelbarem Umfeld (Am Platzl, Am Sand, Kirchplatz) die Verbindungsachse über Ludwigsbrücke – Moizerlitzplatz – Bahnhofstraße – Zwieseler Straße als „Umbaugebiet“ zu definieren.

### 3.3 Einzelhandelsgutachten 2017 mit Ergänzung 2019

Derzeit existieren im Wesentlichen vier mögliche Verbindungsachsen zwischen Einkaufspark und Zentrum:

- Die Hauptachse erstreckt sich über Moizerlitzplatz und Bahnhofstraße mit wichtigen Funktionen in Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Wegen ihrer funktionalen Bedeutung ist das größte Augenmerk auf diese Verbindung zu legen.
- Der eigentliche Auwiesenweg wäre den Adressen nach eine Einkaufsstraße. Er erweist sich tatsächlich nur als eine Zufahrt zum Einkaufspark und vermittelt dem Fußgänger eher den Eindruck von Gebäuderückseiten.
- Bei den "Kurparkpassagen" wird man vergebens die "Passagen" suchen, aber interessante Vorplätze mit gewisser Aufenthaltsqualität finden. Die Rückseite des Auwiesenwegs ist in diesem Fall die Schauseite. Eingeschränkt wird die Qualität durch den Umstand, dass zwischen "Passage" bzw. Freisitzen und dem Kurpark an falscher Stelle ausgedehnte Parkplätze liegen.
- Schließlich besteht noch die Möglichkeit, vom Einkaufspark durch den attraktiven Kurpark zum Zentrum zu gehen – vorausgesetzt, man findet den Ausgang und man hat als Ortsfremder eine Karte oder ein Navi dabei. Eine Beschilderung als schlüssiges Leitsystem ist nirgends vorhanden. Der Weg durch den Kurpark ist zwar angenehm, wird aber sicher nicht als "Einkaufsmeile" dienen können.

Die Zwieseler Straße ist insofern bis zum Fachmarktzentrum mit einzubeziehen, weil sich auf dem ehemaligen Postareal durch Eigentümerwechsel ein Funktionswandel und auch hier ein zusätzlicher Handlungsbedarf abzeichnet.

- Da eine komplette Umgestaltung dieses Areals in absehbarer Zeit unrealistisch ist, sollten gleichzeitig mehrere über die Achse verteilte kleinere "Impulsprojekte" angegangen werden, um im Sinne von "Trittsteinen" qualitativ aufgewertete Inseln zu schaffen.
- Diese "Trittsteine" sollen verhindern, dass die Achse weiterhin an Substanz und in absehbarer Zeit die verbindende Funktion verliert. Die bald zu schaffenden Inseln sollen und dürfen sich nicht auf den öffentlichen Raum beschränken, sondern müssen die Sanierung des privaten Baustands einschließen.
- Gleichbedeutend mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes ist die funktionale Stärkung der angrenzenden privaten Gebäude. Damit verbunden ist in der Regel eine Sanierung nicht nur der Fassade, sondern vor allem eine Aufwertung des "Innenlebens".

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Teilfläche des Rodenstockgeländes wurde 2017 ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Im Juli 2019 erstellte die iq-Projektgesellschaft eine fachliche Einschätzung zum Einzelhandelskonzept, um die aktuellen Gegebenheiten beurteilen zu können, .

Rein informativ wird das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2017 und die Ergänzung aus 2019 als Anlage angefügt.

Nachfolgend wird ein Auszug aus der Folgenabschätzung Lebensmittelhandel Stadt Regen - iq-Projektgesellschaft aufgeführt:

„Das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 fasst die Ausgangslage für die weitere kommunale Einzelhandelsentwicklung wie folgt zusammen:

- Die bisherige räumliche Entwicklungsvorstellung, die von einer bipolaren Grundstruktur ausgeht, wobei der Einkaufspark und sein Umfeld den einen Pol darstellen und der Moizerlitzplatz zusammen mit dem Stadtplatz den anderen Pol, ist nicht geeignet, um eine homogene Handelslage auszubilden. Insbesondere dem Stadtplatz fehlt die Anziehungskraft und Versorgungsfunktion im Einzelhandel, um ihn als Versorgungsbereich von überörtlicher Bedeutung einzustufen. Vor dem Hintergrund der Ausgangslage im örtlichen Standortwettbewerb sind auch perspektivisch die Voraussetzungen nicht mehr gegeben, um den Stadtplatz und sein Umfeld mit einer Handelsfunktion zu entwickeln, die wettbewerblich gegen den Standortbereich Zwieseler Straße bestehen könnte. Der „klassischen“ Strategie, die eine Verkaufsflächenausweitung außerhalb der Stadtmitte planerisch unterbindet und Neuanordnungen auf die Stadtmitte lenkt, fehlen somit die Grundvoraussetzungen.

- Die räumliche Strategie der Ausbildung einer geschlossenen Handelslage zwischen Stadtplatz und Einkaufspark ist nicht umsetzbar, da zum einen die Distanz für eine fußläufige Nutzung im Rahmen von Einkaufsaktivitäten zu groß ist und zum anderen der Stadtplatz nicht mehr die erforderliche Anziehungskraft aufweist, um ergänzend zum Standortbereich Zwieseler Straße einen zusätzlichen Besuchsanlass im Rahmen von Einkaufsaktivitäten zu bieten. Dementsprechend sollte eine zumindest in Teilen funktional komplementäre Entwicklungsstrategie zwischen den Arealen Stadtplatz und Einkaufspark/Kaufhaus Bauer verfolgt und im ISEK auch stärker dargelegt werden.

- Der Einkaufspark entspricht in seiner räumlichen Organisation und Aufenthaltsqualität nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein wettbewerbsfähiges Einkaufszentrum und weist Modernisierungs- und Revitalisierungsbedarf auf. Weiterentwicklungsbedarf besteht auch bei den Themen Aufenthalts- und Verweilqualität aber auch hinsichtlich der räumlichen Anordnung der Magnetbetriebe, der Wegeführung und des Besatzes.
- Der Standortbereich Zwieseler Straße (Fachmarktzentrum, Einkaufspark und Kaufhaus Bauer) dominiert die örtliche Wettbewerbssituation. Der Besatz und damit die Anziehungskraft und Frequenz an diesem Areal setzt den Maßstab im örtlichen Standortwettbewerb. Neue Handelsstandorte in der Stadt Regen, die dem Verkauf von Warengruppen der Stadtmittlerelevanten Sortimente dienen, sind nur dann wettbewerblich überlebensfähig, wenn Sie im Vergleich zum Standortbereich Zwieseler Straße Standortvorteile besitzen. Dementsprechend müsste hierfür eine Größenordnung realisiert und

mit einem Magnetbetrieb aus dem Lebensmitteleinzelhandel kombiniert werden, die deutlich über die örtliche Tragfähigkeit hinausreicht und letztlich Verdrängungs- bzw. Verlagerungsprozesse in Gang setzt. Das noch nicht ausgeschöpfte Planungsrecht auf dem Rodenstock-Gelände sowie der Umstand, dass für das Sondergebiet Einkaufszentrum keine Flächenobergrenzen festgesetzt sind, verschärfen diese Situation und mindern die Entwicklungsmöglichkeiten von Standorten ohne Bezug zum Einkaufspark/Kaufhaus Bauer weiter.

- Die Lebensmittelmärkte konzentrieren sich auf der südlichen Seite des Regen und weisen damit eine vergleichsweise schlechte Zuordnung zu den örtlichen Wohngebieten auf. Lediglich der Lebensmittelmarkt am Stadtplatz (Anmerkung: der aber mittlerweile geschlossen ist) erschließt ein tatsächlich fußläufiges Einzugsgebiet auf der nördlichen Seite des Regen. Die Weiterentwicklung des Systems der Grundversorgungsstandorte in Regen muss berücksichtigen, dass der heutige Besatz hinsichtlich der Anzahl der Märkte bereits die rechnerische Tragfähigkeit ausschöpft.

Grundlage der kommunalen Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung ist ein entsprechendes räumliches und versorgungsfunktionales Steuerungsleitbild, das im Einzelhandelskonzept 2017 definiert ist. Es umfasst die von kommunaler Seite angestrebten Entwicklungsziele sowie eine darauf abgestimmte Steuerungsstrategie. Nachfolgend sind die Zielsetzungen der kommunalen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Regen definiert und die damit verbundenen, relevanten Aspekte erläutert.

**Zielsetzung A**

Erhalt und Weiterentwicklung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Regen durch Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs.

- Mit dem Einzelhandelsgutachten 2009 hat die Stadt Regen den gesamten Standortbereich im Umfeld der Zwieseler Straße der Standortkategorie Stadtmitte zugeschrieben und als zentralen Versorgungsbereich der Stadt weiterentwickelt. Die Anziehungskraft der Anbieter in diesem Bereich sichert im Wesentlichen das überörtliche Einzugsgebiet der Stadt Regen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Dementsprechend trägt die Revitalisierung und Weiterentwicklung dieses Standortbereichs zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei und führt das bisherige planerische Verhalten der Stadt Regen weiter.

**Zielsetzung B**

Sicherung der Multifunktionalität der Stadtmitte und Weiterentwicklung ihrer gesamtstädtischen Funktion als Dienstleistungsstandort sowie als Treffpunkt und Ort der Kommunikation.

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die Stadtmitte: Die Aussagen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Stadtplatzes beruhen auf dem Besatz des Stadtplatzes mit einem Lebensmittelmarkt. Mit der Schließung dieses Anbieters hat sich die Ausgangssituation wesentlich verändert. Der Stadtplatz trägt keinen Grundversorgungsanbieter mehr, dessen Bestandsfestigkeit gesichert werden könnte und auch die Neuansiedlung eines derartigen Betreibers ist unter den gegebenen wettbewerblichen Bedingungen nicht leistbar. Damit entfällt dieser, auf

einen Lebensmittelmarkt bezogene Aspekt der obigen Zielsetzung sowie die damit verbundene Einschränkung der Standortentwicklung im Standortbereich der Zwieseler Straße. Dagegen bleibt der nachfolgende Aspekt, die Entwicklung der Stadtmitte mit gesamtstädtischer Funktion als Dienstleistungsstandort bestehen und gewinnt an Relevanz.

- Entwicklung der Stadtmitte mit gesamtstädtischer Funktion als Dienstleistungsstandort: Neben dem Einzelhandel tragen die Gastronomie und sonstige Dienstleistungen zur Multifunktionalität der Stadtmitte und zur funktionalen Dichte der Erdgeschoßzone bei. Während sich die überörtlich relevante Handelsfunktion in Regen auf den Erweiterungsbereich außerhalb der historischen Stadtmitte konzentriert, bietet der Stadtplatz und sein Umfeld nach wie vor eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion in den Bereichen Gastronomie und sonstige Dienstleistungen. Mit der Sanierung des Stadtplatzes wurde die Aufenthaltsqualität insgesamt verbessert und so bietet der Stadtplatz geeignete Voraussetzungen, um die Dienstleistungsfunktion außerhalb des Einzelhandels mit gesamtstädtischer Bedeutung weiterzuentwickeln. Dementsprechend gilt es speziell die Bereiche Gastronomie und sonstige Dienstleistungen als Besatz für den Stadtplatz zu sichern und eine Funktionsanreicherung innerhalb der besonderen räumlichen Organisationsformen des Einzelhandels (Fachmarktzentrum, Einkaufszentrum) mit derartigen Dienstleistungen planungsrechtlich einzuschränken. Dementsprechend sollten in den bestehenden Sondergebieten für Einzelhandel die Flächen für Gastronomie, sonstige Dienstleistungen, Büros oder Praxen so weit als möglich

reduziert werden und bei neuen Einzelhandelsvorhaben sollten Flächen für Gastronomie und sonstige Dienstleistung allenfalls eine deutlich untergeordnete Rolle spielen, Flächen für Büros und Praxen sollten nicht vorgesehen werden. Als Anhaltspunkt für eine „untergeordnete Rolle“ kann gelten, dass die Verkaufsflächen für Gastronomie und sonstige Dienstleistung eine Größenordnung von 6 % der Verkaufsfläche im Einzelhandel nicht überschreiten sollte.

**Zielsetzung C**

Bündelung der Handelsfunktion auf den zentralen Versorgungsbereich.

**Zielsetzung D**

Weiterentwicklung des Grundversorgungsangebotes als Nahversorgungsangebot.

- Eine wohnstandortnahe Grundversorgung ist insbesondere unter versorgungsbezogenen Aspekten ein wichtiger Bestandteil des städtischen Einzelhandelsangebotes. Ziel der Stadt Regen ist es, die Standortverteilung der Grundversorgungsstandorte räumlich ausgewogener zu gestalten. Hierfür kann im nördlichen Bereich des Hauptortes ein Grundversorgungsstandort entwickelt werden.

Für eine differenzierte planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Regen formuliert das Einzelhandelsentwicklungskonzept Steuerungsgrundsätze, die den einzelnen Kategorien von Handelsstandorten jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion zuweisen.“

Bei Umsetzung der Ziele des Einzelhandelsgutachtens kann dem Bedeutungsverlust des Stadtzentrums entgegen gewirkt werden.

## 4. Bestandsaufnahme und Analyse ISEK 2011 mit Ergänzungen bezüglich des Erweiterungsgebiets (2024)

### 4.1 Untersuchungsmethodik

Untersuchungsgebiet - gesamtstädtisch

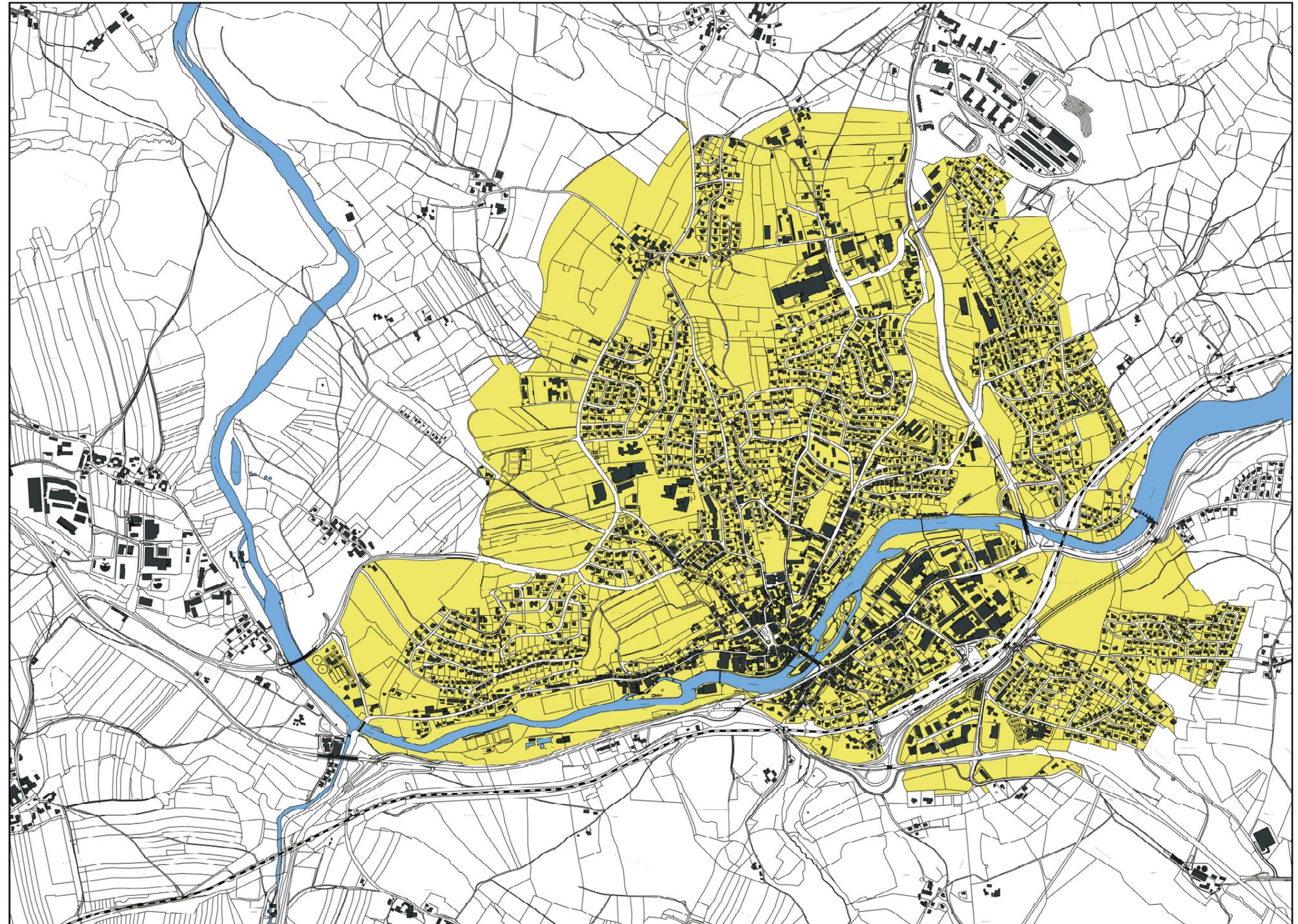
Die vorbereitenden Untersuchungen umfassen das gesamte Stadtgebiet der Stadt Regen mit einer großen räumlichen Ausdehnung und einer sehr komplexen Bebauungs- und Nutzungsstruktur. In dieser gesamtstädtischen Untersuchung werden die wichtigsten Ausgangsdaten ermittelt und gesamtstädtische Planungsaussagen getroffen. Aufgebaut ist diese gesamtstädtische Betrachtung wie folgt:

Die sozialräumliche Analyse zeigt die Entwicklung der Stadt Regen in Bezug auf den ständig fortschreitenden Strukturwandel, sowohl in demografischer als auch wirtschaftlicher Hinsicht, auf.

Die städtebauliche Bestandsanalyse befasst sich vor allem mit den vorhandenen Strukturen der Stadt in den Bereichen Siedlungsentwicklung, Nutzungsverteilung, äußere Gestalt und Zahl bzw. Hierarchie öffentlicher Räume und Zentren.

Die gesamtstädtische Betrachtung erfolgt nicht gebäudebezogen, sondern blockbezogen und endet mit einer Gebietsbewertung, die bei der Auswahl des Fördergebietes des Stadtumbaus herangezogen wird. Die Abgrenzung orientiert sich dabei am städtebaulichen Kontext und den voraussichtlich realisierbaren Entwicklungsmöglichkeiten.

Innerhalb des Fördergebietes erfolgt dann eine vertiefende, gebietsbezogene Betrachtung, welche schließlich in das integrierte Handlungskonzept mündet.



## 4.2 Gesamtstädtische Betrachtung

### 4.2.1 Lage im Raum (Stand 2011)

Regen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Niederbayern und liegt im Bayerischen Wald am Schwarzen Regen.

Der Landkreis Regen gilt gemäß Landesentwicklungsprogramm als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Stadt Regen stellt darin einen zentralen Ort dar der mit Zwiesel ein Mittelzentrum bildet.

Dank der Direktlage an zwei Bundesstraßen, der B 85 und der B 11, und der Anbindung an das Schienennetz verfügt Regen über eine gute Verkehrsanbindung sowohl zu den benachbarten Mittelzentren Viechtach und Zwiesel, als auch zum Oberzentrum Deggendorf. Dies kann als positiver Standortfaktor angesehen werden.

Allerdings ist neben der guten regionalen Anbindung auch die Nähe zu den bedeutenden wirtschaftlichen Agglomerationen in Deutschland und dem benachbarten Ausland für überregional operierende Unternehmen ein wichtiges Standortkriterium.

Die überregionale Lage der deutschen Regionen wird im wesentlichen von der räumlichen Verteilung der betrachteten Agglomerationszentren bestimmt und erst in zweiter Linie von dem benutzten Verkehrssystem und seiner Qualität.

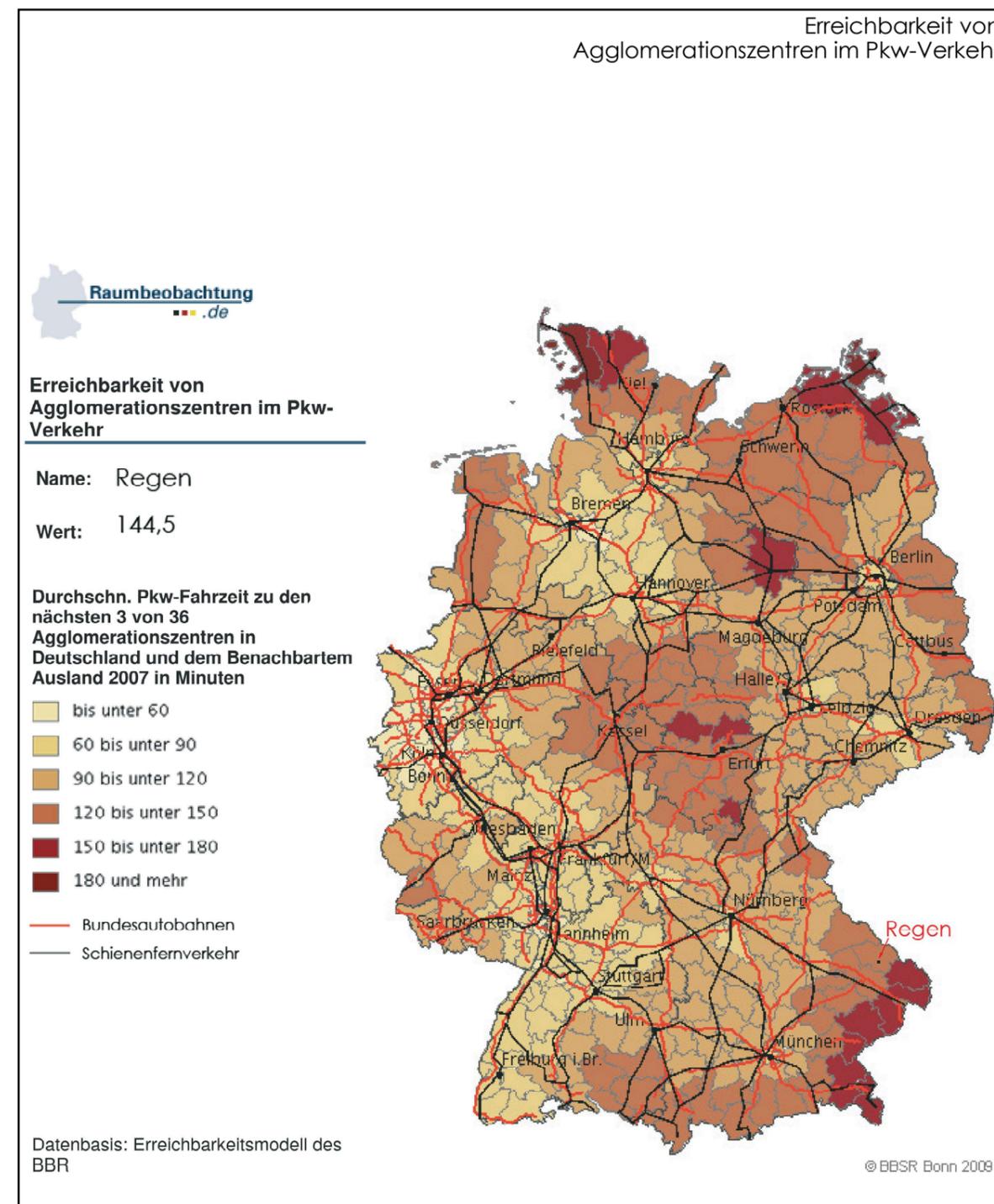
Da sich die Agglomerationszentren mit internationaler Bedeutung im Westen Deutschlands und den westlichen Nachbarstaaten besonders stark konzentrieren, neben Köln, Essen, Frankfurt/Main, Mannheim und Stuttgart auf deutscher Seite, wurden Liege, Strasbourg, Eindhoven, Brüssel, Zürich, Basel, Rotterdam, Amsterdam, Antwerpen und Utrecht in die Berechnung mit einbezogen, befinden sich die Regionen mit der günstigsten räumlichen Lage dazu entlang des Rheins.

Daneben stellt sich vor allem der Raum

im Dreieck Bremen-Hamburg-Hannover positiv dar, begünstigt durch den Berechnungsalgorithmus der genau die durchschnittliche Fahrzeit zu den nächsten 3 Agglomerationszentren ermittelt.

Die Regionen entlang den Grenzen im Norden und Osten Deutschlands können meist die in den Nachbarstaaten betrachteten Agglomerationszentren auf Grund der großen Distanzen nicht adäquat erreichen (Lodz, Prag, Kopenhagen, Wien) und weisen daher eine ungünstige überregionale Lage auf.

Die durchschnittliche Pkw-Fahrzeit von Regen zu den drei zeitnächsten Agglomerationszentren (München, Nürnberg, Prag) beträgt 144,5 Minuten.



### 4.2.2 Geschichte

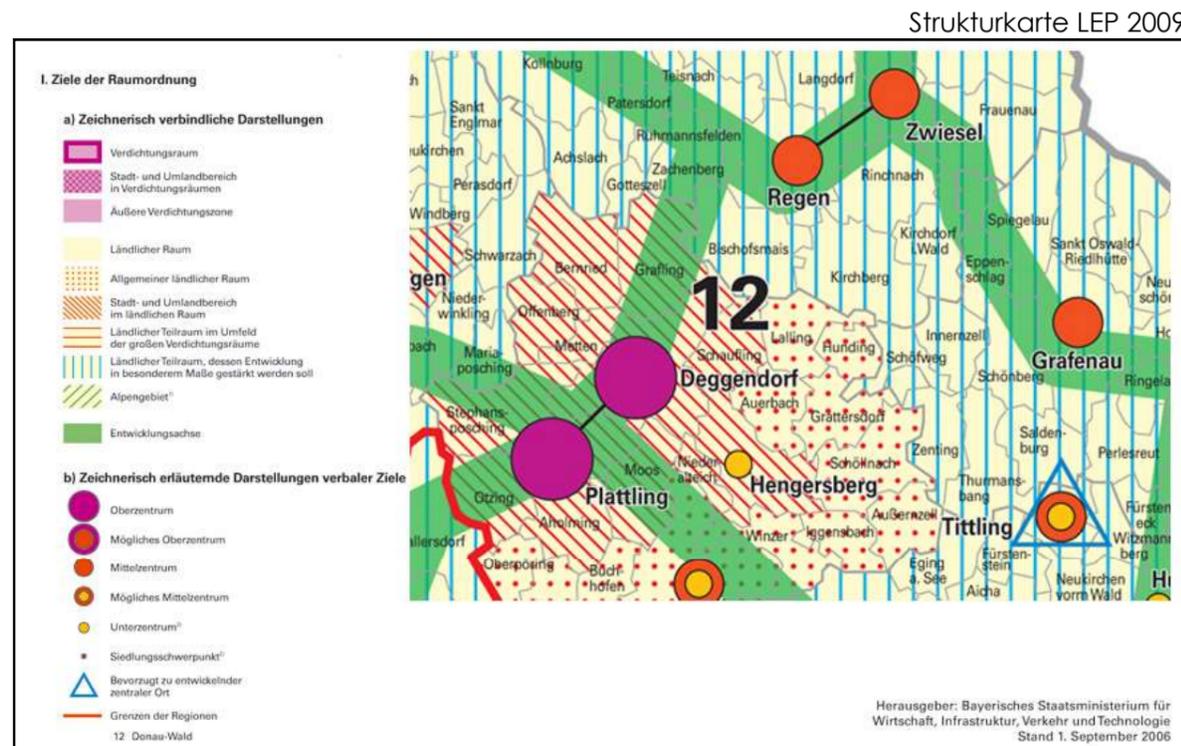
Am 2. November 1207 wird Regen erstmals als Dorf erwähnt. Der Name der heutigen Kreisstadt hat sich vom Fluss auf die Ortsansiedlung in dessen unmittelbarer Nähe übertragen.

Die eigentliche Gründung Regens vollzieht sich am 01. April 1270 durch einen Tauschvertrag zwischen Herzog Heinrich XIII. und Abt Hermann von Niederalteich. Die damit verbundene Aufteilung von Grund und Boden an die Bewohner Regens zeigen die vom Herzog beabsichtigte Schaffung von Gemeinwesen. Der lebensnotwendige Bedarf an Nahrungsmitteln konnte durch einen gleich verteilten Besitzstand gesichert werden. Im Gegenzug mussten die Bürger Handwerk und Handel betreiben, um die bäuerliche Bevölkerung der Umgebung zu versorgen. D.h. es wurden alle Funktionen erfüllt, die die bewusste Gründung des Marktes Regens rechtfertigte.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Noch heute kommt die Stadt Regen seiner überörtlichen Versorgungsfunktion nach. Gemäß Landesentwicklungsprogramm wird Regen als zentraler Ort eingestuft, der im Zusammenhang mit der Stadt Zwiesel ein Mittelzentrum im ländlichen Raum bildet. Die heute zu erfüllenden Funktionen eines zentralen Ortes sind vom Grundgedanken mit denen aus der Zeit um 1270 durchaus vergleichbar.

Zum Erhalt dieser Versorgungsfunktion muß auch zukünftig eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert werden, die Standortfaktoren müssen gestärkt werden und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen müssen Ziel des zentralen Ortes sein.

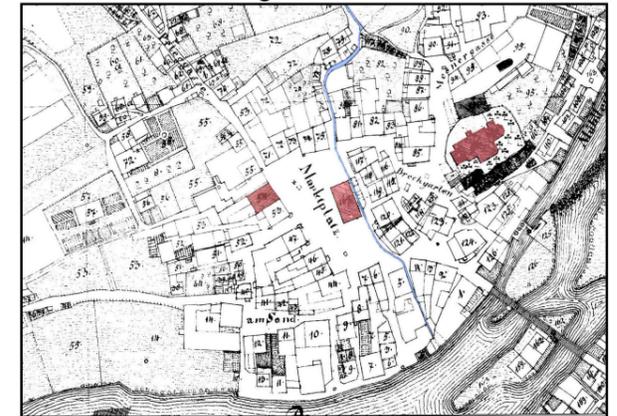


### 4.2.3 Siedlungsentwicklung

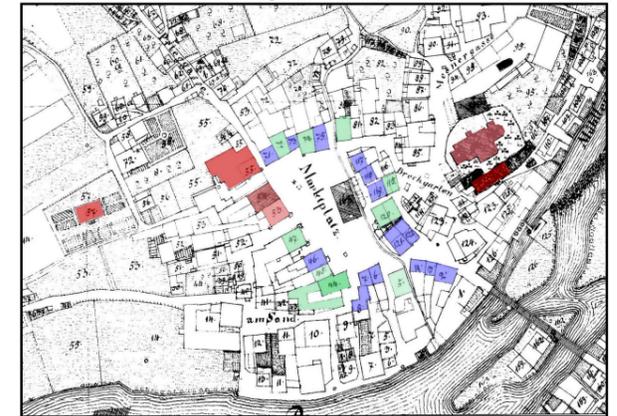
Den historischen Ursprung hat die Stadt Regen um den auch heute noch erhaltenen Stadtplatz. Um 1829 befand sich dort das Rathaus als Mittelpunkt des Platzes. Darüber hinaus waren in dem Gebäude noch der Sitzungs- und Veranstaltungssaal, das Schulhaus, ein Brotladen, eine Fleischtheke, die Arrestzelle und das Lager für Feuer- und Bürgerwehr untergebracht. Westlich des Rathauses war das Bezirksamt zu finden und östlich, auf einer Anhöhe gelegen, war die Kirche mit ihrem Kloster bereits von weitem für die Bewohner und Besucher Regens ersichtlich. Der Bärndorfer Bach floss noch oberirdisch von Nord nach Süd über den Marktplatz.

Die Aufnahme um 1917 zeigt, dass mit der Anordnung der damaligen Behörden und sonstiger öffentlicher Einrichtungen, der Geschäfte und Gaststätten sich das öffentliche Leben um den Marktplatz herum abspielte. Die Funktionen eines Marktes wurden ausreichend erfüllt.

Markt Regen, Uraufnahme von 1829



Markt Regen, Uraufnahme um 1917



- Behörden/ öffentliche Gebäude
- Geschäfte/ Handwerk später Banken
- Gaststätten

Stadt Regen, 2009



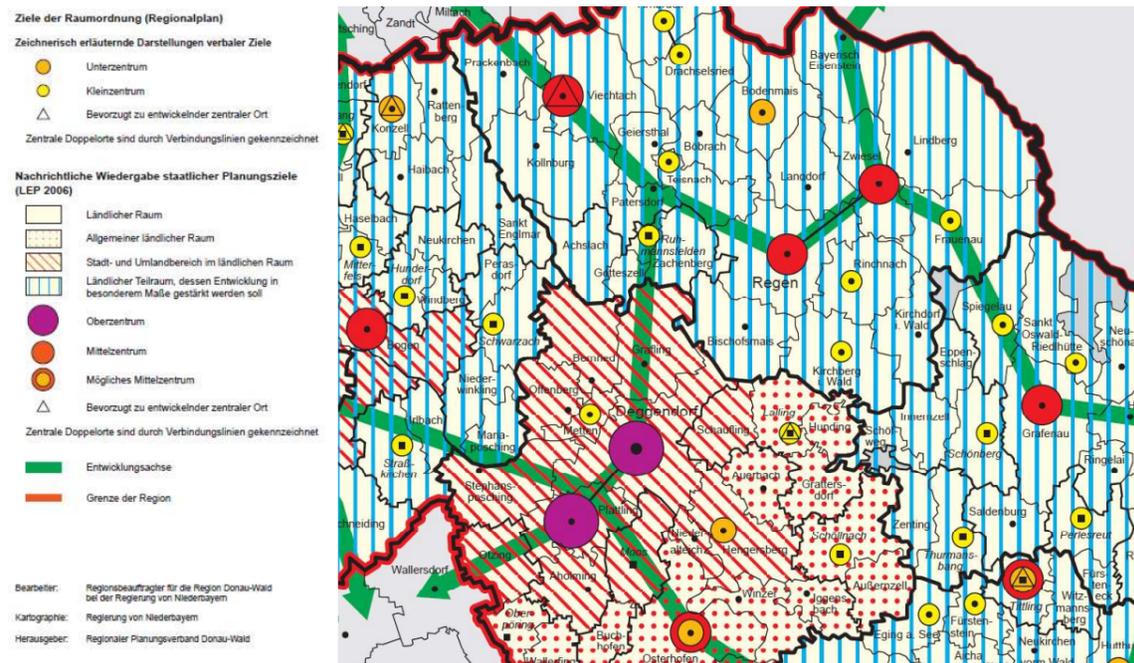
Auch heute noch ist, wie der Lageplan von 2009 zeigt, die ursprüngliche Struktur des Stadtplatzes weitestgehend erhalten geblieben. Allerdings weisen bereits bestehende Teilleerstände auf voranschreitende Funktionsverluste der Innenstadt von Regen hin.

### 4.2.4 LEP Strukturkarte (Stand 2024)

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP wurde seit 2011 fortgeschrieben. Für Regen hat sich hinsichtlich der Aussagen gegenüber 2011 keine Änderung ergeben. Weiterhin wird Regen gemäß Landesentwicklungsprogramm als zentraler Ort eingestuft, der im Zusammenhang mit der Stadt Zwiesel ein Mittelzentrum im ländlichen Raum bildet.

Strukturkarte LEP Stand 2023



### 4.2.5 Siedlungsentwicklung im Bereich des Stadtplatzes bis 2024

- Behörden/ öffentliche Gebäude
- Geschäfte/ Handwerk später Banken
- Gaststätten

Stadt Regen 2011



Stadt Regen 2024



Die Siedlungsentwicklung im Bereich des Stadtplatzes seit dem Jahr 2011 ist positiv zu bewerten. Die ansässigen Gastronomiebetriebe sind weiterhin vorhanden und weitere Gastronomie hat sich angesiedelt.

## Kreisstadt Regen heute Stand 2009

Einwohner:	ca. 11.800
Fläche:	65,15 km <sup>2</sup>
Gliederung:	5 Stadtteile
	55 Ortsteile

## Einwohnerentwicklung

1280:	ca. 200 EW
1828:	ca. 1200 EW
1904:	ca. 2350 EW
1974:	ca. 9000 EW
2000:	ca. 12.500 EW
2008:	ca. 11.900 EW
2024:	ca. 11.009 EW

## Strukturwandel

Wandelnde Rahmenbedingungen vor allem in den Bereichen Demografie und Wirtschaft führen zu ständigen Bewegungen in der Siedlungsentwicklung.

Städte sind als dynamische Siedlungsformen diesen sich permanent verändernden Bedingungen ausgesetzt und erfahren dabei einen regelmäßigen Strukturwandel.

Sowohl in funktioneller (wie z.B. die Stellung/Funktion der Stadt innerhalb des Umlandes) als auch räumlicher Hinsicht (wie z.B. die Verteilung der Nutzungsformen innerhalb der Stadt) führt der Wandel zu Veränderungen.

Regen um 1590

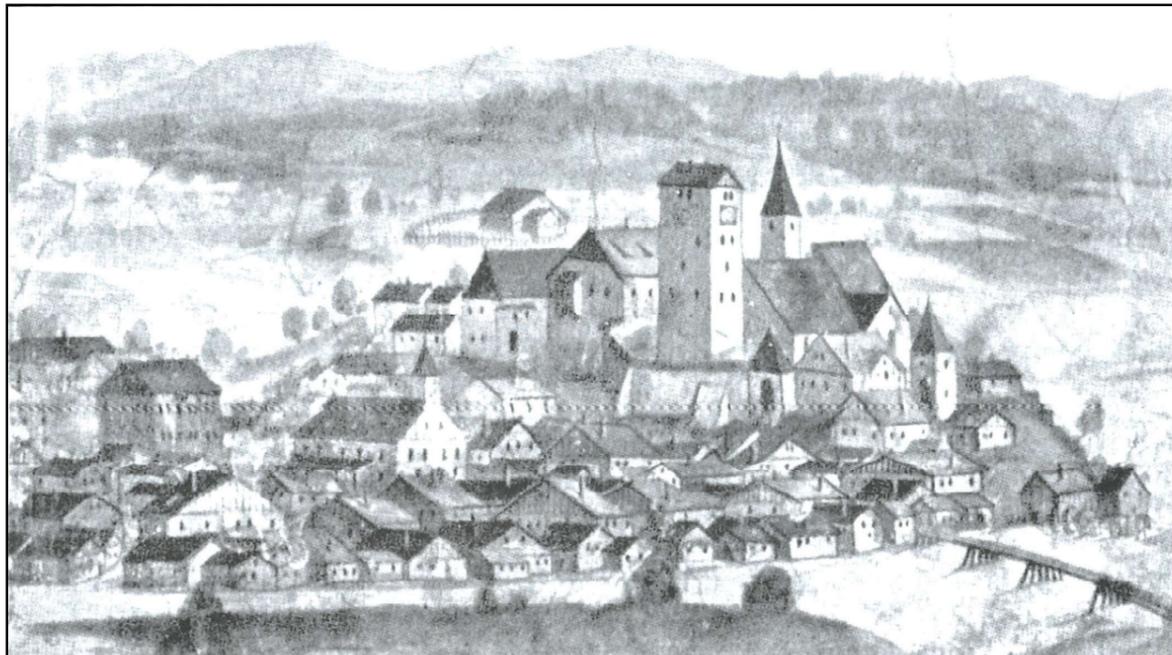


Bild rechts: Luftaufnahme von heute (2009)



Siedlungsentwicklung am Stadtplatz

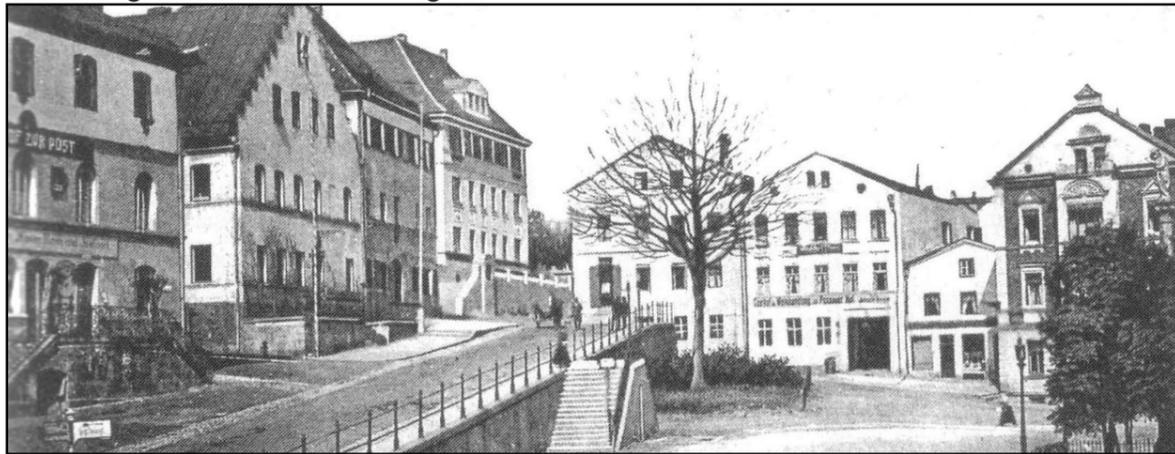


Regen 1950



Regen 2007

oben: Regen um 1900, unten Regen 1920er



Regen 1950

Regen 1960er

Luftaufnahme von heute



Regen 2007

## 4.2.6 Städtebauliche Analyse

Stand der Bauleitplanung 2011

Für die Stadt Regen besteht ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003. Die ursprüngliche Fassung aus den 60er Jahren wurden mit der Überarbeitung 2003 aufgehoben.

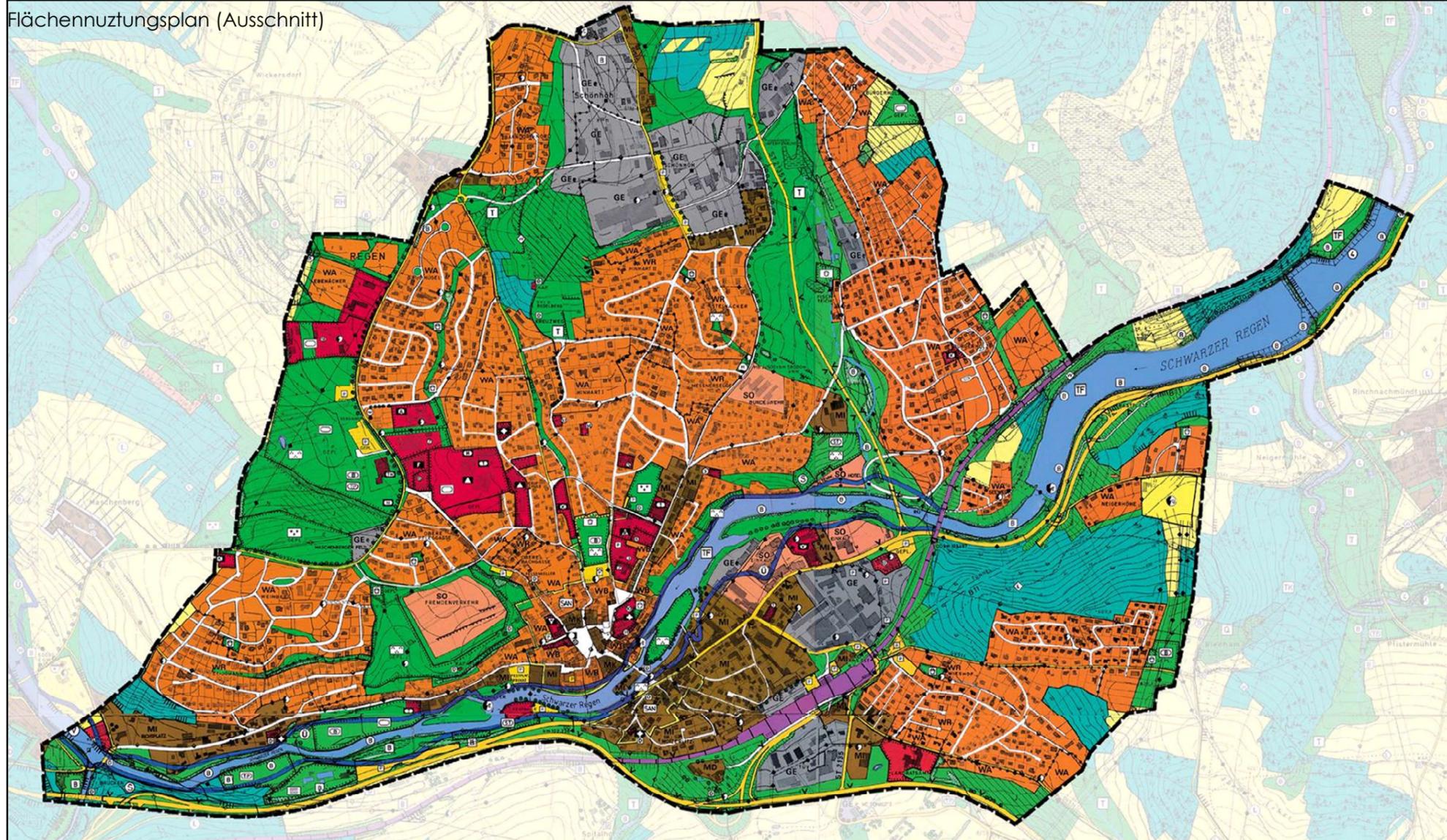
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die starke Gewichtung an Wohnbauflächen vor allem nördlich des Regens ablesbar.

Eine Mischnutzung aus Flächen für Wohn-, Misch-, und Kerngebiete und Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen zeichnet sich um den Stadtplatz herum ab und wird südlich des Regens durch

ein großes Mischgebiet fortgeführt. Östlich grenzt ein relativ großes Sondergebiet für den Einzelhandel und ein Gewerbegebiet, auf dem sich der Sitz der Firma Rodenstock befindet, an.

Durch die Ausweisung der Sondergebietsflächen im Osten bildete sich gegenüber dem eigentlichen Stadtkern ein neuer Versorgungsschwerpunkt.

Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Auszug Legende Flächennutzungsplan

### Art der baulichen Nutzung

<b>WR</b>	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
<b>WB</b>	Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)
<b>MD</b>	Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)
<b>MI</b>	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
<b>MK</b>	Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
<b>GE<sub>e</sub></b>	GE, eingeschränkt nutzbar	(§ 8 i.V. mit §1Abs.4 Bau NVO)
<b>GI</b>	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)
<b>SO</b>	Sondergebiet Erholung; (Wochenendhausgebiet)	(§ 10 BauNVO)
<b>SO</b>	Sondergebiete sonstiger Art (Bundeswehr, gewerblicher Fremdenverkehr)	(§ 11 BauNVO)

### Flächen für den Gemeinbedarf

 Gemeinbedarfsfläche

### Grünflächen

 Gemeinbedarfsflächen

### Wasserwirtschaft

 Wasserflächen

### Land- und Forstwirtschaft

 Fläche für die Landwirtschaft

 Vorrangzone für die landwirtschaftliche Betriebsentwicklung

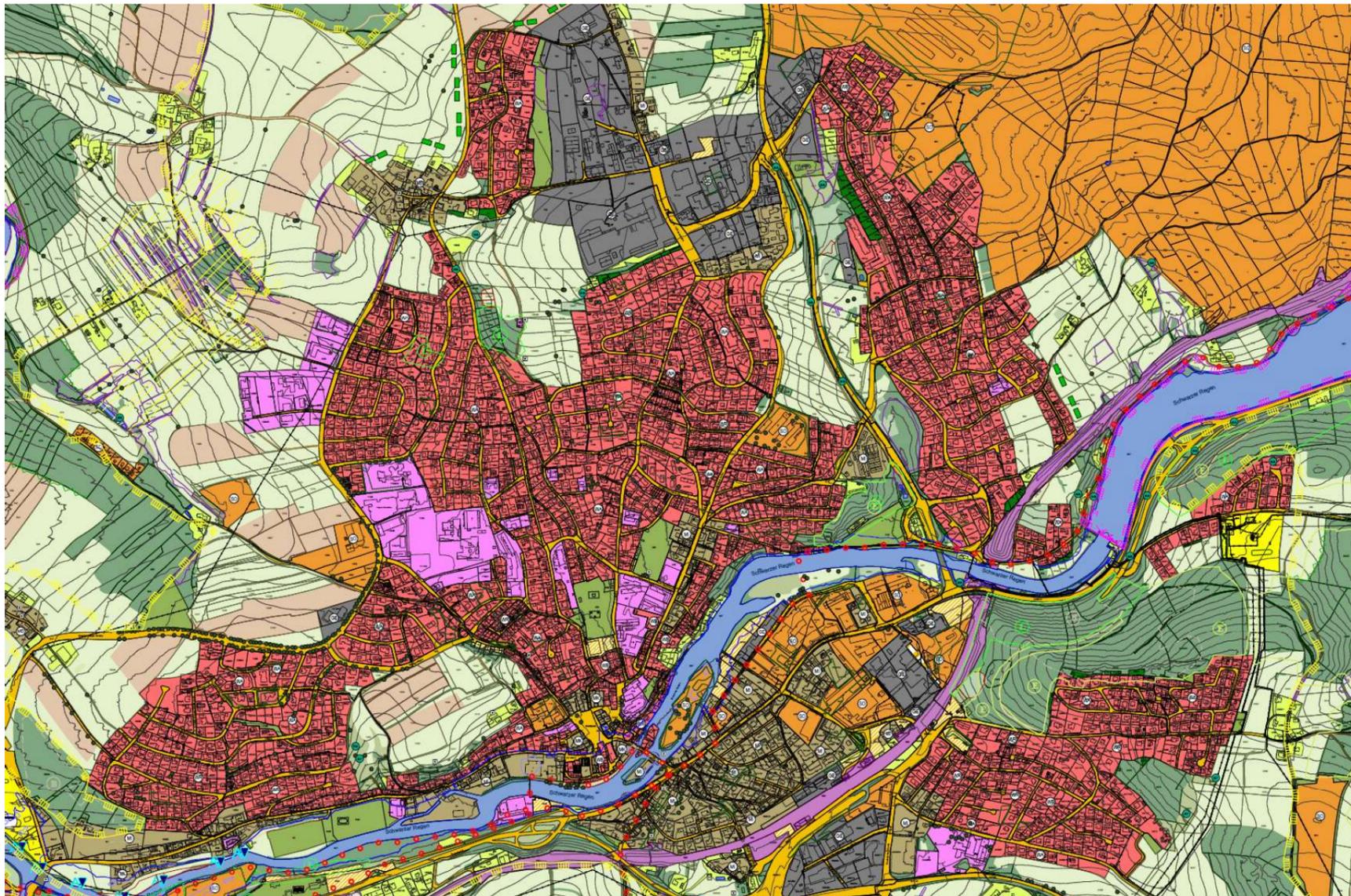
 gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende Freiflächen; Fluß-, Kerb- und Wiesentäler. Von Aufforstung und Bebauung freizuhalten. Details siehe Landschaftsplan.

## Stand der Bauleitplanung 2024

Der 2003 erstellte und 2009 als Grundlage für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) herangezogene Flächennutzungsplan wurde 2024 einer Überarbeitung unterzogen und bildet nun die Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung. Im Geltungsbereich selbst wurden keine Änderungen vorgenommen. Der Bereich der Erweiterung Nord ist als Wohngebiet ausgewiesen.

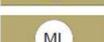
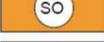
Die bauliche Nutzung entspricht der tatsächlichen Nutzungsstruktur, wie sie bei der Bestandsaufnahme im Rahmen des ISEKs im Jahr 2009 festgestellt wurde und auch heute noch Gültigkeit hat.

Flächennutzungsplan  
2024



### Legende Flächennutzungsplan

#### Art der baulichen Nutzung

	Reines Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
	Besonderes Wohngebiete	(§ 4a BauNVO)
	Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)
	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
	Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)
	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
	GE, eingeschränkt nutzbar	(§ 8 i.V. mit §1Abs. 4 BauNVO)
	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)
	Sondergebiete Erholung (Wochenendhausgebiet)	(§ 10 BauNVO)
	Sondergebiete sonstiger Art (Bundeswehr, gewerblicher Fremndverkehr)	(§ 11 BauNVO)
	Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsarten	

#### Flächen für den Gemeindebedarf

	Flächen für Gemeinbedarf
	Parkplätze

## Tatsächliche Nutzungsstrukturen 2011

Die Bestandsaufnahme wurde im Zeitraum zwischen Juni und September 2009 durchgeführt. Die Kartierung erfolgte Blockbezogen bzw. zum Teil Grundstücksbezogen.

Die Nutzungskategorie wurde dabei der jeweils vorherrschenden Nutzung zugewiesen.

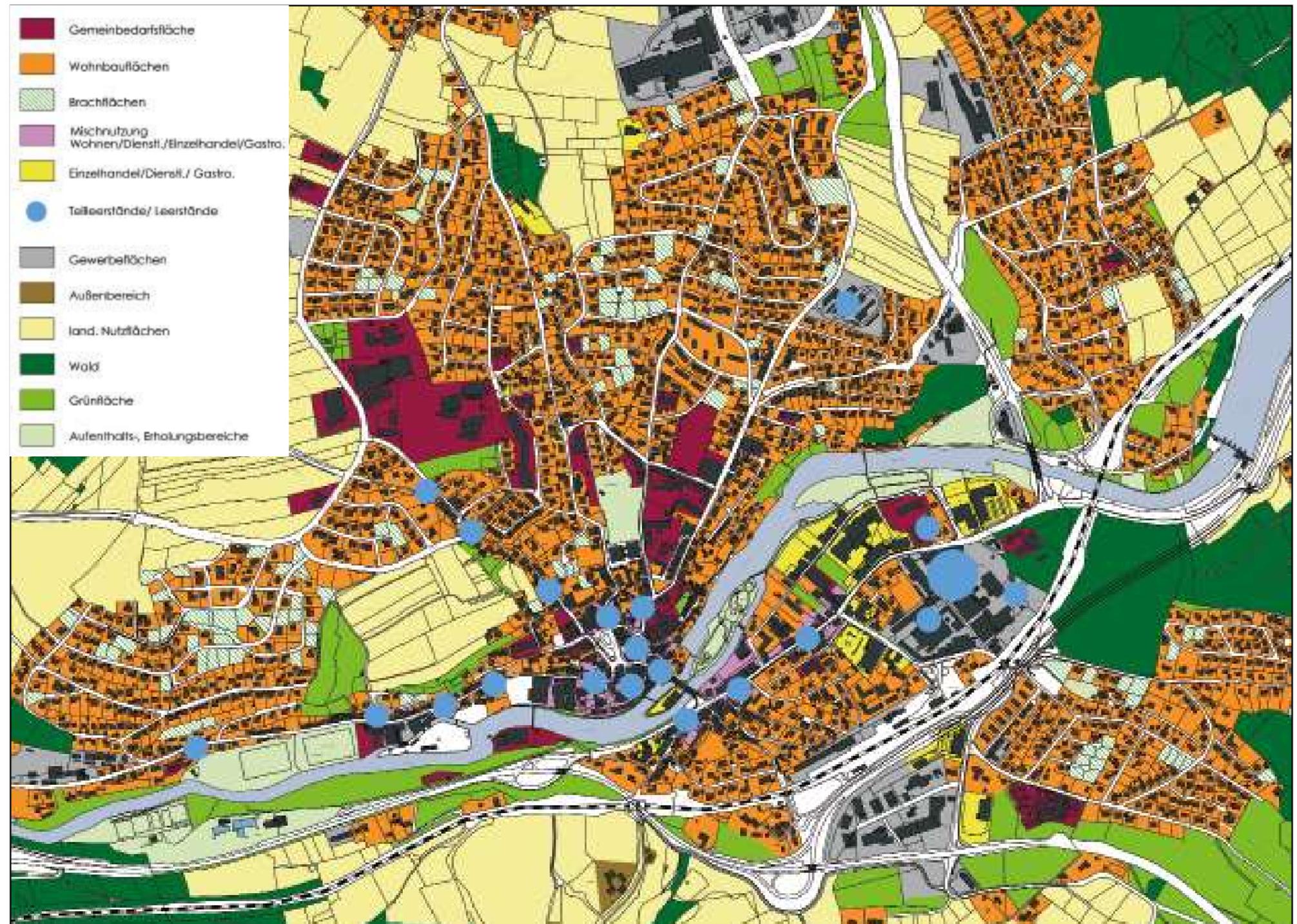
In den Kern- und Mischgebietsflächen wurden die Nutzungen zusätzlich untergliedert und in der Darstellung gegenüber dem Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt.

Die Nutzungsstruktur entspricht in etwa den Ausweisungen des Flächennutzungsplans.

Innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete befindet sich eine Vielzahl an unbebauten Parzellen. Rückschlüsse auf den Bedarf an Wohnbauflächen konnten dadurch allerdings nicht abschließend gezogen werden, da die Besitzverhältnisse nicht in vollem Umfang geklärt werden konnten.

Die reale Ausdehnung des Mischgebietes südlich des Regens stellt sich als wesentlich geringer dar. Nur entlang der Hauptverkehrsachse „Bahnhofstraße“ konnte eine tatsächliche Mischnutzung verzeichnet werden. Daran angrenzend gleicht die Nutzungsstruktur eher einem allgemeinen Wohngebiet als einem Mischgebiet.

Auffallend hoch ist die bereits vorhandene Leerstandsproblematik innerhalb des Stadtzentrums. Die Darstellung bezieht sich dabei nicht auf einzelne Gebäude, sondern kennzeichnet großflächig Bereiche, in denen Leerstände bzw. Teilleerstände bereits vorhanden sind.

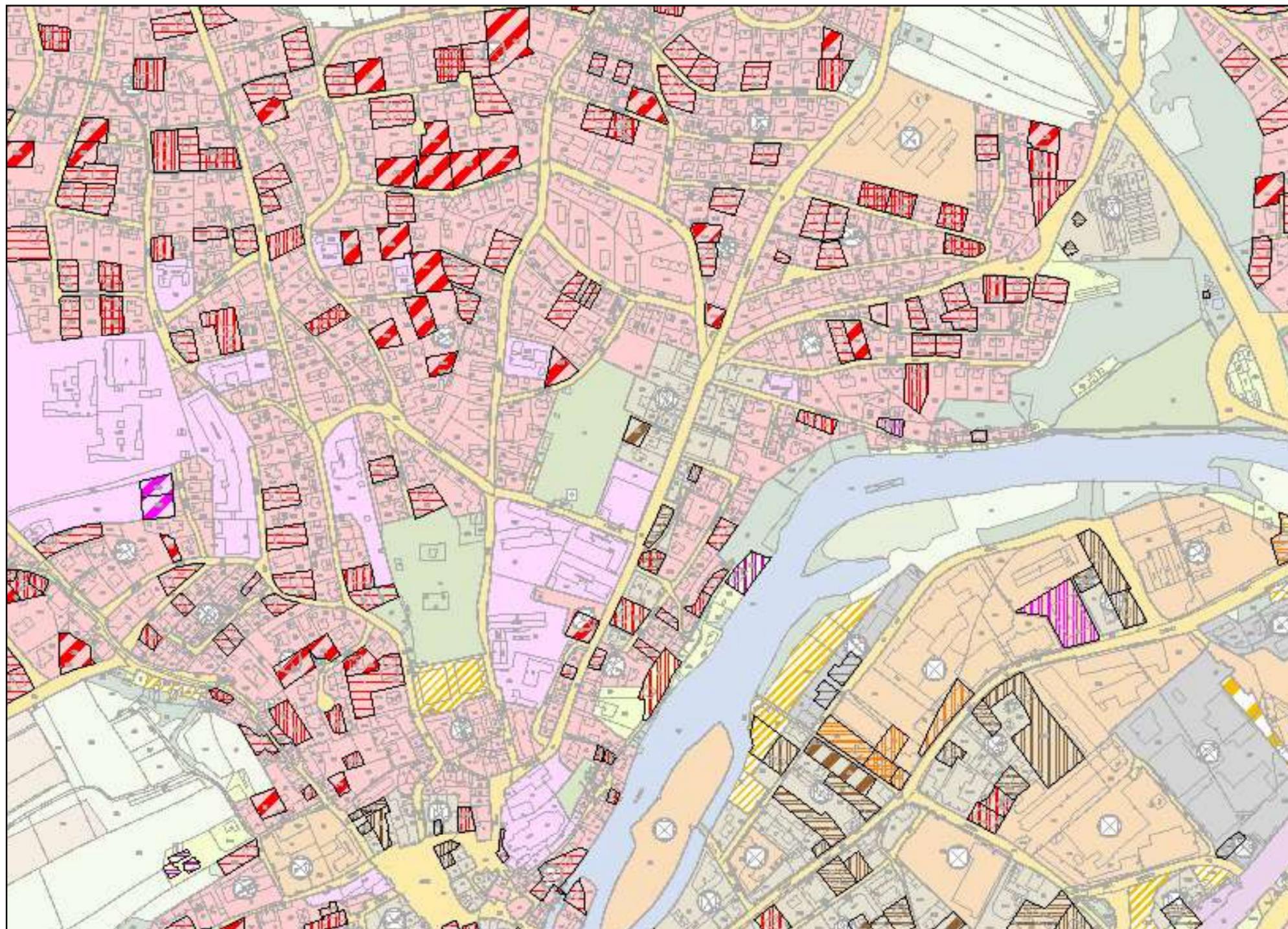


## Tatsächliche Nutzungsstrukturen 2024

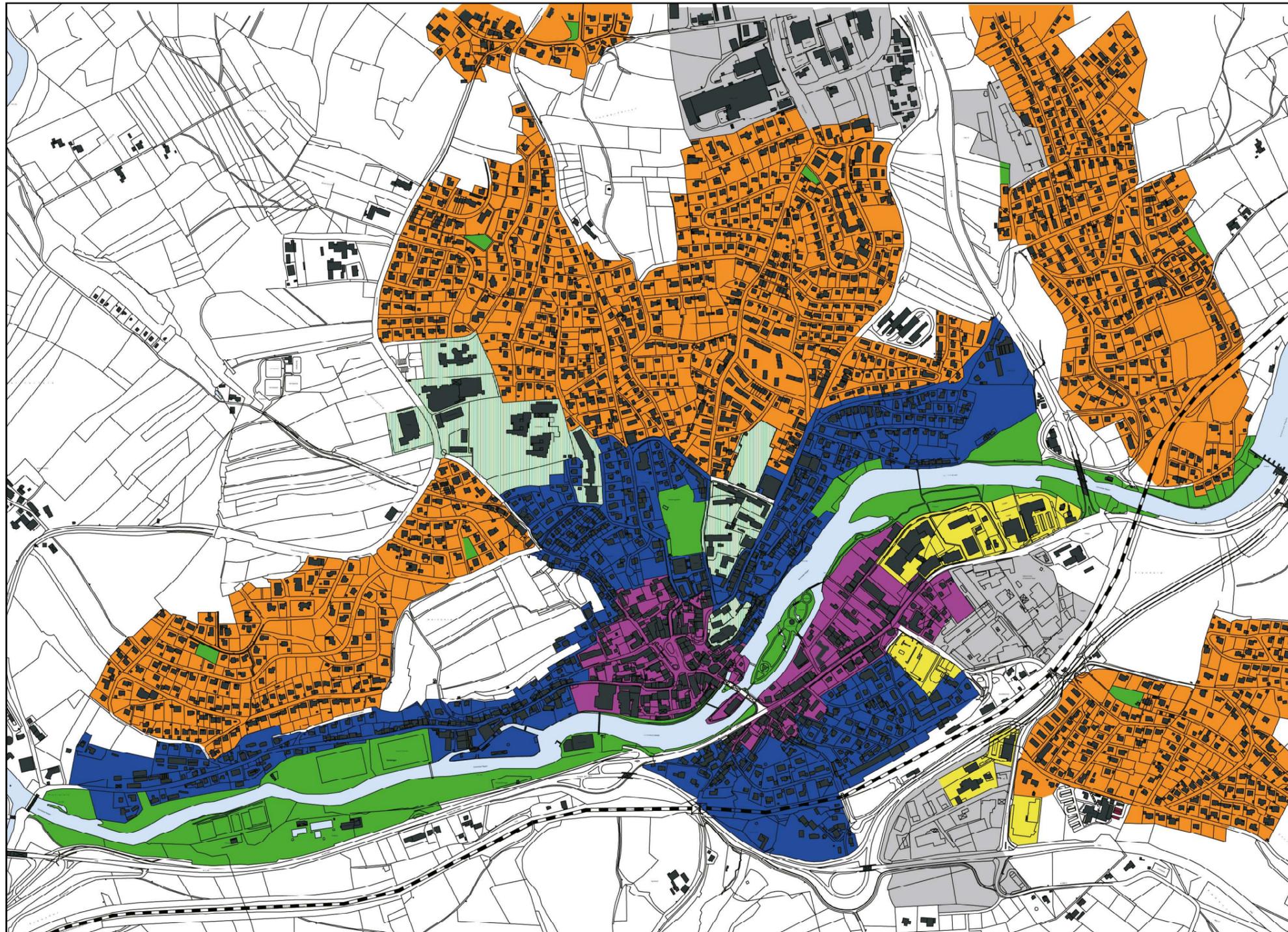
Die vorliegende Bestandsaufnahme wurde im Rahmen der Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans erstellt.

Die Karte zeigt Leerstände, potenzielle Leerstände sowie Baulücken. Im Hintergrund sind die jeweiligen baulichen Nutzungen erkennbar.

-  Leerstand Wohnen
-  potentieller Leerstand
-  Baulücken



## Nutzungsbereiche - vereinfachte Darstellung 2011



Mit der vereinfachten Darstellung der tatsächlich vorhandenen Nutzungsbereiche wird die städtebauliche Struktur von Regensburg klarer ablesbar.

Es ist deutlich zu erkennen, dass ausgehend vom Stadtplatz zunächst eine Mischnutzung zu verzeichnen ist, die immer mehr in eine reine Wohnnutzung übergeht.

Darüberhinaus wird das vorhandene Übergewicht an Versorgungseinrichtungen im Osten deutlich.

Die ausgeprägten Grünbereiche entlang des Flusses treten positiv in den Vordergrund, jedoch ist auf die fehlende Durchgängigkeit hinzuweisen.

## Legende

- Einfamilienhausbebauung
- Einfamilienhausbebauung/  
Mischnutzung
- Mischnutzung
- Gewerbenutzung
- Versorgung
- Aufenthalt/ Erholung
- Bildung und Kultur

## Bewertung der Nutzungsbereiche 2011

### Einfamilienhausbebauung

- Monostruktur „Wohnen“
- wenig differenziertes Erscheinungsbild
- stärker durchzogen mit Grün- und Freiflächen (Privatgärten, öffentliche Freiräume)
- Nähe zum Stadtzentrum, zentrale Wohnorte
- noch unbebaute Flächen vorhanden



Wohngebiet im nördlichen Stadtbereich

- geringe Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen (Hauszuwege und Eingangsbereiche durch Mischnutzung aus Fußwegen, Parkplätzen bzw. Garagenzufahrten gekennzeichnet)
- wenig einladendes Erscheinungsbild
- als „Adresse“ für Bewohner, Dienstleister, Läden usw. nicht attraktiv
- wachsende Leerstandsproblematik, Wertverlust der Immobilie, Investitionsstop



Straßenraum Deggendorfer Straße

### Einfamilienhausbebauung / Mischbebauung

- vom Stadtzentrum ausgehend bereits teilweise Mischnutzung vorhanden (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Einrichtungen)
- gering ausgeprägte Gestaltungsqualitäten
- wenig Grün- und Freiflächen (unattraktiver Straßenraum, keine privaten Vorbereiche)



Straßenraum Vdk-Straße

### Mischnutzung

- gemischte Nutzungsstrukturen als Kennzeichen von Urbanität und Qualität einer Stadt noch vorhanden (Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung, Versorgung, Gastronomie, Läden)
- öffentliche Räume definieren sich überwiegend als Verkehrsflächen, zum Teil als Grünflächen
- Platz mit städtischer Funktion als Ort des öffentlichen Lebens nicht vorhanden
- Funktionsverluste und Leerstandsproblematik treten vermehrt auf
- gering ausgeprägte Gestaltungsqualitäten
- fehlende halböffentliche Vorbereiche
- unattraktiver Straßenraum



Typische Situation öffentlicher Raum



Gestaltung Bahnhofstraße



Ortsausfahrt Ruselstraße



Vorbereiche - Außenverkaufsflächen

## Versorgung

- Nahversorgungs- und Einkaufszentrum
- ungleiche Gewichtung gegenüber eigentlichem „Hauptzentrum“
- dezentrale Lage
- mangelnde städtebauliche Raumbildung
- einseitige Verteilung von Funktionen gegenüber dem Stadtgebiet
- starke Gestaltungsmängel



Zwieseler Straße



Bahnhofstraße



Zwieseler Straße

## Gewerbe

- vorwiegend gewerbliche Nutzung
- zum Teil Konfliktnutzung gegenüber angrenzender Bebauung
- zum Teil unterwertige Nutzungen gegenüber der Lage des Standortes
- geringe gestalterische Qualität im Bereich Freiflächen, Versiegelungsgrad, Gebäudegestalt und Straßenraum
- negative Höhenstaffelung der Gebäude



Leerstand Rodenstockgelände

## Aufenthalts-/Erholungsbereiche

- zentrale öffentliche Grünanlage (Kurpark mit Erweiterung) bereits auf vorhandenes Potential „Fluss Regen“ eingegangen
- Gestaltungsideen aus der Entstehungszeit (90er Jahre) erkennbar, aber nicht fortgesetzt bzw. entsprechen z. T. nicht mehr den heutigen Anforderungen (z. B. Spielplätze)
- fehlende Durchgängigkeit der Grünanlagen
- fehlende Anschlüsse an Naherholungsgebiete



Übergang Uferpromenade/Parkplatz



Spielplatz Guntherstraße



Ende der Uferpromenade



Grünanlage Kurpark

## Nutzungsbereiche - vereinfachte Darstellung 2024

Die Nutzung hat sich im Bereich der Erweiterungsfläche Nord seit 2009 nicht geändert.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Analyse wurde der Geltungsbereich der „Erweiterung Nord“ im Zuge der Erarbeitung des ISEK 2009 wie folgt eingeordnet:

Ausgehend vom Stadtplatz ist zunächst Mischnutzung vorzufinden, diese geht in Einfamilienhausbebauung über.

## Legende

-  Einfamilienhausbebauung
-  Einfamilienhausbebauung/ Mischnutzung
-  Mischnutzung
-  Gewerbenutzung
-  Versorgung
-  Aufenthalt/ Erholung
-  Bildung und Kultur



## Bewertung der Nutzungsbereiche im Erweiterungsgebiet 2024

 Ein- und Mehrfamilienhausbebauung

- Monostruktur „Wohnen“
- stärker durchzogen mit Grün- und Freiflächen (Privatgärten, öffentliche Freiräume)
- Nähe zum Stadtzentrum, zentrale Wohnorte
- kaum unbebaute Flächen vorhanden



Wohngebiet im nördlichen Bereich der Pflegasse

 Wohn- und Mischbebauung

- vom Stadtzentrum ausgehend teilweise Mischnutzung vorhanden (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Einrichtungen)
- gering ausgeprägte Gestaltungsqualitäten
- wenig Grün- und Freiflächen (unattraktiver Straßenraum, keine privaten Vorbereiche)
- geringe Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen (Hauszuwege und Eingangsbereiche durch Mischnutzung aus Fußwegen, Parkplätzen bzw. Garagenzufahrten gekennzeichnet)
- wenig einladendes Erscheinungsbild
- als „Adresse“ für Bewohner, Dienstleister, Läden usw. nicht attraktiv
- wachsende Leerstandsproblematik, Wertverlust der Immobilie, Investitionsstopp



Wohngebiet Seitenstraße der Pflegasse



Straßenraum Pflegasse

## Bewertung der Nutzungsbereiche im Erweiterungsgebiet 2024 -Eiskeller

Besonderheit im Bereich der Pfluggasse sind die Historische Eiskeller.

Derzeit sind 6 von 23 Eiskellern erschlossen.  
Die Erschließung weiterer Eiskeller ist derzeit nicht geplant.



Die Lage der Eiskeller - Luftbild Erweiterungsgebiet Nord



Der Straßenbereich vor den Eiskellern bietet Aufwertungspotential

Eingangssituation Eiskeller



## 4.2.7 Gebietsbewertung 2011

### Gebietskulisse

Die Gebietsbewertung erfolgte auf der Basis der vorangegangenen städtebaulichen Bestandsanalyse.

Sie bildet die Grundlage zur Auswahl des Fördergebietes. Dabei wird das Stadtgebiet in Kategorien eingeteilt:

**Konsolidierte Gebiete** weisen keine oder nur geringe Leerstände auf. Hier besteht kein besonderer Handlungsbedarf.

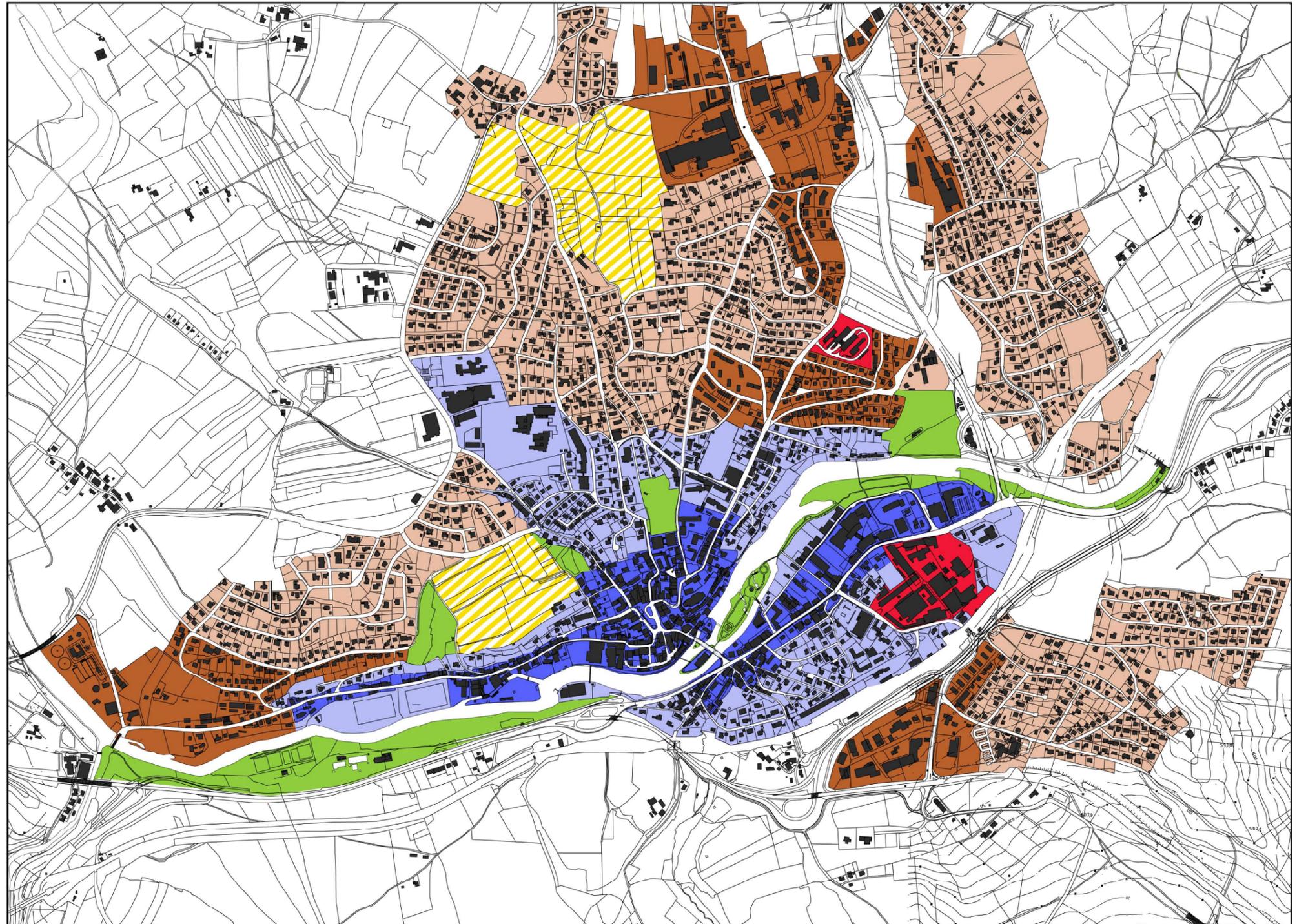
In den **Konsolidierte Gebiete mit Beobachtungsbedarf** sind erste Funktionsverluste zu verzeichnen. Grundsätzlich besteht noch kein Handlungsbedarf. Die Gebiete sind allerdings in ihrer langfristigen Entwicklung zu beobachten, so dass gegebenenfalls rechtzeitig reagiert werden kann.

**Erhaltungsgebiete**, die für die Gesamtstadt eine besondere Bedeutung haben, wichtige Funktionen erfüllen und deren Struktur zu erhalten ist. Es besteht Handlungsbedarf, wenn erhebliche Leerstände und Funktionsverluste vorliegen.

In **Erhaltungsgebieten mit Priorität** sind bereits erhebliche Leerstände und Funktionsverluste zu verzeichnen. Da die Gebiete für die Gesamtstadt eine erhebliche Bedeutung haben herrscht akuter Handlungsbedarf.

**Umstrukturierungsgebiete**, die in der bestehenden Struktur die Funktionsfähigkeit nicht mehr erfüllen können und einer Umstrukturierungsmaßnahme bedürfen.

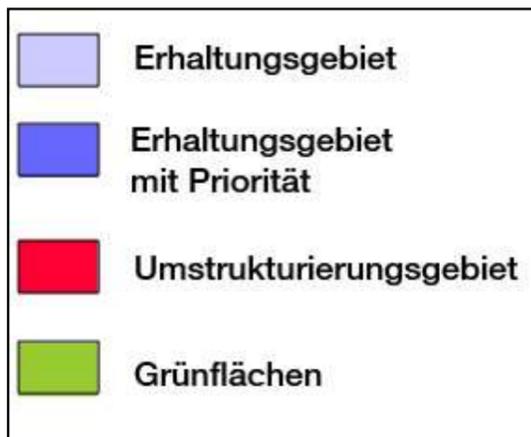
Als **mögliche Siedlungserweiterung** werden Flächen bezeichnet, die aufgrund ihrer Lage und unter Einbeziehung der topografischen Gegebenheiten und der angrenzenden Nutzungen im Bedarfsfall für Bauflächenerweiterung herangezogen werden sollten.



### 4.3 Vertiefende Untersuchungen - gebietsbezogen 2011

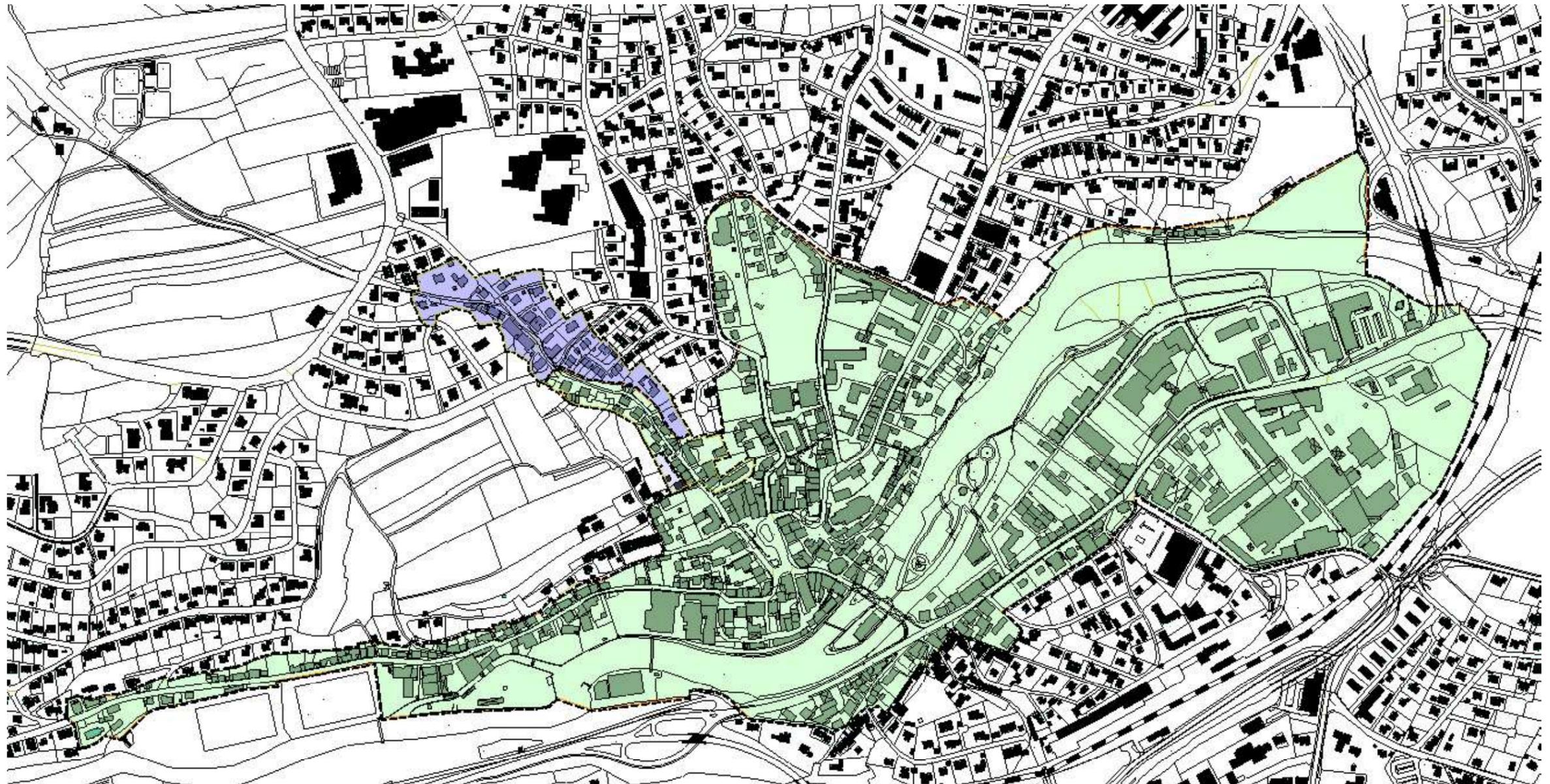
Zur abschließenden Festlegung des Fördergebietes erfolgt auf Grundlage der gesamtstädtischen Betrachtungen die gebietsbezogene Untersuchung. Diese vertiefende Untersuchung gemäß § 141 BauGB erfolgt zur Feststellung städtebaulicher Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB gebäudebezogen.

Der gebietsbezogene Teil des Entwicklungskonzepts mündet in ein integriertes Handlungskonzept, das Ziele und Maßnahmen einschließlich Kosten im Fördergebiet enthält.



### Darstellung des Untersuchungsgebiets 2011 mit der Erweiterung Nord 2024

Das Untersuchungsgebiet von 2011 (grün) umfasste eine Größe von ca. 63 ha und wird durch die Erweiterung Nord (blau) um 2,78 ha auf insgesamt 66 ha vergrößert.

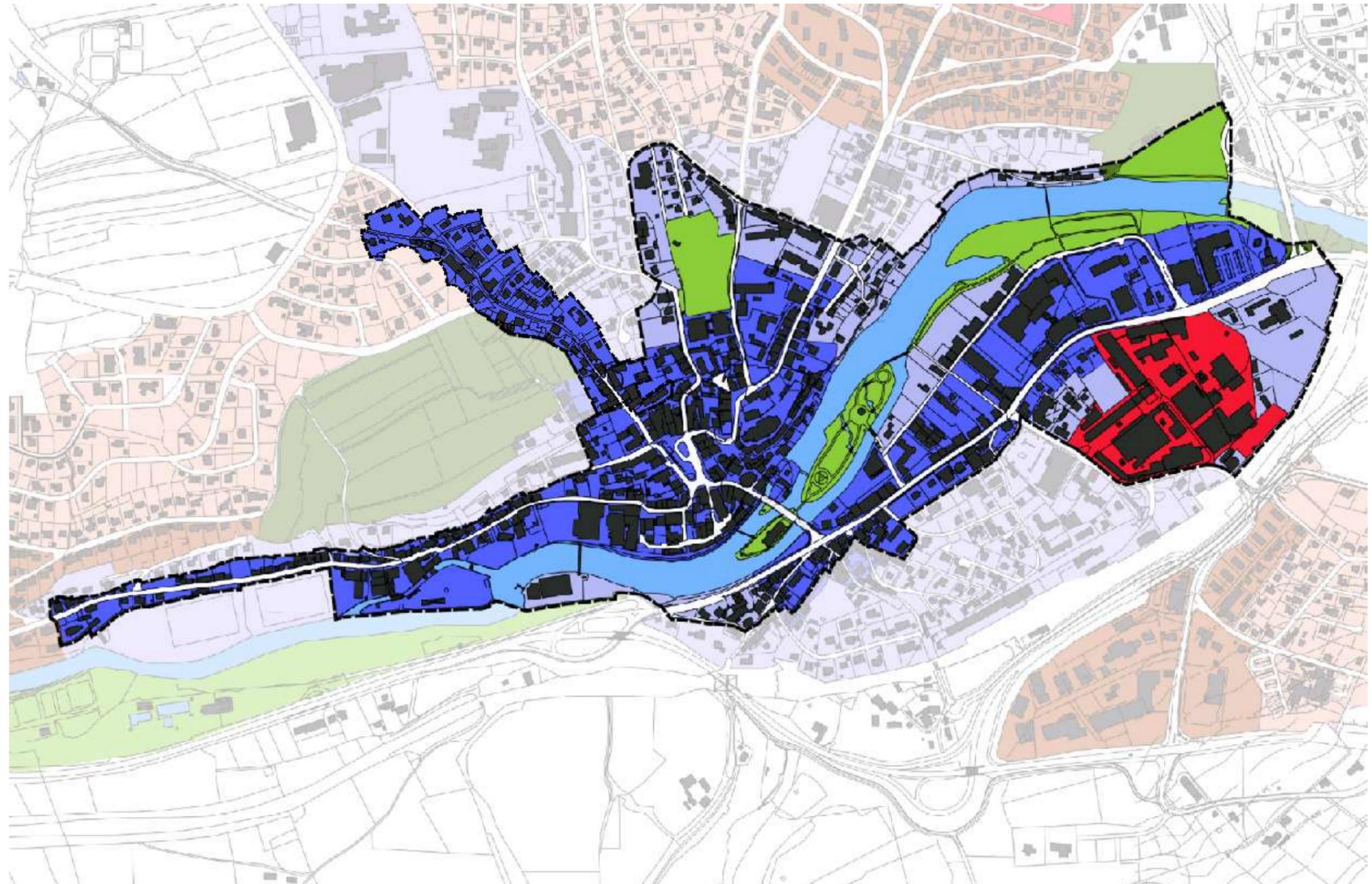
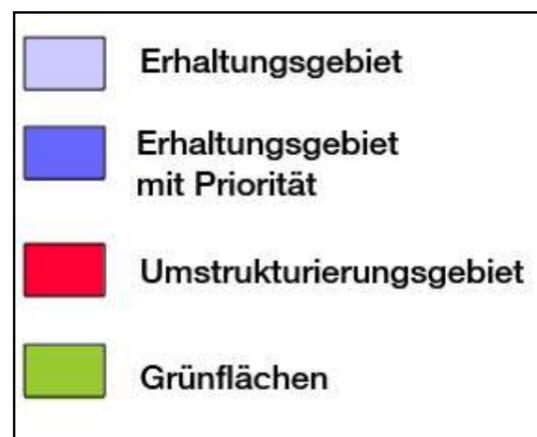


#### 4.4 Vertiefende Untersuchungen - Erweiterung Nord 2024

##### Gebietskulisse im Erweiterungsgebiet 2024

Im Rahmen der Überarbeitung erfolgt eine Darstellung des Bereichs der Erweiterung Nord auf der gesamten Fläche als Erhaltungsgebiet mit Priorität. Dies ist dadurch begründet, dass im Bereich der Pfleggasse neben einer guten Substanz bereits erhebliche Leerstände und Funktionsverluste zu verzeichnen sind. Dies führt zu einer Abwertung des Gebietes.

Mit der Ansiedlung des Grünen Zentrums in Stadtplatznähe ist es von entscheidender Bedeutung, an dieser Stelle anzuknüpfen und die Potenziale im direkten Umfeld umfassend zu nutzen. In Konsequenz dessen erfolgt eine vertiefende Untersuchung gemäß BauGB und entsprechende Maßnahmen erarbeitet.



## 4.4.1 Städtebauliche Analyse

### Nutzungsstruktur 2011

#### Kulturelle, soziale und öffentliche Einrichtungen:

Die Schulen und Kindergärten, sowie die berufsbezogenen Bildungseinrichtungen befinden sich alle nördlich des Stadtplatzes. In Bezug auf die Verkehrsanbindung liegen diese Einrichtung dezentral und führen zu den schulischen Kernzeiten zu Verkehrsproblemen in den angrenzenden Wohngebieten und vorallem am Stadtplatz.



Grund- und Hauptschule Regen

Die wichtigsten kulturellen Einrichtungen, abgesehen vom Kino, sind ebenfalls auf der nördlichen Flussseite, unmittelbar um den Stadtplatz herum zu finden.



Eingang Bier- und Eiskeller



Niederbayr. Landwirtschaftsmuseum

Die Einrichtungen für Freizeit sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Von Bedeutung über das Stadtgebiet hinaus sind das Freibad am westlichen Rand des Geltungsbereichs und das Kino im Südosten. Der Spielplatz Pfarrerwiese und der Kurpark sind vorallem auf das Stadtgebiet bezogene Einrichtungen.



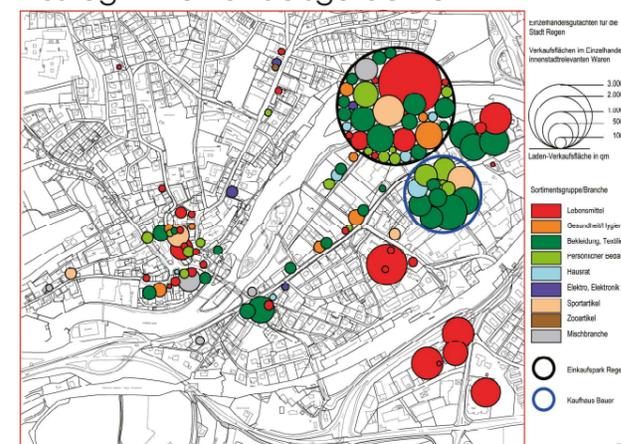
Kurpark mit Blick auf Bibliothek

#### Versorgung:

Mitte 2009 wurden in der Stadt Regen laut Einzelhandelsgutachten 146 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 42.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt. Davon entfallen 82 Prozent auf integrierte Lagen und zwei Drittel auf die Innenstadt.

Diese zunächst positive Wertung muss allerdings etwas relativiert werden betrachtet man den ganz eindeutig dominierenden Standort am östlichen Innenstadtrand. Der Einkaufspark Regen, das Kaufhaus Bauer und das unmittelbar östlich anschließende Fachmarktzentrum stellen allein über 50 Prozent der gesamten innenstadtrelevante Verkaufsfläche! Im Innenstadt-Zentrum befinden sich dagegen rund 8 Prozent innenstadtrelevante Verkaufsflächen.

#### Auszug Einzelhandelsgutachten



#### Teilleerstände / Leerstände:

Der Bereich Stadtplatz weist aufgrund der Konzentration von gewerblichen Leerständen bzw. Teilleerständen Pro-

bleme auf, wodurch sich ein Handlungsbedarf ergibt, der zudem aus der erhöhten Verkehrsbelastung und geringen Aufenthaltsqualität entsteht.

Auch entlang der Bahnhofstraße und Zwieseler Straße befinden sich gewerbliche Leerstände. Das Firmengelände Rodenstock weist mehrere ungenutzte Gewerbeeinheiten bzw. Teilleerstände auf, die einen städtebaulichen Misstand, gleichzeitig aber auch ein Entwicklungspotenzial für die Stadt Regen darstellen.



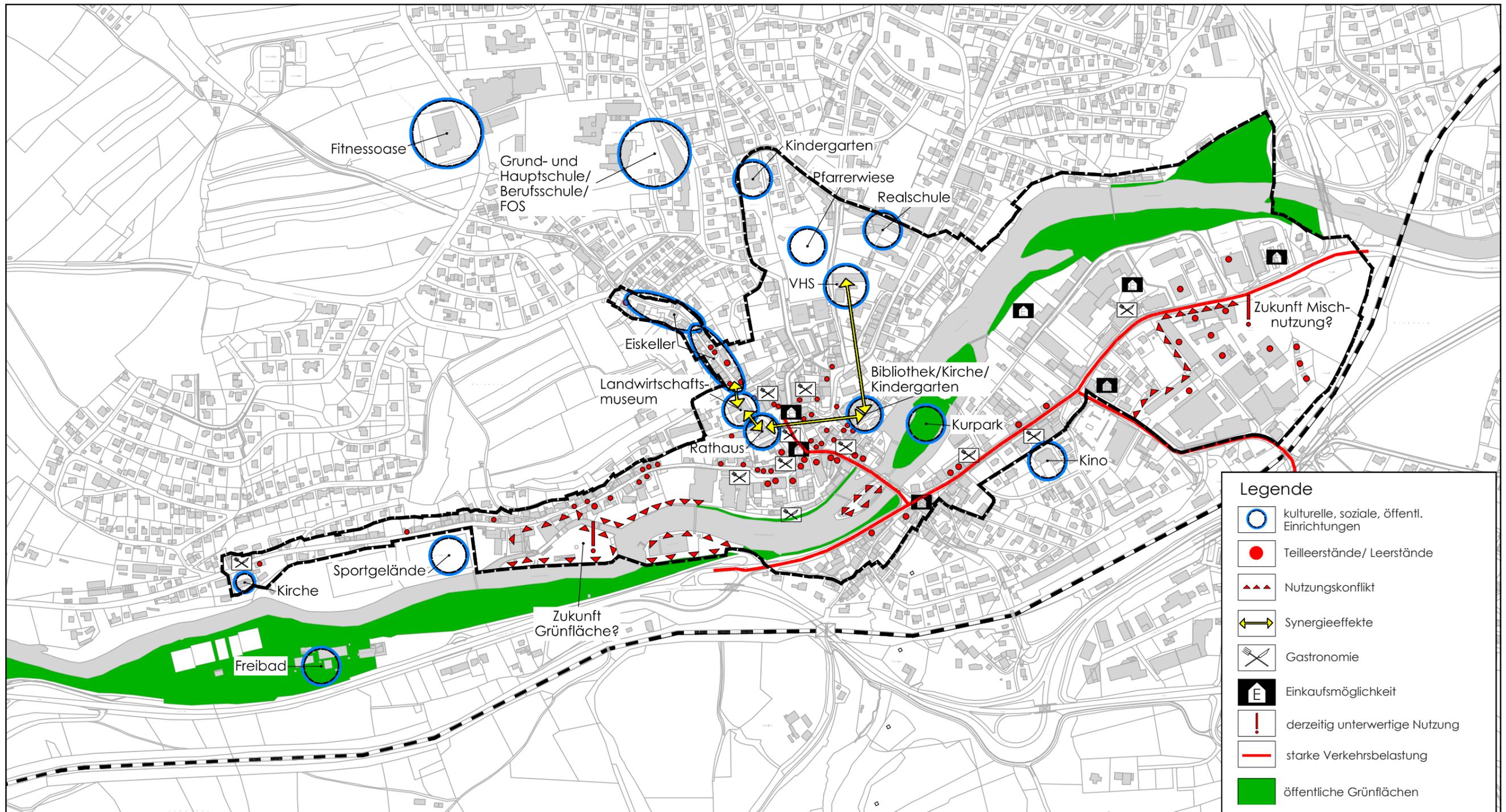
Gewerbeeinheit Rodenstockgelände

Leerstände im privaten Wohnsektor gibt es vorrangig entlang der Degendorfer Straße.

#### Gastronomie:

Regen mit den früher überregional bedeutsamen Ochsenmärkten, gelegen am damals einzigen wichtigen Handelsweg des mittleren Bayerischen Waldes, hatte von je her eine überdurchschnittlich hohe Zahl an Brauereien und Gaststätten am Stadtplatz zu verzeichnen. Aus dieser Tradition heraus befinden sich auch heute noch zahlreiche Gastronomiebetriebe am und um den Stadtplatz.

Nutzungsstruktur 2011



## Bewertung Nutzungsstruktur 2011

Aus der Analyse der Nutzungsstruktur lassen sich Konflikte und Mängel sowie Potenziale und Stärken ableiten.

### Konflikte und Mängel:

Die stark verkehrsbelasteten Straßen und Plätze (Bahnhofstraße, Zwieseler Straße, Moizerlitzplatz, Stadtplatz) stellen Barrieren im räumlichen Gefüge dar. Die Lage der Bildungseinrichtungen verschärft die Lage diesbezüglich noch im Bereich des Stadtplatzes.

Gestalterische Mängel mit negativer Signalwirkung am östlichen Ortseingang stellen die Leerstände in diesem Bereich dar. Die räumliche Konzentration unterschiedlicher Nutzungen (Gewerbe / Wohnen / Versorgung) ruft zudem Nutzungskonflikte hervor. Andererseits bieten sie aber auch Entwicklungspotenziale.

Nutzungen an der Ludwigsbrücke und weiter im Westen des Geltungsbereichs verhindern eine durchgängig hochwertige Gestaltung des Uferbereiches mit Naherholungsfunktion.

Der bereits jetzt stark dominierende Versorgungsschwerpunkt ist in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet betrachtet dezentral angeordnet. Eine mögliche weitere Vergrößerung würde die bereits jetzt bestehende starke Konkurrenz gegenüber den Versorgungseinrichtungen im Stadtzentrum weiter verstärken und eventuell langfristig zu weiteren Funktionsverlusten am Stadtplatz führen.

### Potenziale und Stärken:

Die Vielzahl an kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen im Stadtzentrum bietet vor allem für den Tourismus Potenziale, auf denen aufgebaut werden sollte. Aufgrund der räumlichen Nähe zueinander können positive Synergieeffekte entstehen.

Trotz der bereits vorhandenen Leerstandsproblematik am Stadtplatz ist das große Angebot an Gastronomiebetrieben ebenfalls als positiv zu bewerten.

Eine weitere Stärke ist der durch das Stadtgebiet laufende Fluss Regen mit seinen zum Teil attraktiv gestalteten Uferbereichen.

Allerdings sollten die beschriebenen Stärken nach außen hin stärker profiliert werden, um eine bessere Außenwirkung zu erzielen.

## Bewertung Nutzungsstruktur 2024 im Bereich Erweiterung Nord

Im Bereich der Erweiterung Nord haben sich bezogen auf den Stand 2011 keine grundsätzlichen Änderungen ergeben. Mit der Fortschreibung wird dieses Gebiet in der städtebaulichen Analyse jedoch genauer betrachtet und die Bewertung der Nutzungsstruktur wie folgt aufgeführt:

### Konflikte und Mängel:

Im Erweiterungsgebiet zeigen sich Schwächen, die sich in Leerständen, gestalterischen Mängeln sowie einer negativ gestalteten Straßenraumgestaltung manifestieren und eine negative Signalwirkung entfalten.

### Potenziale und Stärken:

Die bereits vorhandene Wohnbebauung, die sich zum Teil in einem guten Zustand befindet, bietet ein geeignetes Umfeld für weitere Wohnbebauung. Baulücken und Leerstände ermöglichen neue Entwicklungen.

Die historischen Eiskeller bieten ein touristisches Potential.

Der Straßenraum im Bereich der Eiskeller schafft Raum für eine attraktive Gestaltung des Außenbereichs, wodurch eine Aufwertung desselben erfolgen kann.

Die Flächen sind im Besitz der Stadt, sodass die Realisierung des Vorhabens gewährleistet ist.

Die zentrale Lage in fußläufiger Entfernung zum Stadtplatz ist als vorteilhaft zu bewerten.

## Gestalt und Bausubstanz 2011

Das Plangebiet wird stark durch die Gebäudesubstanzen geprägt und kann diesbezüglich in zwei Bereiche aufgeteilt werden.

Am Stadtplatz und in seiner näheren Umgebung findet sich eine Vielzahl von Gebäuden, die in der Denkmalliste aufgeführt sind und zum Teil zusammen ein Denkmalschutzensemble bilden. Viele dieser Gebäude zeigen derzeit einen großen Sanierungsbedarf. Zudem sind bei einigen Gestaltungsmängel zu verzeichnen, die beispielsweise bei früheren Instandsetzungsmaßnahmen begangen wurden.

Darüberhinaus zeigt sich hier, dass an vielen Stellen Bausubstanzen im Laufe der Jahre durch Neubauten ersetzt wurden, was mit entsprechenden Gestaltverlusten im öffentlichen Raum verbunden ist.



Bauliche Veränderung Stadtplatz



positive Sanierung Stadtplatz



Ortsbildprägende Gebäude am Stadtplatz

Dennoch sind am Stadtplatz auch einige für das Ortsbild positive Gebäude zu verzeichnen, wodurch sich der Bereich Stadtplatz vom zweiten Bereich, der Bahnhofstraße und Zwieseler Straße unterscheidet.

Innerhalb dieser Straßenzüge finden sich fast ausschließlich Gebäude mit Gestaltungs- und Sanierungsbedarf. Private Investitionen fanden über Jahre hinweg nicht oder nur kaum statt. Von öffentlicher Hand wurden in diesem Bereich ebenfalls keine positiven Signale gesetzt, so dass die Straßenzüge mehr und mehr ihre Attraktivität verloren.

Darüberhinaus finden sich öffentliche bzw. halböffentliche Räume innerhalb des gesamten Innenstadtzentrums die einen erhöhten Gestaltungsbedarf aufweisen.

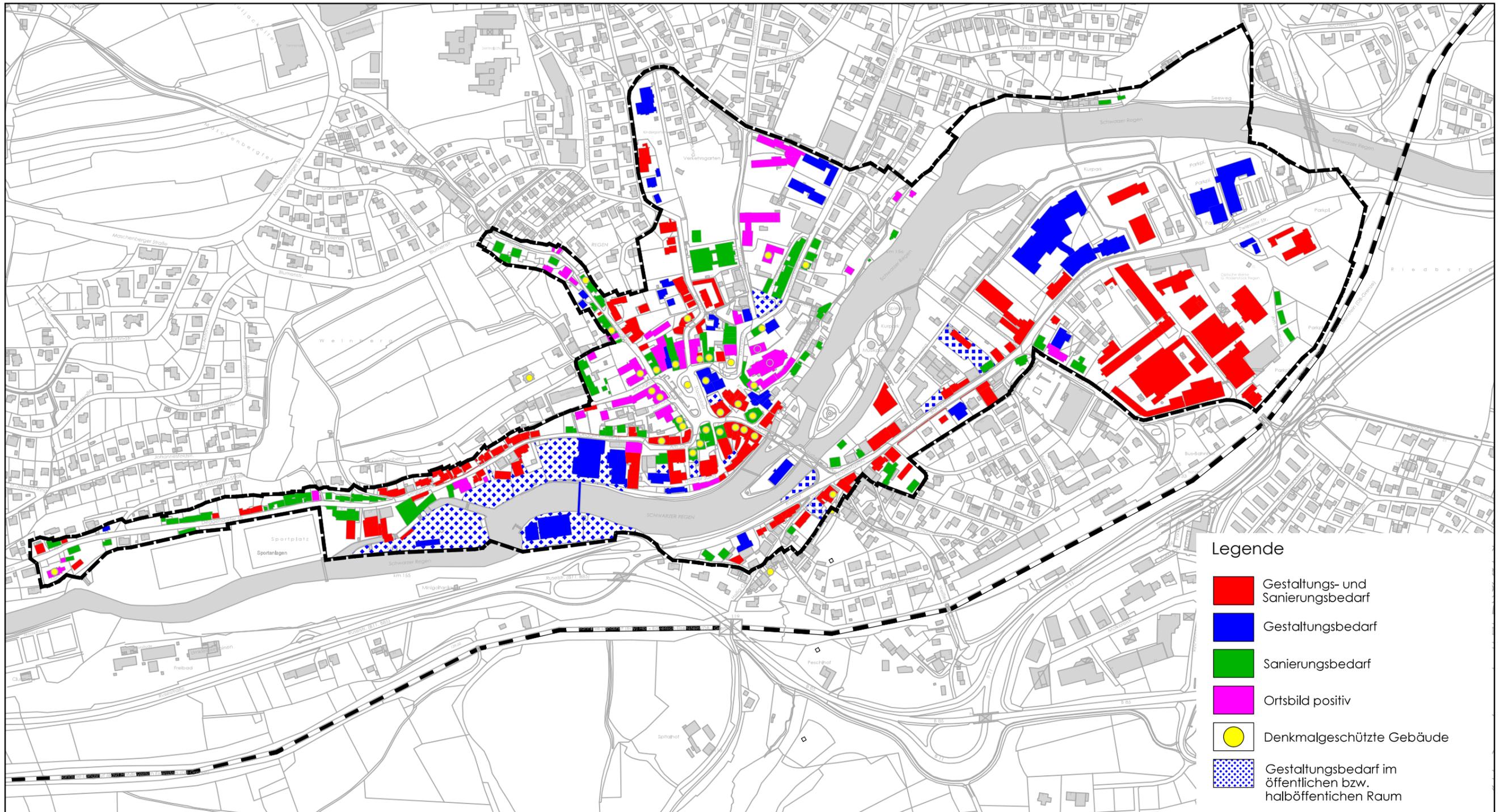


öffentlicher Parkplatz Moizerlitzplatz

Parkplatz Brauerei Falter / Holz Schiller



### Gestalt und Bausubstanz 2011



## Bewertung Gestalt / Bausubstanz 2011

Zur Steigerung der Attraktivität des Innenstadt-Zentrums ist primär auf die Modernisierung sowie Sanierung der Gebäude im Bestand zurückzugreifen. Investitionen im öffentlichen Raum können beispielsweise in Verbindung mit der Installation eines Fassadenprogramms zu Investitionen im privaten Bereich führen und das gesamte Erscheinungsbild der Stadt aufwerten.

Um in diesem Zusammenhang ein in sich stimmiges Gesamtbild zu erhalten, sind gestalterische Vorgaben in Verbindung mit einem Fassadenprogramm unumgänglich.

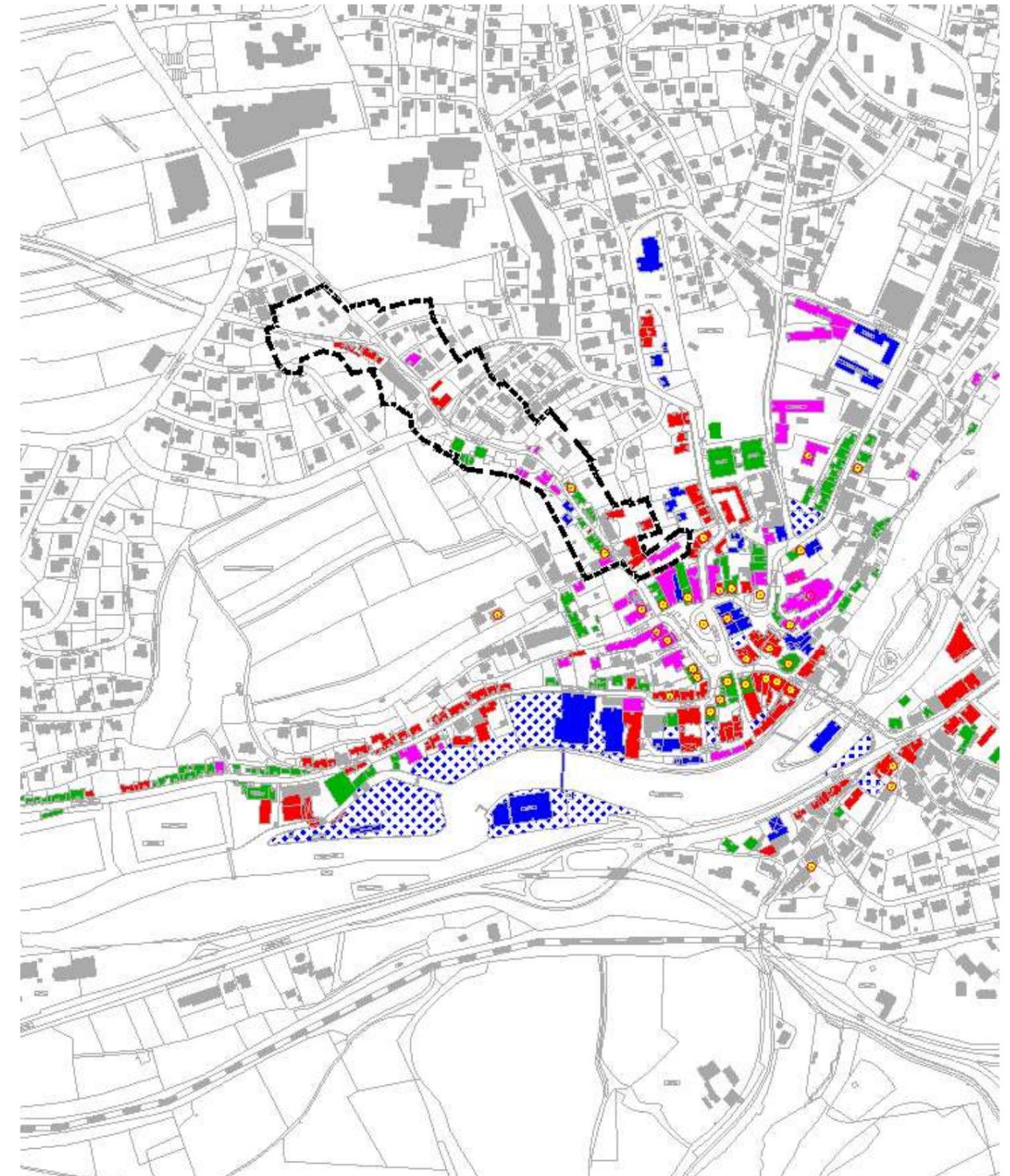
Desweiteren sollte die Stadt versuchen Zugriff auf derzeit unattraktive halböffentliche Bereiche im Innenstadt-Zentrum zu erhalten, um diese in die Umgestaltungsmaßnahmen mit einbeziehen zu können.

## Bewertung Gestalt / Bausubstanz 2024 im Erweiterungsgebiet Nord

Im Erweiterungsgebiet Nord sind Leerstände mit extrem mangelhafter Bausubstanz anzutreffen, die zur Abwertung des öffentlichen Raums und zum Wertverlust der benachbarten Immobilien führen.

Im Bereich der Erweiterung Nord zeigt sich eine abweichende Bausubstanz im Vergleich zu der von 2011. Teilweise wurden Gebäude bereits saniert, wobei sich an anderen Gebäuden inzwischen Sanierungsbedarf zeigt. Infolgedessen wurde die Darstellung im Erweiterungsbereich aktualisiert. Die Pflegasse, welche eine direkte Verbindung zum Stadtplatz aufweist und als Sammelstraße fungiert, trägt in erheblichem Maße zum Ortsbild bei. In Anbetracht ihrer Relevanz für die Gesamtstadt besteht ein dringender Handlungsbedarf.

- Gestaltungs- und Sanierungsbedarf
- Gestaltungsbedarf
- Sanierungsbedarf
- Ortsbild positiv
- Denkmalgeschützte Gebäude
- Gestaltungsbedarf im öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum

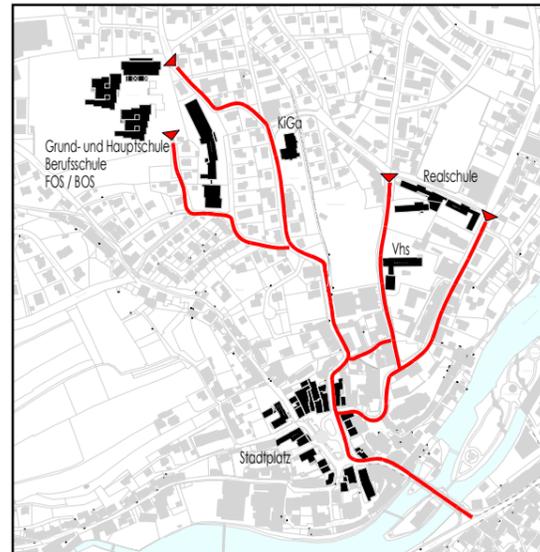


**Verkehr (Stand 2011)****Keine Änderungen im Bereich der Erweiterung Nord 2024**Straßennetz:

Die Stadt Regen ist direkt an die zwei für die Region wichtigsten Hauptverbindungsstraßen, die Bundesstraßen B 11 und B 85, angebunden. Vor dem Bau der Umgehungsstraße verlief die B 11 auf den Trassen der Bahnhofstraße und Zwieseler Straße direkt durch das Stadtgebiet. Insbesondere als Abkürzung oder als Ausweichstrecke während der jährlichen Tunnelinstandsetzung wird diese Strecke auch heute noch zur reinen Ortsdurchführung genutzt. Die Bahnhofstraße und Zwieselerstraße sind aus diesem Grund zu den Spitzenzeiten häufig überlastet und es kommt zu Rückstaus.

Eine weitere Hauptverkehrsachse stellt die Staatsstraße St 2135 dar, die eine Verbindung nach Langdorf und Bodenmais herstellt. Allerdings bedeute dieser Anschluss eine zusätzliche Belastung für die Zwieseler Straße und Bahnhofstraße, da regelmäßig beobachtet werden kann, dass die Ortsdurchfahrt von LKW's aus Richtung Bodenmais als Abkürzung in Richtung Viechtach oder Deggen-dorf genutzt wird.

Weiterer Verkehrsknotenpunkt in Regen ist vor allem zu den schulischen Kernzeiten der Stadtplatz. Die Bildungseinrichtungen von Regen sind alle an Sammelstraße angebunden, die, wenn man auf die Südseite des Regens kommen will, Richtung Stadtplatz den Verkehr leiten.

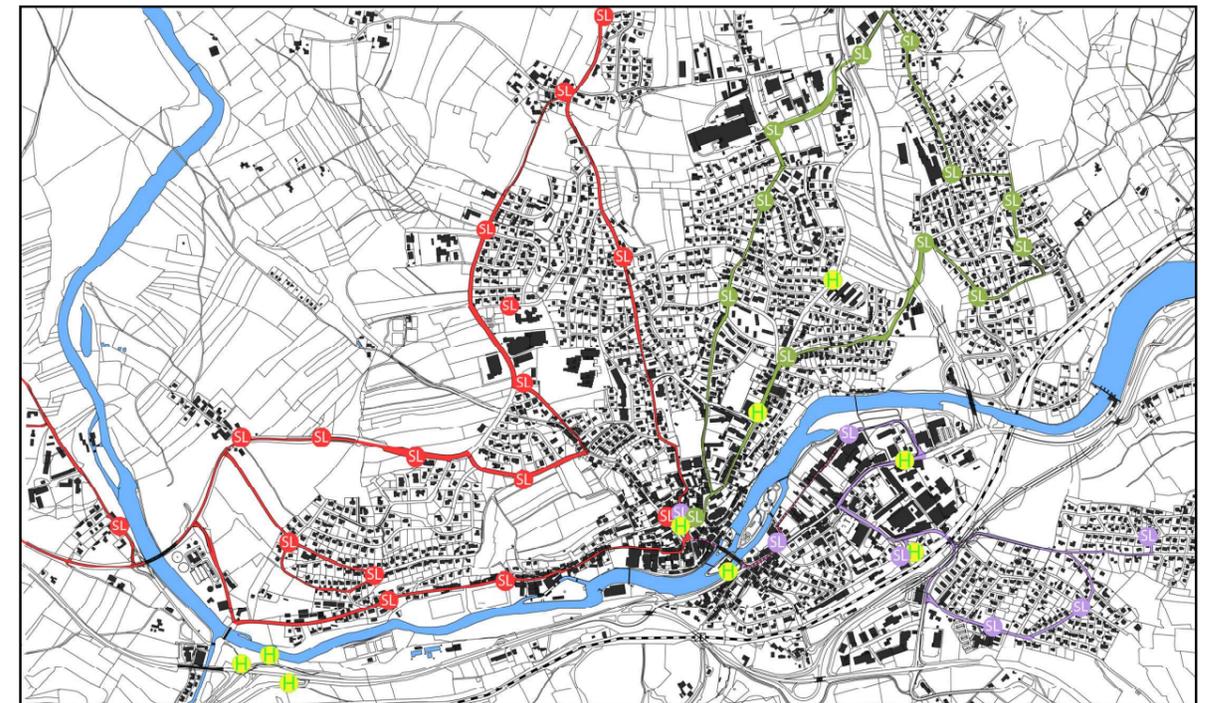


Verkehrsströme Schulverkehr

Verkehrssituation am StadtplatzRuhender Verkehr:

Im zentralen Geschäftsbereich des Stadtplatzes, der Bahnhofstraße und Zwieseler Straße bestehen zu allen Tageszeiten ausreichend Stellplatzkapazitäten.

Das Parkdeck wird vor allem von den Angestellten der umliegenden Büro- und Geschäftshäuser genutzt. Touristen nutzen diese Parkmöglichkeit eher selten.

Öffentlicher Personennahverkehr:

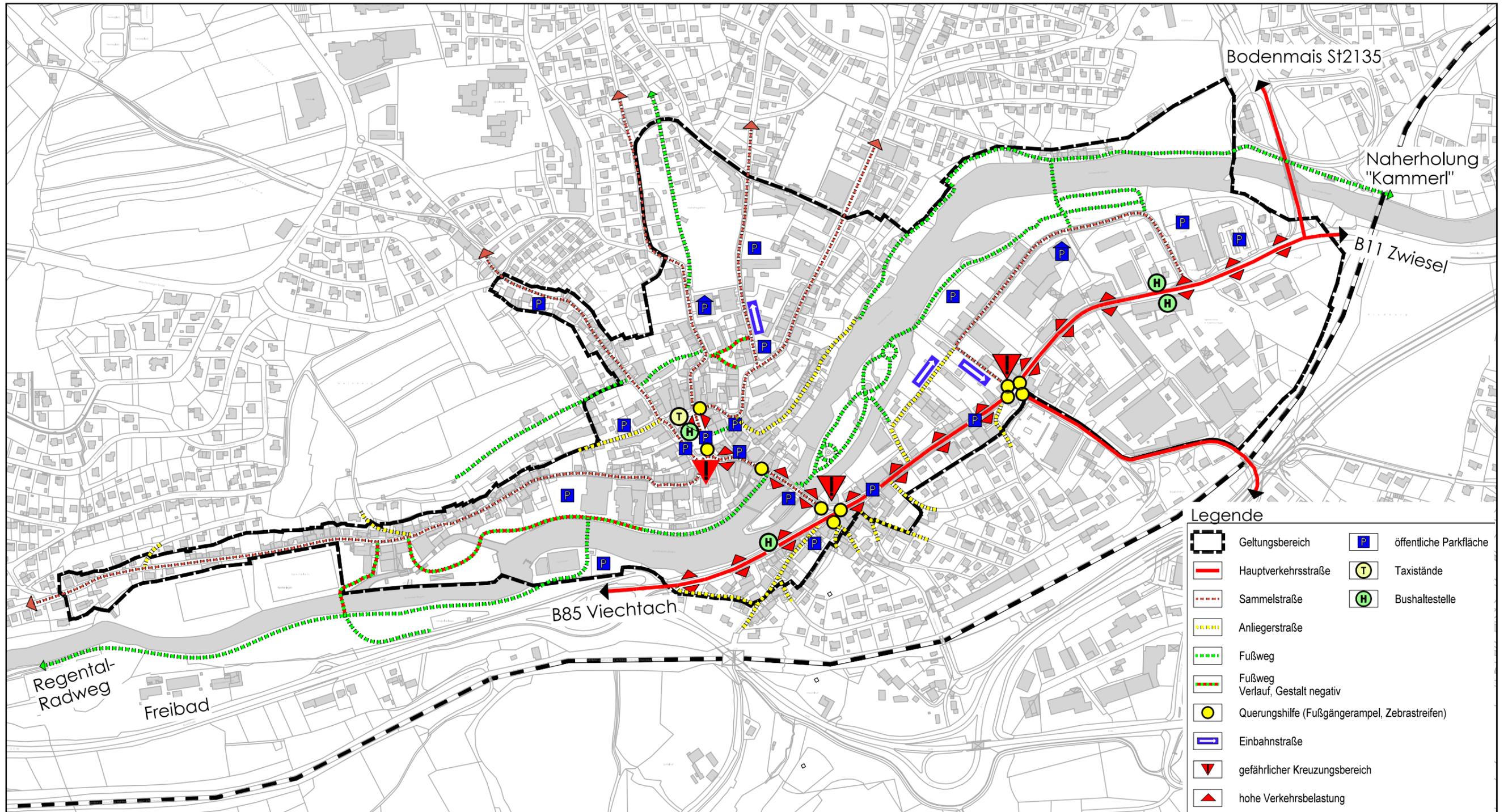
Regen verfügt über einen eigenen Stadtbus, mit dem drei Linien im Stadtgebiet abgedeckt werden. Aufgrund der großen Routen mit nur einem Fahrzeug entstehen allerdings unverhältnismäßig lange Fahrzeiten.

Die Buslinien der RBO fahren innerhalb des Stadtgebietes einige neuralgische Punkte, wie z. B. den Stadtplatz, Moizerlitzplatz und Einkaufspark an und stellen eine Verbindung zu den umliegenden Ortsteilen und Nachbarstädten her.

Fußwege:

Das Fußwegenetz ist durch große Maschinenweiten gekennzeichnet. Insbesondere vom Stadtzentrum aus fehlen attraktive, selbständig geführte Fußwegeachsen.

## Verkehr



## Strassenraum (Stand 2011)

### Platzflächen:

Lediglich zwei Flächen im Untersuchungsgebiet können als Platz wahrgenommen werden, der Stadtplatz und die Platzfläche Am Sand. Weitere potenzielle Platzflächen sind wegen der Verkehrsflächen und Gestaltungsdefizite bislang nicht nutzbar, so etwa der Moizerlitzplatz, der Kirchplatz und der Bereich Am Platzl.



Moizerlitzplatz



Blick Richtung Kirchplatz



Blick Richtung Am Platzl

Der Stadtplatz ist geprägt vom Buswendeplatz auf der einen Seite der Durchgangsstraße und vom vor mehreren Jahren erstellten Stellplatzprovisorium auf der anderen Seite. Aufenthaltsmöglichkeiten sind zwar zum Teil geboten, eine Nutzung findet jedoch aufgrund der Lärmbelastigung nur selten statt.



Der Platz Am Sand wurde vor einigen Jahren im Zuge einer Städtebaufördermaßnahme saniert. Aufenthaltsqualitäten sind gegeben und werden von der Bevölkerung auch angenommen.



### Straßenraum:

Entlang der Hauptverbindungsachse Bahnhofstraße - Zwieseler Straße sind nur an den nicht bebauten Ortseingängen Baumpflanzungen vorhanden. Auch sonst finden sich im Innenstadt-Zentrum hauptsächlich aufgrund der Überdimensionierung der Verkehrsflächen nur selten Straßenbäume, was zu der im nachfolgenden Plan aufgezeigten negativen Straßenraumgestaltung beiträgt.



Straßenraum Bahnhofstraße

Zum Teil mit Bäumen begrünzte Straßen sind der Auwiesenweg (nähe Einkaufspark), die Amtsgerichtstraße (Vhs) und die Pfleggasse.

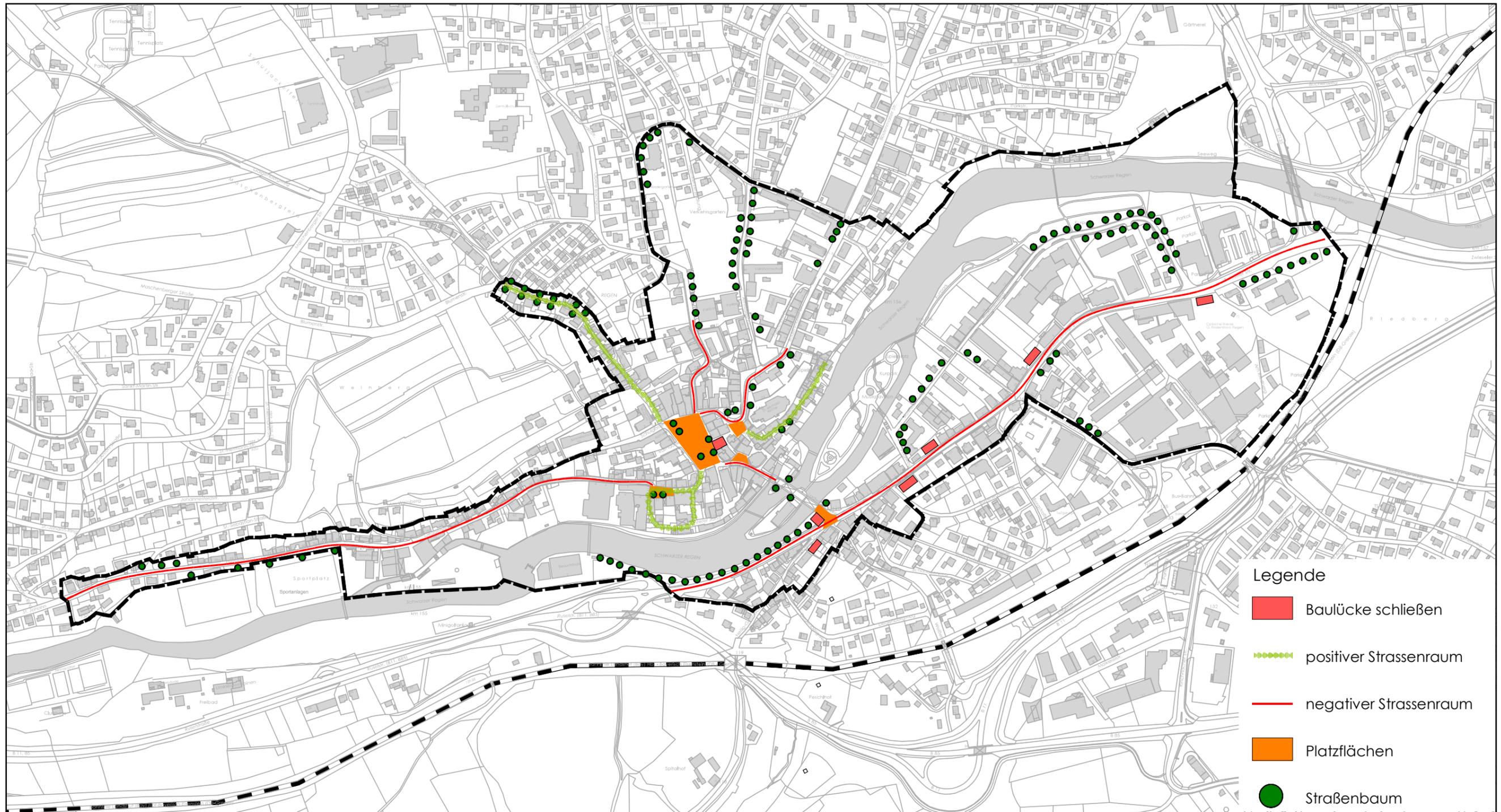
### Baulücken:

Durch den Rückbau ursprünglich vorhandener Gebäude tauchen über das Innenstadt-Zentrum verteilt Baulücken im Stadtbild auf.



Baulücke am Stadtplatz

### Strassenraum (Stand 2011)



## Bewertung Verkehr - Straßenraum 2011

### Verkehr:

Durch fehlende Übergänge und hohes Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße, Zwiesler Straße bis hin zum Moizerlitzplatz werden diese Bereiche als große Barrieren zum Stadtplatz wahrgenommen. Die eigentlich angedachte Funktion einer „Einkaufsmeile“ kann kaum erfüllt werden, was bereits durch die voranschreitende Leerstandsproblematik deutlich wird.

Außerdem ist dadurch die für den Stadtplatz zwingend notwendige fußläufige Verbindung zum Einkaufspark wenig attraktiv und einladend.

Im Sinn einer nachhaltigen städtebaulichen Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Rodenstockgeländes ist es unumgänglich auch in diesem Zusammenhang auf diese Missstände einzugehen. Nur so kann eine sinnvolle Anbindung an vorhandene Strukturen, wie z. B. den Einkaufspark entstehen.

Die Verkehrssituation am Stadtplatz stellt sich ebenfalls als problematisch dar. Geringe Aufenthaltsqualitäten, überdimensionierte Verkehrsflächen, hoher Versiegelungsgrad und starkes Verkehrsaufkommen lassen keinerlei städtebaulichen Qualitäten zu und führen zu einer unterwertigen Nutzung des Platzes. Die Lage der Bildungseinrichtungen und die Verkehrsleitung der Busse über den Stadtplatz, bzw. die Nutzung als Busbahnhof verschärfen die Situation zudem.

Dennoch stellen sowohl der Stadtplatz als auch die anderen in der

Analyse aufgeführten Plätze (Moizerlitzplatz, Kirchplatz, Am Platzl) ein Potenzial für die Stadt Regen dar.

Das Parkplatz-Bewirtschaftungskonzept von Regen benachteiligt das Innenstandt-Zentrum durch das Erheben von Gebühren gegenüber den gebührenfreien Standorten am Auwiesenweg und im Einkaufspark.

Auch aus gestalterischer Sicht ist die Parkplatzsituation vorallem im Bereich Bahnhofstraße und Stadtplatz als negativ zu bewerten.

Die Tatsache dass Regen über einen eigenen Stadtbuss verfügt ist grundsätzlich als positiv zu betrachten und soll als Einrichtung erhalten bleiben. Allerdings ist das Fahrzeug nicht barrierefrei und es bestehen aufgrund der Routenführung unverhältnismäßig lange Fahrzeiten. Gerade weil für den Anteil der Senioren in der Bevölkerung ein weitaus größerer Prozentsatz prognostiziert wird, ist es wichtig, eine Mobilität zu schaffen, für die hundertprozentige Fitness und Unversehrtheit nicht Grundvoraussetzung sind.

### Straßenraum:

Konfliktschwerpunkte konzentrieren sich in Bereichen mit hoher Nutzungsüberlagerung von Straßenräumen. Dies betrifft insbesondere die stark Kfz-frequentierten Hauptverkehrsachsen mit Kreuzungsbereichen, aber auch das Gebiet um den Stadtplatz. Hier sollten verstärkt Maßnahmen getroffen werden

- zur Abschirmung von Fußgängern in aufenthaltsintensiven Bereichen, insbesondere den Platzbereichen
- zur attraktiveren Gestaltung des Straßenraums durch z. B. Begrünung oder Belagswechsel
- zur Verlangsamung der Fahrbahnen im Innenstadt-Zentrum
- zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Platzbereichen

Die Gassensituationen um den Stadtplatz herum (Mühlleite, Sand, Pfleggasse, Kirchsteig) sind städtebaulich interessante Bereiche, an die im Zuge dieser Städtebaufördermaßnahme angeknüpft werden sollte.

Die im Zuge der Untersuchung festgestellten fehlenden Raumkanten, vorallem am Moizerlitzplatz und Stadtplatz, führen zu städtebaulichen Missständen. Durch den Verlust der raumbildenden Gebäude kann der Platz als solches nicht mehr gefasst werden. Die Baulücken sollten nach Möglichkeit wieder geschlossen werden.

## Bewertung Verkehr - Straßenraum 2024 im Erweiterungsgebiet Nord

### Verkehr/Straßenraum:

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen hat sich die Verkehrs- und Straßensituation vor allem im Bereich des Stadtplatzes grundlegend geändert. So dient der Stadtplatz nicht mehr als Buswendeschleife und hat eine deutliche Aufwertung erfahren. Im Bereich des Erweiterungsgebiets Nord hat sich seit 2011 keine Veränderung ergeben. Die Funktion als Sammelstraße ist geblieben. Diese zieht sich bis an die Grenze des Sanierungsgebiets.

Die Pfleggasse (Erweiterungsgebiet Nord) um den Stadtplatz wird als städtebaulich interessante Gassensituation beschrieben und im Zuge der Überarbeitung des ISEKs als Erhaltungsgebiet mit Priorität eingestuft. Nach der Sanierung des Stadtplatzes sollen nun die angrenzenden Bereiche in den Fokus genommen werden, um auch hier eine Aufwertung zu erreichen.

Planausschnitt ISEK 2011



## Freiraum und Grün (Stand 2011)

Der Kurpark mit seiner Erweiterung ist die zentrale attraktive öffentliche Grünfläche im Stadtgebiet von Reggen. Sowohl Kinder, als auch Erwachsene nutzen die Anlage zur Naherholung.

Für Jugendliche stellt sich der Park aufgrund seiner Angebote allerdings als wenig attraktiv dar.



Kurpark



Pfarrerwiese

Ansonsten ist außer der zweiten größeren Grünfläche, der sog. Pfarrerpflanzung, keine nennenswerte Grünfläche im Stadtgebiet zu finden.

Die Uferbereiche sind häufig nicht oder nur beschränkt öffentlich zugänglich, wodurch die Stadt Reggen keine Handhabe in Bezug auf deren Gestaltung hat.



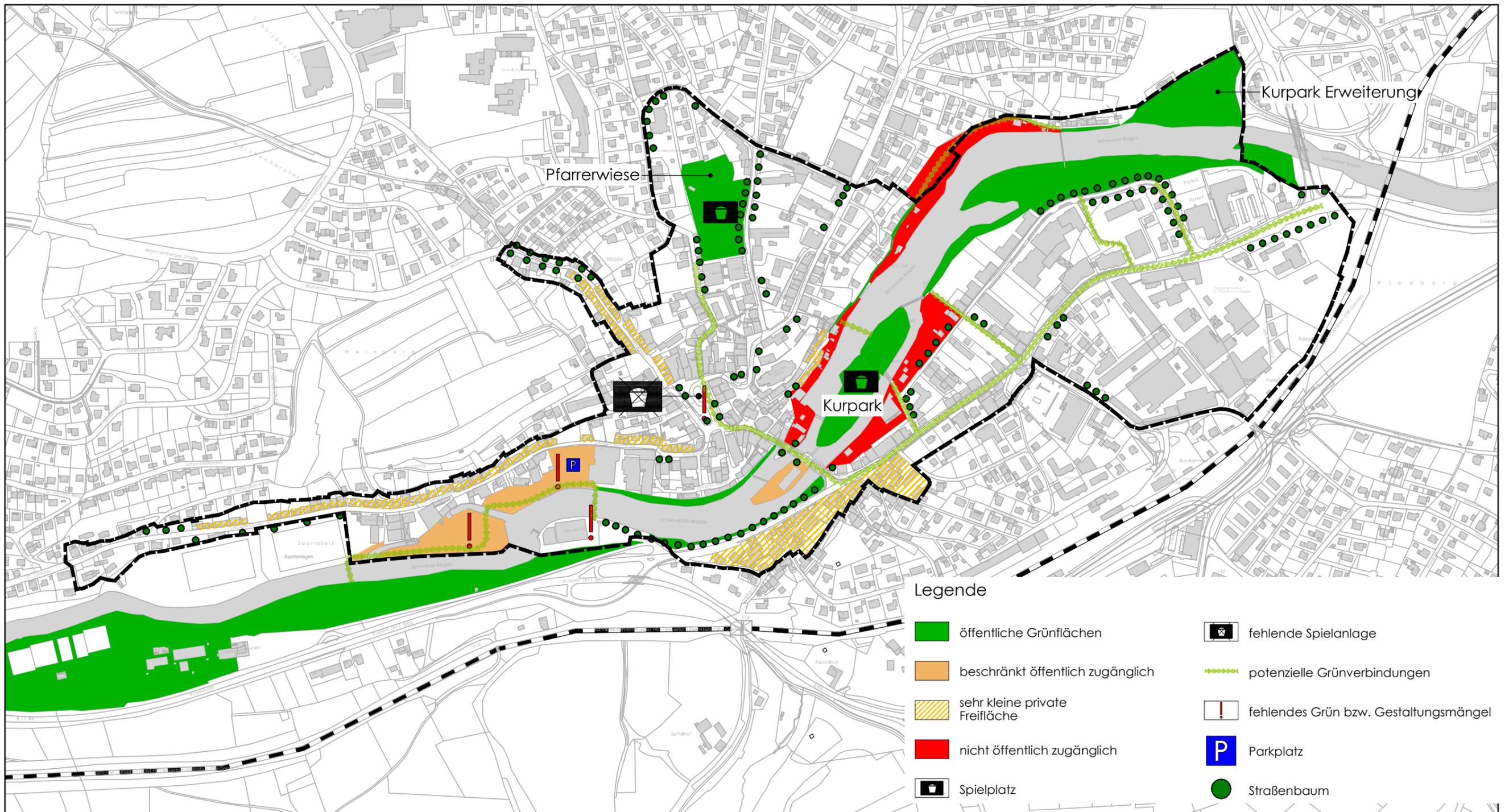
Schillerinsel



Fehlende private Vorbereiche

In den Wohngebieten sind zum Teil sehr kleine bzw. keine privaten Vorbereiche zu verzeichnen.

## Freiraum und Grün (Stand 2011)



## Bewertung Freiraum und Grün (Stand 2011)

Die Benutzbarkeit aller Freiflächen im Innenstadt-Zentrum kann in drei Kategorien eingeteilt werden.

Die grün gekennzeichneten Flächen können uneingeschränkt zu jeder Tages- und Nachtzeit von jedermann benutzt werden. Sie stehen den Bewohnern als Spielplatz, zum Spaziergang oder einfach zum Verweilen zur Verfügung.

Orange gekennzeichnete Flächen sind nur eingeschränkt nutzbar. Dabei handelt es sich um Flächen, die zwar öffentlich zugänglich sind, sich allerdings im Privatbesitz befinden. Die Nutzbarkeit ist daher nicht uneingeschränkt und kann jederzeit vom Besitzer verweigert werden. Darüber hinaus sind diese Flächen nicht entsprechend konzipiert, dass sie zur Naherholung dienen würden.

Die dritte Kategorie, im Plan rot dargestellt, steht der Öffentlichkeit überhaupt nicht zur Verfügung. Diese Bereiche befinden sich in Privateigentum und sind nur von den Besitzern oder Mietern nutzbar. Für die Naherholungs- und Freizeitqualität haben sie für die Stadt Regens keine Bedeutung.

Die beiden letztbeschriebenen Kategorien stellen eine Trennwirkung zwischen den einzelnen öffentlich zugänglichen Grünflächen dar. Vor allem entlang des Flusses ist dadurch keine durchgängige uneingeschränkte Nutzung der Uferbereiche möglich.

Aufgrund seiner Lage, der Größe und Attraktivität stellt der Kurpark im Bereich Freiraum und Grün das größte Potenzial im Stadtgebiet dar. Neben der Bahnhofstraße und Zwieseler Straße, die als sog. „Einkaufsmeile“ eine Verbindung zwischen Stadtplatz und Einkaufspark darstellt, ist der Kurpark das zweite wichtige verbindende Glied. Aus diesem Grund sollten verstärkt Grünverbindungen ausgehend vom Kurpark zum Stadtplatz, Einkaufspark und zur „Einkaufsmeile“ hergestellt werden, um eine bessere Verzahnung erreichen zu können.

Neben den positiven Beispielen der Freiraumgestaltung sind mehrere Bereiche mit einer negativen Gestaltung und derzeit unterwertigen Nutzung aufgefallen. Dies ist zum einen der Stadtplatz, der der eigentlich Funktion eines Stadtplatzes, nämlich hohe Aufenthaltsqualität, nicht nachkommt.

Darüber hinaus gibt es Bereiche, wie z. B. der Parkplatz der Brauerei Falter oder die sog. Schillerinsel, die aufgrund ihrer Nutzung und Gestaltung potenzielle Grünverbindungen behindern.

Die Grundstücke entlang der „Degendorfer Straße“ unterscheiden sich z. B. grundlegend von denen im weiter nördlich gelegenen Baugebiet „Kalvarienberg“. Erstere verfügen über einen geringeren Anteil an privaten Grünflächen, weshalb deren Wohnqualität geringer einzustufen ist. Gleichzeitig ist die Zahl der Leerstände hier deutlich höher, was ein Indiz für die schlechtere Wohnqualität ist.

## Bewertung Freiraum und Grün 2024 im Erweiterungsgebiet Nord

Im Bereich der Erweiterung Nord hat seit dem Jahr 2011 keine Änderung stattgefunden. Die dargestellte Baumstruktur ist erhalten geblieben und findet im Zuge der Neugestaltung Berücksichtigung.

## 4.4.2 Zusammenfassung städtebauliche Analyse 2011

### Stärken - Schwächen

Die Stärken und Schwächen stellen eine Zusammenfassung der Einschätzung des Verfassers des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie der Äußerungen aus der Bürgerbeteiligung dar.

#### STÄRKEN

##### NUTZUNGSSTRUKTUR

- Vielfältigkeit der Nutzungen im Stadtzentrum
- gute Infrastrukturversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen
- positive Synergieeffekte durch räumliche Nähe der verschiedenen Einrichtungen
- attraktive Freibereiche zur Naherholungsnutzung
- großes Angebot an Gastronomien
- vielfältige Bildungsmöglichkeiten
- attraktive Naherholungsflächen

##### GESTALT UND BAUSUBSTANZ

- Gebäude mit positivem Ortsbild am Stadtplatz
- Häufung von denkmalgeschützten Gebäuden am Stadtplatz
- vereinzelte positiv sanierte Gebäude im Innenstadt-Zentrum

##### VERKEHR UND STRASSENRAUM

- Potenzial Umgehungsstrasse
- Parkhaus in unmittelbarer Stadtzenrumsnähe
- mehrere kleine Parkplatzflächen, verteilt auf das gesamte Stadtgebiet
- Stadtbus
- viele städtebaulich eindeutigen Straßenräume
- hohes Potenzial durch vorhandene Platzflächen
- Gassensituationen um den Stadtplatz

#### SCHWÄCHEN

##### NUTZUNGSSTRUKTUR

- stark verkehrsbelastete Bereiche als Barrieren im räumlichen Gefüge
- Lage der Bildungseinrichtungen
- Nutzungskonflikte durch räumliche Konzentration unterschiedlicher Nutzungen (Gewerbe / Wohnen / Versorgung)
- viele Leerstände, besonders im Stadtzentrum und am Rodenstockgelände
- unterwertige Nutzung am Falter Gelände und am Rodenstockgelände
- dezentraler Versorgungsschwerpunkt im Osten des Stadtgebietes
- fehlende Treffpunkte und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche

##### GESTALT UND BAUSUBSTANZ

- sehr großer Anteil von Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen, die einen Gestaltungs- und einen Sanierungsbedarf haben
- besonders im Stadtzentrum viele Gebäude mit Sanierungsbedarf
- über das Sanierungsgebiet verteilt einige Gebäude mit Gestaltungsbedarf

##### VERKEHR UND STRASSENRAUM

- großes Verkehrsaufkommen am Stadtplatz: Verteilerfunktion
- mangelnde Vernetzung von Fußrundwegen
- Belastung durch Durchgangsverkehr und die trennende Wirkung der Hauptverkehrsstraßen
- keine verkehrsberuhigten Bereiche
- Umgehungsstrasse wird zu wenig angenommen
- fehlende Verkehrsleitung > dadurch Parkplatzsuchverkehr

## Stärken - Schwächen

### STÄRKEN

#### FREIRAUM UND GRÜN

weitläufige öffentlich zugängliche Grünflächen am Regen

bereits sanierte öffentliche Flächen mit positiver Raumwirkung (um die Kirche St. Michael und am Musikpavillon)

### SCHWÄCHEN

#### VERKEHR UND STRASSENRAUM

- viele städtebaulich prägnante Baulücken
- Gestaltungsmängel zentraler Plätze und Straßen
- keine klar definierten Ortseingänge

#### FREIRAUM GRÜN

- fehlendes öffentlich zugängliches Grün an exponierten Stellen direkt am Regen
- keine Spielanlage am Stadtplatz
- große öffentliche Plätze mit Gestaltmängeln
- viele Gebäude mit sehr kleinen privaten Freiflächen
- Haupterschließungsstraßen mit mangelhaftem Straßenraum
- große Flächen mit Gestaltmängeln an exponierten Flächen (z.B. Schillerinsel)
- fehlende Freiflächen als Treffpunkt für Jugendliche

#### ZUSAMMENFASSUNG

Die Bewertung des Innenstadt-Zentrums zeigt deutlich, dass in den allgemeinen Themen die negative Bewertung überwiegt. Allerdings ist die Grundstruktur des Innenstadt-Zentrum mit ihrer noch vorhandenen Vielschichtigkeit als Stärke hervorzuheben. Unüberwindbare Grundprobleme, die auch durch Verbesserungsmaßnahmen nicht zu beheben sind, sind nicht vorhanden.

Die Schwächen betreffen in der Regel räumliche Teilbereiche, insbesondere die der Straßen- und Platzräume sowie der Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus sind auffallend starke Gestaltmängel sowohl im öffentlichen, als auch privaten Raum zu verzeichnen.

Zusammenfassend kann man allerdings von einer günstigen Ausgangslage sprechen, da durch gezielte Einzelmaßnahmen Verbesserungen im städtebaulichen Bereich geschaffen werden können.

### 4.4.3 Zusammenfassung städtebauliche Analyse 2024 im Erweiterungsgebiet Nord

#### Stärken - Schwächen

Zusammenfassung der Stärken und Schwächen speziell auf das Erweiterungsgebiet Nord bezogen:

#### STÄRKEN

##### NUTZUNGSSTRUKTUR

- homogene Nutzungsstruktur (Wohnen)

##### GESTALT UND BAUSUBSTANZ

- zum Teil Gebäude mit guter Bausubstanz
- vereinzelte positiv sanierte Gebäude

##### VERKEHR UND STRASSENRAUM

- ansprechende Gassensituation zum Stadtplatz führend

##### FREIRAUM UND GRÜN

- Im Bereich der Eiskeller weitet sich der Straßenraum auf. Einzelbäume sind vorhanden. Diese öffentlichen Flächen, haben das Potential durch Aufwertung Aufenthaltsqualität zu erlangen.

#### SCHWÄCHEN

##### NUTZUNGSSTRUKTUR

- keine

##### GESTALT UND BAUSUBSTANZ

- Gebäude mit Gestaltungs- und Sanierungsbedarf
- Leerstände mit sehr schlechter Bausubstanz

##### VERKEHR UND STRASSENRAUM

- Gestaltungsmängel im Bereich des Straßenraums

##### FREIRAUM UND GRÜN

- im Bereich der Straßenaufweitung (Eiskeller) Gestaltungsmängel

#### ZUSAMMENFASSUNG

Die Bewertung des Erweiterungsgebietes zeigt, dass hier eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes notwendig ist und im Bereich der Eiskeller durchaus Potential vorhanden ist. Darüber hinaus ist neben einer sehr guten Gebäudesubstanz teilweise ein großer Mangel an Bausubstanz festzustellen, der sich in Leerständen, Gestaltungs- und Sanierungsbedarf äußert. In Teilbereichen hat bereits eine Sanierung bzw. Revitalisierung der Gebäude stattgefunden. Die Ausgangssituation ist günstig. Eine gestalterische Verbesserung kann z. B. durch eine Aufwertung im Bereich der Straßenaufweitung (Eiskeller) erreicht werden.

## 5. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2024

### 5.1 Entwicklungsziele für das Innenstadt-Zentrum Regen

Wesentlich für die Umsetzung des Programms „Stadtumbau West“ war und ist eine stadtteilbezogene, ganzheitliche Vorgehensweise unter Berücksichtigung aller Lebensbereiche der Bewohnerinnen und Bewohner und Bündelung aller zur Verfügung stehenden Ressourcen. Grundlage für diese Arbeitsweise bildet das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept.

Das Konzept stellte 2011 quasi den „Roten Faden“ der Stadtentwicklung dar, das zum einen die Basis für die konkrete Projektentwicklung bildete zum anderen aber auch offen und flexibel für Modifikationen und Weiterentwicklung sein sollte. Mit der Fortschreibung 2024 findet nun diese Weiterentwicklung statt.

Neben den Zielen und Handlungsfeldern, die 2011 weitgehend mit den Akteuren und Betroffenen vor Ort erarbeitet wurden, werden neue Handlungsfelder ergänzt, die die aktuellen gesellschaftlichen Themen, wie Klimaschutz, Mobilität und Wohnen aufgreifen.

#### ZIELE

Die Stadt Regen spürt bereits seit längerem die Auswirkungen der quantitativen und strukturellen demografischen Veränderungen. Die Eigenheiten der Bevölkerungsstruktur und die dominanten Trends waren bereits 2011 Thema und werden die Stadtentwicklung auch zukünftig prägen. Die Bevölkerung der Stadt wird älter. Die lange Zeit vorherrschende negative Einwohnerentwicklung hat sich etwas erholt. Allerdings muss langfristig davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Stagnation aufgrund der demografischen Entwicklung tendenziell wieder rückläufig sein wird, sofern nicht gegengesteuert wird.

Die Entwicklungsziele wurden entsprechend formuliert und sollen deshalb vorrangig den Folgen des fortschreitenden demografischen Wandels entgegenwirken.

2011 stand noch die negative Wanderungsbilanz im Vordergrund. Mit dem gestiegenen Angebot an Arbeitsplätzen hat sich dies zum jetzigen Zeitpunkt wesentlich verbessert. Um auch zukünftig eine positive Entwicklung erzielen zu können stehen nach wie vor Maßnahmen im Fokus, die nachhaltig eine positive Wanderungsbilanz herbeiführen und vor allem die jüngere Bevölkerung an die Stadt langfristig binden.

Folgende Themenfelder ergaben sich 2011 aus diesen Zielvorgaben, welche auch 2024 noch Gültigkeit haben:

- Stärkung des Innenstadt-Zentrums
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Aufwertung städtebaulicher Potentiale

#### Stärkung des Innenstadt-Zentrums

Den erheblichen Funktionsverlusten im Innenstadt-Zentrum konnte mit Maßnahmen, welche im Zuge des ISEKs 2011 entwickelt wurden bereits begegnet werden. Der Stadtplatz mit seinen unmittelbar angrenzenden Strukturen ist dabei hervorzuheben. Dem anknüpfend sind jedoch nach wie vor erheblichen Funktionsverluste zu verzeichnen. Hohe Verkehrsbelastungen und daraus folgende niedrige Aufenthaltsqualitäten sowie ein erhebliches Maß an Leerständen führen zu einem insgesamt schlechten Image der Innenstadt als Einkaufsstandort.

Ziel ist die behutsame Weiterentwicklung des recht leistungsfähigen Einzelhandels von Regen, der den Aufgaben des gemeinsamen Mittelzentrums gerecht wird und die Versorgung der Bürger im Stadtgebiet und im Verflechtungsbereich sicherstellt.

Ein durchaus möglicher Zuwachs an Verkaufsfläche muss sich zukünftig – nach Sortimenten unterschiedlich

bezogen – vor allem am Bedarf der Stadt und ihres Versorgungs- und Verflechtungsbereichs und somit an der Tragfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels orientieren.

Die Standorte neuer Kapazitäten sind so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels gewahrt bleibt. Wesentlich bei jeglicher innerstädtischer Weiterentwicklung ist zudem das Ziel der Stärkung des Stadtzentrums.

Durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und einer kontinuierlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität kann sich das Zentrum gegenüber dem Versorgungsschwerpunkt im Osten der Stadt profilieren. Dementsprechend soll eine zumindest in Teilen funktional komplementäre Entwicklungsstrategie zwischen dem Zentrum (Stadtplatz) und dem Versorgungsschwerpunkt im Osten verfolgt werden. Mit der Entscheidung auf vorhandene Strukturen im Stadtzentrum aufzubauen werden die Schwerpunkte Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen neu gesetzt.

Eine städtebaulich sinnvolle Lösung der Verbindung der beiden Pole bilden die Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Innenstadt-Zentrums.

Um dem Einzelhandel für die Zukunft Planungs- und Gestaltungssicherheit zu geben, wird die Stadt ihre planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente (Bauleitplanung mit Sortimentsvorgaben) verstärkt konzeptorientiert einsetzen.

Die Stadt Regen nimmt ihr Potential als Einkaufsstadt wahr und bewirbt in ihren Tourismus-Medien neben Natur, Tradition oder Kultur in angemessener Weise auch den Handel.

Zur Stärkung des Zentrums gehört auch die Weiterführung und der Ausbau des Bereichs "Kultur und Stadtmarketing". Regen hat sich durch vielerlei Aktivitäten in diesem Bereich frühzeitig in der Region plazierte. Inzwischen ist man jedoch durch Stillstand in dieser Entwicklung ins Hintertreffen geraten.

In einem Stadtmarketing-Kreis aus Vertretern der Stadt, der kulturellen Einrichtungen und des Einzelhandels sollten Maßnahmen zur Wiederbelebung und zum Ausbau vorhandener Ressourcen erarbeitet werden.

### **Verbesserung der Verkehrssituation**

Hohes Verkehrsaufkommen prägt das Innenstadt-Zentrum von Regen. Vor allem die Hauptverkehrsachsen und der Stadtplatz sind von diesem Problem betroffen.

Zudem lassen sich erhebliche funktionale und gestalterische Defizite feststellen. Die Zwieseler Straße und Bahnhofstraße weisen erhebliche gestalterische Mängel sowie Verkehrssicherheitsprobleme, insbesondere für Fußgänger (fehlende Übergänge) auf. Der Missstand kann nur durch eine konsequente Verkehrsleitung des überörtlichen Ziel- und Quellverkehrs (Schwerlastverkehr raus, bessere Nutzung der vorhandenen Ortumge-

hung) behoben werden.

Weiterhin geht es darum, fehlende Fußwegeverbindungen innerhalb des Geltungsbereiches zu ergänzen, um ein attraktives innerörtliches Fußwegenetz zu erhalten. Bei der Ausgestaltung der Wegebeziehungen sollte auch auf die Barrierefreiheit geachtet werden. Ebenso ist auf eine abgestimmte Ausschilderung der Fußwege zu achten.

### **Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Aufwertung städtebaulicher Potentiale**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind insbesondere in den an den Stadtplatz angrenzenden Bereichen wie der Pfleggasse oder der „Degendorfer Straße“ vermehrt Leerstände -auch bei Wohnungen- zu beobachten. Gründe liegen dabei unter anderem im zu engen und negativ gestalteten Straßenraum sowie im Modernisierungsrückstand. Das große Potential dieser Bereiche liegt eindeutig in der Nähe zum Stadtplatz und der dabei vorhandenen hohen Konzentration öffentlicher, kultureller und sozialer Einrichtungen.

Für das Stadtbild von Regen ist es wichtig, auf diese positiven Strukturen aufzubauen, den Modernisierungsrückstand zu beseitigen und die Leerstände möglichst zeitnah zu nutzen.

Es ist Ziel des Projektes, sowohl im Bereich der Straßenraumgestaltung, der öffentlichen Freiflächen und öffentlichen Gebäude Modernisie-

rungsmaßnahmen unter Beteiligung der Bewohner durchzuführen, als auch Anreize zur Modernisierung und Sanierung in privatem Gebäudebestand anzuregen. Ziel ist ein Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln, das gleichzeitig ein geordnetes Nebeneinander der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung erlaubt. Durch die Schaffung von positiven Gestaltakzenten im direkten Wohnumfeld wird eine positive Außenwirkung erwartet, was sowohl den ideellen Wohnwert hebt als auch dem Wertverlust der Immobilie entgegenwirkt.

Die Initiierung eines Fassadenprogramms und die Aufwertung der Freiflächen im öffentlichen Raum ist dabei ein sehr positiver Schritt.

Im Sinne der Verbesserung der innerstädtischen Naherholung gilt es, die bestehenden öffentlichen Frei- und Parkflächen in ihrem Bestand zu sichern bzw. deren Angebot durch mittel- bis langfristige Flächenerweiterung zu ergänzen.

Alle Entwicklungsziele sind miteinander verknüpft und sollen als übergeordnetes Ziel den Folgen des demografischen Wandels entgegenwirken. So ist z.B. die "Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums" (Straßenraumgestaltung, Platzgestaltung usw.) mit dem Entwicklungsziel "Stärkung des Innenstadt-Zentrums" (Weiterführung und Ausbau des Bereichs „Kultur und Stadtmarketing“) vernetzt.

Die "Verbesserung der Verkehrssituation" wirkt sich ebenfalls auf die "Stärkung der Innenstadt-Zentrums" als auch auf die "Aufwertung städtebaulicher Potentiale" aus. Eine Vernetzung der Ziele ist daher unumgänglich und erwünscht.

Jedes der aufgezählten Beispiele trägt zur Wertsteigerung der Stadt bei und soll damit das Fortschreiten der negativen Wanderungsbilanz aufhalten bzw. die Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort für alle Altersgruppen wieder attraktiver machen.

## 5.2 Handlungsfelder

Aus den drei dargestellten Entwicklungszielen lassen sich Handlungsfelder ableiten, die das Spektrum des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes darstellen und denen jeweils Einzelmaßnahmen zugeordnet werden:

### Handlungsfeld 1:

#### Wirtschaft / Handel / Tourismus

##### Wirtschaft

In Anbetracht der durch den demografischen Wandel verursachten Veränderungen bleibt es weiter wichtig, ein vielseitiges Beschäftigungsangebot in der Stadt zu sichern und, wenn möglich, zu erweitern. Nur so kann die Wanderungsbilanz ausgeglichen und die jüngere Bevölkerung an die Stadt gebunden werden. Dies erfordert nicht nur eine weitsichtige Vorhaltung von Gewerbeflächen für Neuansiedlungen, sondern auch neue Initiativen, die die lokale Wirtschaft bei ihrem Weg auf die globalen Märkte unterstützen, um neue Möglichkeiten der Kooperation auf den Märkten Mittel- und Osteuropas zu nutzen.

Neue Nutzungsmöglichkeiten in Leerständen müssen als Chance für eine Neuorientierung innerhalb der Stadt betrachtet werden. Innerörtliche Entwicklungsflächen auf Brachflächen können die Rückkehr vom Umland in die Stadt bedeuten, wodurch Neuausweisungen von Baugebieten auf der „grünen Wiese“ in den Hintergrund treten können.

##### Handel

Die Kunden wissen es zu schätzen, dass die Regener Einzelhändler sich gegenüber der Konkurrenz durch gute Servicebereitschaft und eine große Freundlichkeit des Personals auszeichnen.

– Servicepolitik und Kundenorientierung sind von den Händlern aktiv und gemeinsam nach Außen zu tragen, um den Einzelhandelsstandort Regen auf Dauer konkurrenzfähig zu halten. Das Außenmarketing ist insgesamt zu verstärken, wobei die Händler geschlossen auftreten sollten.

##### Tourismus

Dem Tourismus kommt als wichtigem Wirtschaftsfaktor in der Stadt Regen eine große Bedeutung zu. Die großen Potenziale, die durch den attraktiven Naturraum Bayerischer Wald gegeben sind, gilt es weiterhin nachhaltig zu nutzen. Aber auch die Potenziale im Stadtgebiet, wie z. B. der Fluss Regen, die Burg Weissenstein oder die zahlreichen kulturellen Einrichtungen bzw. Veranstaltungen bieten ausreichend Möglichkeiten ein abgestimmtes Netzwerk an Freizeiteinrichtungen für Touristen und Einheimische zu schaffen. Mit der Ansiedlung des Grünen Zentrums in unmittelbarer Stadtplatznähe werden vorhandene Strukturen, wie z. B. das Niederbayerische Landwirtschaftsmuseum gestärkt.

Die Qualitätssteigerung in der Vermarktung und den Informationsmöglichkeiten in Tourismus ist in dem Zusammenhang ein wesentlicher

Baustein.

Darüber hinaus ist der Erhalt und konsequente Ausbau des Flusses als naturnahe Freizeiteinrichtung weiter zu forcieren.

Aus einer engen Verzahnung der kulturellen Einrichtungen am und um den Stadtplatz mit den Angeboten der Einzelhändler gilt es Synergieeffekte zu erreichen.

#### Maßnahmen:

- M 1 \_Umgestaltung Bahnhofstraße/Rinchnacher Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände
- M 2 \_Umgestaltung Zwieseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände
- M 3\_ Grünes Zentrum
- M 4\_ \_Erweiterungsgebiet Nord
- M 8 \_Sanierung und Neugestaltung Platzl
- M 9 Moizerlitzplatz
- M 10 \_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern

### Handlungsfeld 2:

#### öffentlicher Raum /Stadtgestalt

An erster Stelle steht die Verbesserung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume. Diese bezieht sich auf die gesamte Achse von Stadtplatz über Ludwigsbrücke, Moizerlitzplatz und Bahnhofstraße bis zur Zwieseler Straße. Mit der Ansiedlung des Grünen Zentrums hat sich die Betrachtungsweise auch nach Norden in die Pfleggasse ausgeweitet.

– Zunächst einmal gilt es, ein durchgängiges Konzept zu formulieren, das die – in weiten Teilen – üppigen Kfz-Verkehrsflächen auf Regelfahrbahnbreite (ca. 5,5 m) reduziert und dafür gestalterische und funktionale Freiräume schafft.

– Um den Fahrverkehr zu bremsen, sind alle aktiven wie passiven Maßnahmen zu prüfen: die Reduzierung der Geschwindigkeit im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (mit 20 km/h), Fahrbahnbreitenreduzierung, Fahrbahnversenkung und Schaffung von Torwirkungen (durch Bäume) wie Querungshilfen (Belagwechsel).

– Gleichzeitig sind die Rechte für Fußgänger, Mütter mit Kindern, Behinderte und Radfahrer zu erweitern.

– Vor den Geschäften sollen kleine, autofreie, nutzbare und lebendige Bereiche entstehen.

– Ein Umbau der Einmündungssituation Moizerlitzplatz-Ludwigsbrücke erscheint erforderlich.

– Im Einkaufspark Regen ist darauf hinzuwirken, dass dieser sich nicht nach Innen hin als autonome Institution abschottet, sondern sich räumlich-funktional in Richtung Zentrum mit schlüssigen Wegeverbindungen öffnet.

– Dazu sind ergänzend die Wegebeziehungen zwischen Einkaufspark und Zentrum durchgehend auszuschildern.

#### Maßnahmen:

- M 1 \_Umgestaltung Bahnhofstraße/Rinchnacher Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände
- M 2 \_Umgestaltung Zwieseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände
- M 4 \_Erweiterungsgebiet Nord
- M 7 \_Sanierung und Umgestaltung Deggendorfer Straße mit Falter Straße und RRB TSV Regen
- M 8 \_Sanierung und Neugestaltung Platzl
- M 9 \_Moizerlitzplatz
- M 10 \_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern
- M 11 \_Beginn von punktuellen Maßnahmen in der Bahnhofstraße

### Handlungsfeld 3:

#### Bildung / Kultur /Wohnen

Wie bereits im Kapitel „Warum Stadtumbau West in Regen“ ausführlich dargestellt sieht sich die Stadt Regen weiterhin mit den Herausforderungen des demografischen Wandels konfrontiert.

#### Bildung

Aufbauend auf die bereits vorhandenen Bemühungen, Regen zu einer familien- und kinderfreundlichen Stadt zu etablieren muss das kinder- und familienbezogene Angebot kontinuierlich ausgebaut werden. Dazu gehört z.B. der Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen und Freizeitangebote.

Da die Stadt Regen selbst nicht Standort für alle weiterführenden Bildungseinrichtungen ist, muss sie alle Möglichkeiten ausschöpfen, die Erreichbarkeit dieser Angebote in den Nachbarstädten, auch außerhalb der schulischen Kernzeiten zu verbessern.

#### Wohnen

Viele zentrale Stadtquartiere haben in den vergangenen Jahren Wohnbevölkerung verloren. Damit gehen Verödung in einzelnen Stadträumen einher, oft auch Wohnungsleerstände. Zugleich ist aber auch ein neuer Trend zum Wohnen in der Innenstadt erkennbar.

Wohnungen als essentielle Grundlage für Lebensqualität müssen wieder stärker einen selbstverständlichen Platz im Stadtzentrum einnehmen. Unterschiedliche Ansprüche an Woh-

nung und Wohnumfeld können gerade hier erfüllt werden. Denn diese verfügen über soziale und kulturelle Infrastruktur sowie über kurze Wege zu Dienstleistern, Handel, Handwerk, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen. Durch qualitative und energetische Aufwertung des Gebäudebestandes und durch neue Wohnungen auf Brachflächen oder in Baulücken kann attraktives innerstädtisches Wohnen entstehen. Allerdings darf die energetische Sanierung nicht zu einer Verdrängung benachteiligter Bevölkerungsgruppen führen.

Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Die Gruppe der älteren Bevölkerung wird Jahr für Jahr einen größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen. Daher ergeben sich neue Aufgaben für die Stadt und ihre Wirtschaft. Beide müssen vermehrt für neue Angebote in altersgerechtes Wohnen und für eine altersgerechte Freizeitgestaltung sorgen.

Ebenso wird der Umgang mit den ökonomischen und infrastrukturellen Veränderungen für die Stadt Regen eine wichtige Aufgabe sein. Der bereits vorhandenen Leerstandsproblematik muss im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Schaffung finanzieller Anreize für private Investitionen (Sanierungs- und Fassadenprogramm) soll langfristig zur Rückverlagerung des Wohnens in das Innenstadt-Zentrum und dessen unmittelbar angrenzende Bereiche führen.

Dabei können Bereiche, welche bereits im Bestand zum Teil gut funktionierende Wohnstrukturen aufweisen gestärkt werden. (z.B. Erweiterung Nord - Pfluggasse)

#### Kultur

Auch der Kultur als einem die Lebensqualität prägenden Bereich kommt eine wichtige Bedeutung in diesem Zusammenhang zu. Dabei sollte der Erhalt und die Qualitätssteigerung der vorhandenen kulturellen Einrichtungen in Regen im Vordergrund stehen. Im Hinblick auf die Attraktivität eines Wohnstandortes spielt das kulturelle Angebot der Stadt eine wichtige Rolle.

Zudem sollte die Stadt dafür sorgen, dass öffentliche Einrichtungen auch von der älteren Bevölkerung genutzt werden können und dass das Wissen und die Leistungsfähigkeit der älteren Bevölkerung aktiv in das Leben des Gemeinwesens eingebracht werden können. (Ein interessantes Feld für die Nutzung des Wissens der älteren Bevölkerung können z.B. nachschulische Betreuungsangebote sein. Neue Initiativen in dieser Richtung sollten in jeder Form unterstützt werden.)

**Maßnahmen:**

- M 3 \_ Grünes Zentrum
- M 4 \_Erweiterungsgebiet Nord
- M 5 \_Ausbau Spielplatz Pfarrerwiese zum „Erlebnisspielplatz“
- M 6 \_Schrittweise Ausweisung von zentrumsnahen Wohnflächen - ehem. SO Fremdenverkehr
- M 7 \_Sanierung und Umgestaltung Deggendorfer Straße mit Falter Straße und RRB TSV Regen
- M 8 \_Sanierung und Neugestaltung Platzl
- M 10 \_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern

**Handlungsfeld 4:****Grünflächen / Naherholung**

Das optische Erscheinungsbild einer Stadt sowie die Wohnzufriedenheit der Menschen wird wesentlich durch die Quantität und insbesondere durch die Qualität ihrer Grünflächen bestimmt.

Parks, Grünanlagen und Gärten sind bestimmende Elemente einer positiven Identifikation mit der Stadt.

Die demografische Entwicklung erfordert wohnungsnaher Park- und Grünanlagen in der Stadt, die auch bei geringer Mobilität erreicht werden können.

Bestimmte Sportaktivitäten wie z.B. Joggen und Walken werden nicht in Sportstätten ausgeübt sondern in öffentlichen Park- und Grünanlagen.

Die Stadt Regen besitzt mit dem durch die Innenstadt fließenden Fluß und dessen Uferbereiche ein riesiges Potenzial, welches zum Teil schon genutzt wird, aber auch noch weiter ausgeschöpft werden kann.

Der Kurpark ist in dem Zusammenhang ein positives Beispiel auf dem unbedingt aufgebaut werden muss.

Freiräume und Grünflächen wirken sich zudem wertsteigernd auf Grundstücke und Immobilien aus (Wohnen am Park, Wohnen im Grünen) und spielen in der Vermarktungsstrategie längst eine wichtige Rolle. Grün ist heute entscheidend für die Adressbildung, so der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienun-

ternehmer.

Somit wird der Zustand öffentlicher Grünflächen auch zum Indikator für den Wirtschafts- und Wohnstandort einer Kommune.

**Maßnahmen:**

- M 4 \_Erweiterungsgebiet Nord
- M 5 \_Ausbau Spielplatz Pfarrerwiese zum „Erlebnisspielplatz“
- M 6 \_Schrittweise Ausweisung von zentrumsnahen Wohnflächen - ehem. SO Fremdenverkehr
- M 7 \_Sanierung und Umgestaltung Deggendorfer Straße mit Falter Straße und RRB TSV Regen
- M 10 \_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern

**Handlungsfeld 5:****Mobilität**

Mobilität ist ein Grundbedürfnis einer jeden modernen Gesellschaft. Hierfür bedarf es einer gut ausgebauten, leistungsfähigen und intelligenten Verkehrsinfrastruktur. Sie ist die Lebensader für jede moderne Volkswirtschaft und eine wichtige Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum, Beschäftigung und Teilhabe des Einzelnen am gesellschaftlichen Leben. (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Entgegen aller Zielvorgaben steigen die Emissionen im Verkehrssektor nach wie vor. Verursacht wird das vor allem durch den Straßenverkehr. Kommunen können hier in drei Richtungen arbeiten:

- Verkehrsvermeidung
- Verkehrsverlagerung auf umweltverträglichere Verkehrsträger und
- Verkehrsoptimierung hinsichtlich einer besseren Auslastung bestehender Kapazitäten.

Um hier etwas bewegen zu können, müssen auf der Angebotsseite die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Dazu gehören leistungsfähige Infrastruktureinrichtungen wie z. B. attraktive Fuß- und Radverkehrsnetze, ein flexibler Nahverkehr und Förderung von E-Mobilität.

**Maßnahmen:**

- M 1 \_Umgestaltung Bahnhofstraße/Rinchnacher Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände
- M 2 \_Umgestaltung Zwieseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände
- M 7 \_Sanierung und Umgestaltung Deggendorfer Straße mit Falter Straße und RRB TSV Regen
- M 9 \_ Moizerlitzplatz
- M 10 \_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern
- M 11 \_Beginn von punktuellen Maßnahmen in der Bahnhofstraße

**Handlungsfeld 6:****Klimaschutz/-anpassung**

Die Regionalplanung, als Bindeglied zwischen unterschiedlichen Ebenen, (Fach-)Ressorts sowie öffentlichen und privaten Akteuren ist geeignet, um regionale Handlungsstrategien zur Klimaanpassung zu entwickeln und umzusetzen. So kann sie Vorgaben des Bundes und der Länder regionspezifisch und sektorenübergreifend konkretisieren und mit den Interessen der Kommunen zusammenführen. Grundsätzlich bestehen Beiträge der Regionalplanung zur Klimaanpassung in der Festlegung (z. B. Ausweisung, Freihaltung, Sicherung) von Flächen für Nutzungen, durch die Klimarisiken und Schadenspotenziale reduziert werden sollen.

(Quelle : Umwelt Bundesamt)

Als relevante Handlungsfelder für die regionalplanerische Klimaanpassung gelten hierbei für die Stadt Regen:

- Vorbeugender Hochwasserschutz
- Schutz vor Hitze und Starkniederschläge in Siedlungsbereichen
- Erhalt und Schutz von Wasserressourcen
- Erhalt der biologischen Vielfalt

Im Hinblick auf zukünftige Maßnahmen sollen überall dort, wo die Stadt Einfluss nehmen kann, diese Handlungsfelder Berücksichtigung finden. So ist es möglich positiv auf das Thema Hochwasserschutz in Form von Regenrückhalteeinrichtungen - bzw. -Becken zu reagieren. Einen wesentlichen Beitrag kann dabei auch die dezentrale Rückhaltung in Form von Gründächern oder Rigolen leisten.

Die Wasseraufnahmefähigkeit der nicht überbauten Flächen soll erhalten werden und wo möglich sollen Maßnahmen zur Entsiegelung gefördert werden (Thema Schwammstadt).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die Themen Wasser, Versiegelung und Durchgrünung ausführlich behandelt werden.

Auch der Schutz und Aufbau hochwertiger Flächen für den Naturhaushalt tragen wesentlich zum Klimaschutz bei.

Der Ausbau regenerativer Energieformen bei öffentlichen Bauvorhaben sollte zum Standard werden.

**Maßnahmen:**

- M 4 \_Erweiterungsgebiet Nord
- M 6 \_Schrittweise Ausweisung von zentrumsnahen Wohnflächen - ehem. SO Fremdenverkehr
- M 7 \_Sanierung und Umgestaltung Deggendorfer Straße mit Falter Straße und RRB TSV Regen
- M 10 \_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern
- M 11 \_Beginn von punktuellen Maßnahmen in der Bahnhofstraße

### 5.3 Maßnahmenkatalog 2011 - Stand 2024

Seit der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2011 sind nunmehr 13 Jahre vergangen. Einige Maßnahmen wurden in der Zwischenzeit bereits umgesetzt, andere sind für die Zukunft weiterhin vorgesehen. Wenige Maßnahmen sollen nicht mehr zur Ausführung kommen, da sich die Rahmenbedingungen geändert haben.

Die Überarbeitung des ISEK konzentriert sich im Wesentlichen auf das Gebiet der Erweiterung Nord. Die Bewertung der anderen Bereiche wurde nicht überarbeitet.

An dieser Stelle soll der Umsetzungsstand der einzelnen Maßnahmen anhand des Maßnahmenkatalogs aufgeführt werden:

Maßnahmenkatalog aus 2011 - Sachstand 2024		
1	Installation eines Verkehrsleitsystems mit Infotafel für Sehenswürdigkeiten	wird nicht weiterverfolgt
2	Sanierung und Neugestaltung des Stadtplatzes mit Platz (einschl. Anbindung bis Parkdeck)	Sanierung Stadtplatz = umgesetzt
		Umgestaltung Platz = muss noch erfolgen
3	Städtebauliche Neuentwicklung von Teilbereichen des Rodenstockgeländes	muss noch erfolgen
4	Beginn von punktuellen Maßnahmen in der Bahnhofstraße	muss noch erfolgen
5	Stadtumbaumanagement	Stadtumbaukataster umgesetzt
		Stadtumbaumanager wird nicht weiterverfolgt
6	Änderung der Vorfahrtsregelung "Panzerstraße" - Zwieseler Straße	umgesetzt
7	Sanierung Moizerlitzplatz mit Buswartebereich	Buswartebereich stadtauswärts umgesetzt
		Aufwertung der Platzsituation wird nicht weiterverfolgt
8	Aktionsraum für Jugendliche	umgesetzt
9	Ausbau Spielplatz Pfarrerwiese zum "Erlebnisspielplatz"	muss noch erfolgen da nur teilweise umgesetzt -
10	Neugestaltung Umfeld Eis- und Bierkeller	muss noch erfolgen
11	Umgestaltung Stadtbibliothek (Lesecafe)	umgesetzt
12	Einführung einer kostenlosen Parkdauer für 2 Stunden	wird nicht weiterverfolgt
13	Umgestaltung Zwieseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände	in Planung
14	Zusammenlegung der Einzelhandelsflächen sowie Fassaden- und Wohnungsanierungen im Innenstadtbereich (Förderprogramm)	umgesetzt
15	Systemänderung Stadtbus	umgesetzt
16	Einrichtung eines Veranstaltungsraums am Landwirtschaftsmuseum	Umsetzung im Zuge des "Grünen Zentrums"
17	Sanierung Kirchplatz/ Kirchsteig	umgesetzt
	Sanierung und Umgestaltung "Am Sand" (tellw.) - Deggendorfer Straße mit Falterparkplatz und Treppe zum Rathaus	"Am Sand" = umgesetzt Treppe Rathaus = umgesetzt
		"Deggendorfer Straße" = muss noch erfolgen Falterparkplatz = muss noch erfolgen
18	Ausbau und Erweiterung eines durchgehenden Grünzuges entlang des Regenflusses mit Fuß- und Radwegverbindung	wird nicht weiterverfolgt
	Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern	NEU
	Schrittweise Ausweisung von zentrumsnahen Wohnflächen - ehemals SO Fremdenverkehr	NEU
	RRB bei TSV Regen	NEU

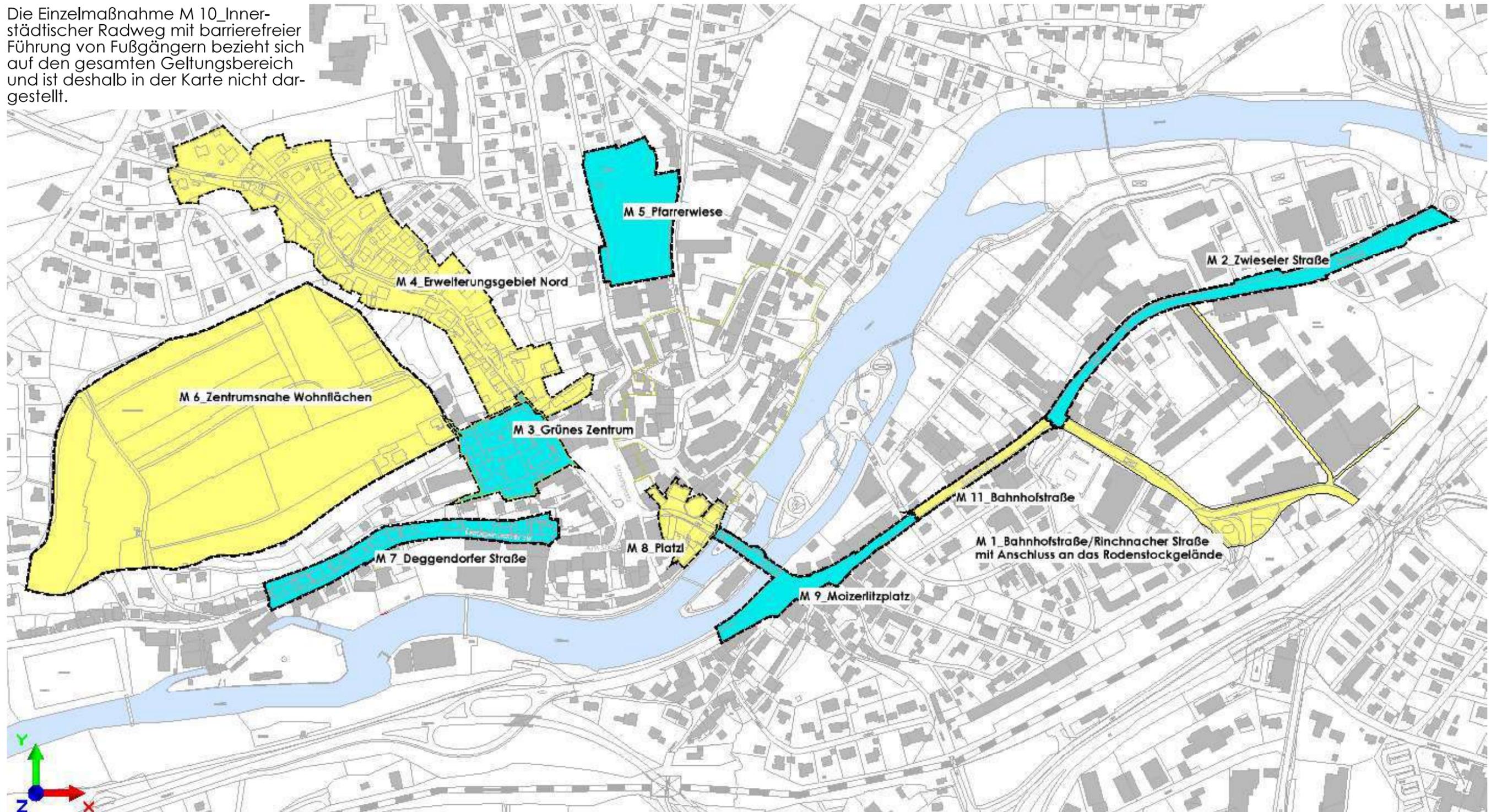
### 5.3.1 Überarbeitung des Maßnahmenkatalogs 2024

Eine Überarbeitung des Maßnahmenkatalogs aus dem Jahr 2011 ist nötig, da zum einen Maßnahmen daraus bereits umgesetzt, andere nicht mehr weiterverfolgt wurden. Neue Erkenntnisse aus der städtebaulichen Analyse und der Überarbeitung der Handlungsfelder führten zudem im Zuge der Fortschreibung des ISEKs zur Festlegung weiterer Maßnahmen.

Maßnahmenkatalog 2024	
1	Umgestaltung Bahnhofstraße/Rinchnacher Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände
2	Umgestaltung Zwieseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände
3	Grünes Zentrum
4	Erweiterungsgebiet Nord
5	Ausbau Spielplatz Pfarrerwiese zum "Erlebnisspielplatz"
6	Schrittweise Ausweisung von zentrumsnahen Wohnflächen - ehemals SO Fremdenverkehr
7	Sanierung und Umgestaltung Deggendorfer Straße mit Falterparkplatz und RRB TSV Regen
8	Sanierung und Neugestaltung Platzl
9	Moizerlitzplatz
10	Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern
11	Beginn von punktuellen Maßnahmen in der Bahnhofstraße

### 5.3.2 Übersichtsplan mit den Geltungsbereichen der Einzelmaßnahmen Stand 2024

Die Einzelmaßnahme M 10\_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich und ist deshalb in der Karte nicht dargestellt.



## M 1\_Umgestaltung Bahnhofstraße/Rinchnacher Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände

## M 2\_Umgestaltung Zwieseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände

H 1\_Wirtschaft / Handel / Tourismus  
H 2\_öffentlicher Raum / Stadtgestalt  
H 5\_Mobilität

Ausschnitt:  
Zwieseler Straße



Die Zwieseler, Bahnhofstraße und die Rinchnacher Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe des Rodenstockgeländes.

Dieses großflächige Industriegelände im Innenbereich der Stadt Regens wurde mittlerweile durch die Aufstellung eines Bebauungsplans überplant und für die Entwicklung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbereitet. Der südliche Teil des Geländes an der Bahnhofstraße wird von der Firma Rodenstock noch vornehmlich als Ingeneering-Center genutzt.

Untrennbar von der Neuentwicklung des ehemaligen Rodenstockgeländes ist die Zwieseler Straße, die Bahnhofstraße und die Rinchnacher Straße mit ihren derzeit sehr unattraktiv gestalteten Straßenräumen. Im Bereich des Bahnhofs wurden der öffentliche Straßenraum bereits mit hochwertigen Materialien attraktiv gestaltet - hieran soll angeknüpft werden. Aufgrund des jeweiligen Volumens der

einzelnen Maßnahmen wird eine gleichzeitige Umsetzung zwar nicht möglich sein, planerisch sind die Maßnahmen aber in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

### Maßnahmen:

Für die Untersuchung des Gebietes und der Entwicklung eines Planungskonzeptes wurde im Jahr 2011 das Instrument des städtebaulichen Rahmenplanes gewählt. Er diente als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen des bereits teilweise leer stehenden Rodenstockgeländes. Damals wie heute zielt die Kommunikation und Abstimmung zwischen den Akteuren darauf ab, weitere Entscheidungen (z.B. Prioritäten einzelner Maßnahmen, Aufstellung von Bebauungsplänen, Erteilen von Baugenehmigungen) konfliktarm und schnell zu ermöglichen, ohne die langfristig zu gestaltende Gesamterscheinung des Stadtteils aus dem Blick zu verlieren. Auf dem westlich angrenzenden Areal



Ausschnitt:  
Bahnhofstraße/Rinchnacher  
Straße

wird derzeit die Fachoberschule und Berufshochschule neu errichtet. Von diesem, für den gesamten Landkreis wichtigen, Bauvorhaben werden positive Auswirkungen auch auf die Zwieseler Straße und das Rodenstockgelände erwartet. Die Neuausrichtung des Gebietes kann von diesem Großprojekt wesentlich beeinflusst werden.

### Verkehr:

Das Gebiet ist sehr gut an die übergeordneten Haupterschließungsstraßen angebunden. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof kann zudem einen Standortvorteil darstellen. Innerhalb des Geländes verlaufen verschiedene Verbindungsstraßen welche den Firmeninternen Betriebsablauf bedienen und teilweise in großflächig asphaltierte Bereiche übergehen. Für eine weitere Entwicklung des einheitlichen Geländes ist eine gegliederte Parzellierung erforderlich. Zusätzlich zu den bestehenden Gebietszufahrten könnte eine weitere Zufahrt von der

Bahnhofstraße aus erfolgen. Diese neue Gebietseinfahrt eröffnet die Möglichkeit, parallel zur Zwieseler Straße eine weitere Erschließungsachse durch das Gelände zu führen.

Die derzeitige Hauptzufahrt von der Zwieseler Straße aus, welche seitlich versetzt zum Auwiesenweg verläuft, sollte künftig gegenüberliegend platziert werden. Die Anordnung eines Kreuzungspunktes könnte zu einer Entflechtung der Verkehrsströme führen mit gleichzeitig geschwindigkeitsbremsender Wirkung für Fahrzeuge aus Richtung Zwiesel kommend.

### Freiraum/Fußgänger:

Der Straßenbereich der Zwieseler Straße entlang des Einkaufsparks und des Kaufhauses Bauer ist durch Verkehr stark frequentiert. Eine gefahrenfreie Überquerung der Straße ist für Fußgänger nicht möglich. Innerhalb des Geländes sind aufgrund der derzeitigen Nutzung keine wesentliche Grünstrukturen und Fußwegverbindungen vorhanden.

## M 1\_Umgestaltung Bahnhofstraße/Rinchnacher Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände

## M 2\_Umgestaltung Zwieseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände

Im Zuge einer Neustrukturierung sollen sich Haupt- Fuß- und Radwegeverbindungen durch hohe Umfeldqualität auszeichnen. Fuß- und Radwege müssen sicher, rasch und bequem zu begehen bzw. zu befahren sein. Vorgeschlagen werden ausreichend breite Eingrünungstreifen entlang der internen Haupterschließungsstraßen, in denen die künftigen Fuß- und Radwege geführt werden. Zusätzlich zur hohen Qualität der Wege kann gleichzeitig eine gegliederte Durchgrünung des weitläufigen Areals erreicht werden. Ebenso von Bedeutung ist die Entwicklung von fußläufigen Verbindungen abseits der Haupterschließungsstraßen, welche eine direktere Verbindung von der FOS/BOS und vom Einkaufspark zum Bahnhof schaffen.

Durch die Umgestaltung der Zwieseler Straße soll die Verknüpfung zwischen dem Einkaufspark und dem Regener Stadtplatz verstärkt werden.

Zudem bietet sich eine weitere Fußwegverbindung von der geplanten Haupterschließungsachse aus nach Norden zur Zwieseler Straße an, welche über einen bereits bestehenden Fußweg bis zum Kurpark weitergeführt werden kann.

### Städtebau:

Die Bebauung des Rodenstockgeländes ist von Gebäude geprägt, welche in Ihrer Anordnung und Gestalt vornehmlich nach den betrieblichen Anforderung ausgerichtet waren und sind. Städtebauliche Aspekte liegen hier im Hintergrund. Durch das sich zwischenzeitlich zum Einkaufsschwerpunkt entwickelte Umfeld, genügen diese Gebäude nicht mehr den Anforderungen an einen abgestimmt strukturierten Städtebau.

Im Jahr 2012 wurde ein Bebauungsplan für die im Plan dargestellten zur Verfügung stehenden Flächen aufgestellt.

Schwerpunkt der Planung ist die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in Ergänzung zum gegenüberliegenden Einkaufspark.

2024 wurden die Flächen an einen Investor veräußert, der derzeit in enger Abstimmung mit der Stadt Regen die zukünftige Entwicklung des Quartiers erarbeitet.

Aufgabe der Stadt Regen ist es dabei die vorhandenen und geplanten Nutzungen in Einklang zu bringen und alle Möglichkeiten der Einflußnahme auf eine städtebaulich hohe Qualität zu lenken.

Ein gut gestalteter Straßenraum kann dabei einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg der Quartiersneubildung leisten.

Der derzeitige Schwerpunkt auf den fließenden Verkehr sollte abgelöst werden und sich auf gesteigerte Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum ausrichten.



## M 3\_Grünes Zentrum

H 1\_Wirtschaft / Handel / Tourismus

H 3\_Bildung / Kultur / Wohnen

Seit 2009 beschäftigt sich die Stadt Regen intensiv mit der Aufwertung des Stadtzentrums, um Leerstände, sowohl im Wohn- als im Geschäftsbereich, entgegenzuwirken. Herausragendes Projekt hierbei war in diesem stetig fortgeschrittenen Prozess der Stadtplatzumbau.

Die Ansiedlung eines Grünen Zentrums am Stadtplatz ist ein zusätzlicher entscheidender Meilenstein und wird für weitere wichtige Impulse bei der Belebung der Innenstadt sorgen. In dem Quartier des Grünen Zentrums befindet sich in dem ehemaligen Bezirksamt bzw. Landratsamt das Niederbayerische Landwirtschaftsmuseum.

Dass das Gebäude ursprünglich nicht für die Nutzung als Museum errichtet wurde, ist deutlich zu erkennen. Dies zeigt sich sowohl in der äußeren Gestaltung, indem die Lochfassade für Ausstellungszwecke geschlossen werden musste, als auch im Ausstellungsplan selbst. Der Grundriss erweist sich als zu kleinteilig, um die Exponate zu den Themen Landwirtschaft angemessen präsentieren zu können.

Mit der Ansiedlung des grünen Zentrums wurde entschieden, das Gebäude des Museums an den Freistaat zu übergeben. Dadurch kann das Gebäude entsprechend seiner ursprünglichen Funktion als Amtsgebäude genutzt werden. Die Stadt Regen wird für das Museum einen funktionalen Ersatzbau errichten, der den heutigen Ansprüchen eines Museums gerecht wird.

Mittlerweile wurde für den Bereich des Grünen Zentrums ein Bebauungsplankonzept erarbeitet. Mit der geplanten Umsetzung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wären zukünftig die Rahmenbedingungen für diesen Bereich durch Festsetzungen gefasst. Ein Beschluss zu diesem Bebauungsplanentwurf ist bis lang jedoch noch nicht gefasst.

Das Planungskonzept des Bebauungsplans beschreibt folgendes:

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines Grünen Zentrums vorgesehen. Dieses soll Einrichtungen mit landwirtschaftlichem Bezug, wie das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, den Bayerischen Bauernverband sowie die Führungsakademie an einem Ort zusammenführen. Der Museumsneubau stellt dazu aufgrund seiner thematischen Ausrichtung eine bereichernde Ergänzung dar. Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde hierfür ein städtebauliches Konzept erstellt, welches die Grundlage für die weiteren Plungen bildet.

Mit der Ausweisung des Sondergebiets „Bildung und Verwaltung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die vorgesehenen Einrichtungen umsetzen zu können.

Die bestehenden Straßen werden in die Planung integriert. An der Schulgasse entsteht ein neuer Fußweg, welcher zusammen mit den geplanten Verkehrsflächen eine umlaufende fußläufige Erschließung des Grünen Zentrums bildet. Die bestehenden Straßen sind in der Planung berücksichtigt und verbinden das Gebiet mit Zentrum, Rathaus und sonderpädagogischem Förderzentrum. Sie ermöglichen weiterhin die Erschließung der umliegenden Bebauung sowie die des Sondergebiets. Stellplätze für das Grüne Zentrum werden überwiegend in die geplanten Baukörper integriert. Durch die vorhandene Topographie sind mehrgeschossige Parkgaragen möglich, welche sich höhenmäßig dennoch gut der umgebenden Wohnbebauung unterordnen. Öffentliche Stellplätze sind im Straßenbereich, sowie südlich der Schulgasse vorgesehen.

Straßenbegleitgrün und private Grünflächen mit Baumstellungen betonen Wegeführungen und bilden innerhalb des Grünen Zentrums eine durchlässige Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche.

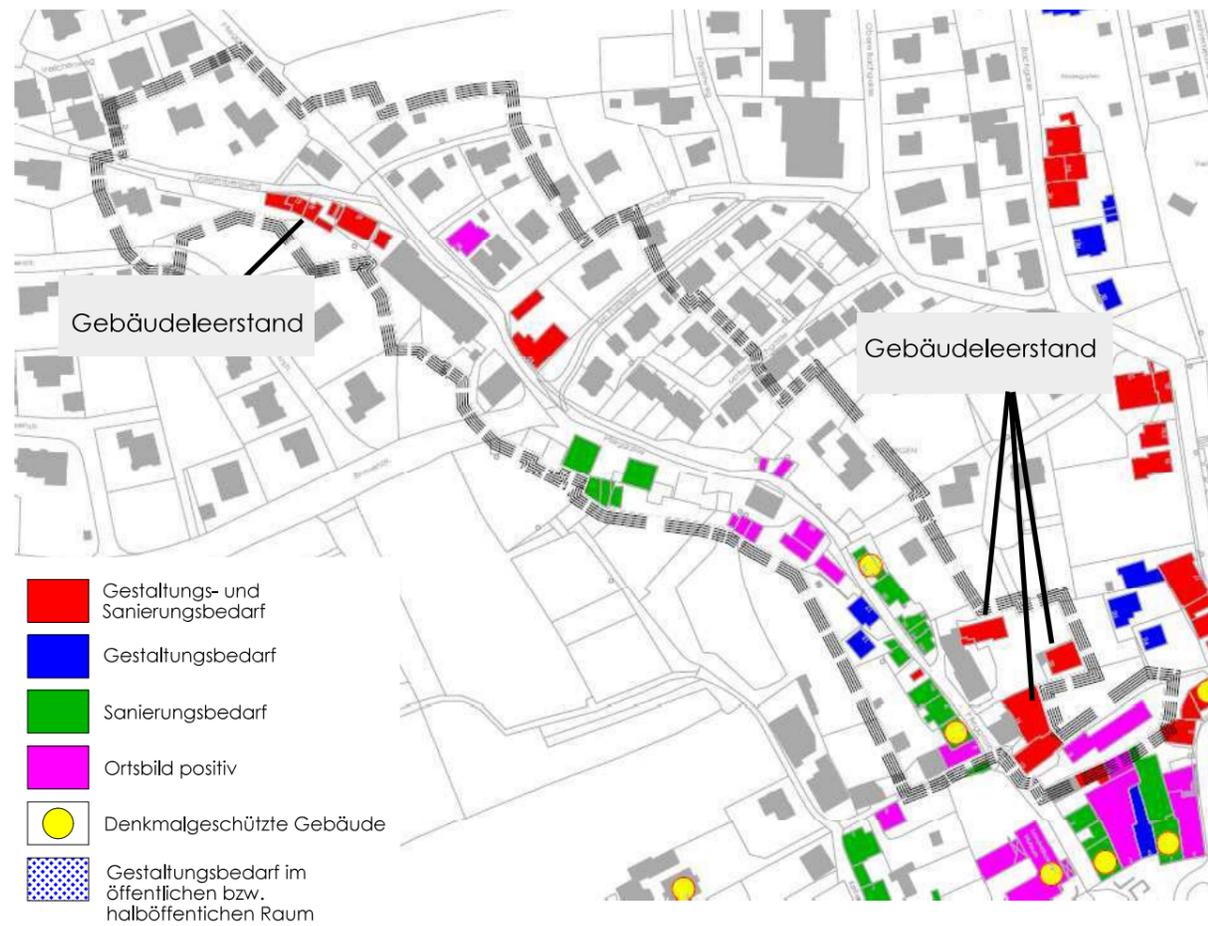
Im Zuge der Umsetzung ist es von Bedeutung einen Anschluss an den öffentlichen Raum mit städtebaulich hoher Qualität zu lenken. Dabei ist die Anbindung an den unmittelbar angrenzenden Stadtplatz von großer Bedeutung.



### M 4\_Erweiterungsgebiet Nord

H 1\_Wirtschaft / Handel / Tourismus  
H 2\_öffentlicher Raum / Stadtgestalt  
H 3\_Bildung / Kultur / Wohnen

H 4\_Grünflächen / Naherholung  
H 6\_Klimaschutz/ -anpassung



Die Pleggasse war Bestandteil des Maßnahmenkatalogs im Jahr 2011. Bereits damals stellte man den kulturellen Wert in den Vordergrund, der mit der Freilegung und Sanierung der Eiskeller einhergeht. Der touristische Nutzen ist dabei hervorzuheben. Die Stadt möchte im Zuge der Überarbeitung den Umgriff mit der Maßnahme „Erweiterung Nord“ ausdehnen, um einer fortschreitenden Ausweitung bereits vorhandener Missstände zu begegnen. Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, vorrangig unter den Aspekten des Handlungsfeldes H 6\_Klimaschutz- und -anpassung, steht dabei im Vordergrund.

Mit der Festlegung der Sanierungsatzung wird der Stadt ein Vorkaufsrecht

eingerräumt. Dadurch besteht die Möglichkeit langfristig in Besitz von straßenbegleitenden Flächen zu gelangen. Eine Ausweitung der öffentlichen Flächen ermöglicht Handlungsspielraum sowohl im Bereich der Grünraumgestaltung, als auch im Sinne der immer wichtiger werdenden Berücksichtigung von Wasser-rückhaltung und -pufferung.

Der Vorplatz der Eiskeller soll wie schon 2011 geplant, gestaltet werden: Die Aufenthaltsqualität im Bereich des Zugangs zu den Eiskellern soll durch Grünflächengestaltung, Wege, Sitzmöglichkeiten etc. gesteigert werden. Die Parkplatzfläche soll an die Straße rücken.

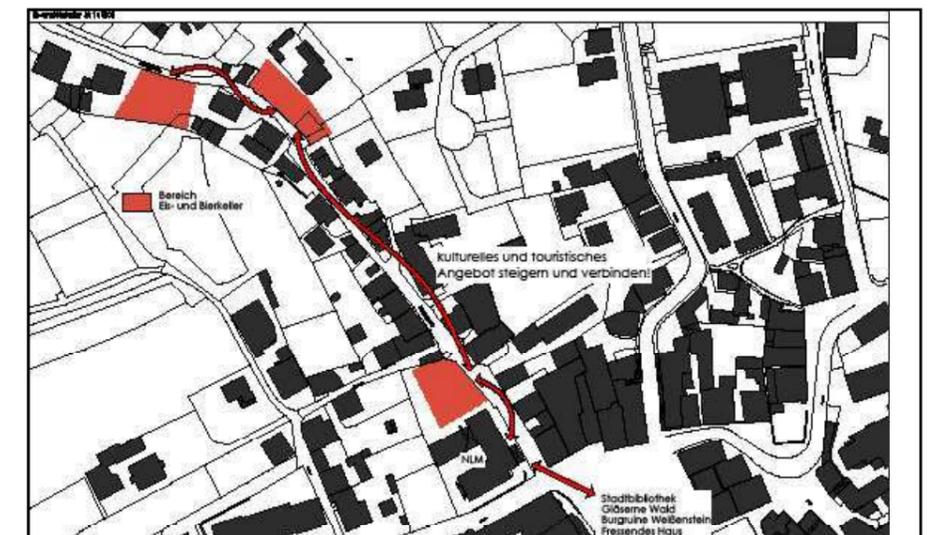
Ziel der Maßnahme ist zum einen die Be-

lebung der Pleggasse mit direkter Anbindung an das Grüne Zentrum.

Die Bindung von Touristen (Gruppen) ans Stadtzentrum (z.B. aus dem Gläsernen Wald) und die Schaffung attraktiver Angebote steigert dabei nicht nur die Qualität im unmittelbaren Umgriff, sondern trägt zur Belebung des gesamten Stadtgebietes bei. Zudem wird durch die Ausweitung des Maßnahmegebiets eine Aufwertung erreicht und somit dem Werteverlust begegnet.



Eingangsbereich Weißbierkeller



Verknüpfung kultureller und touristischer Attraktionen

## M 5\_Erlebnisspielplatz Pfarrerwiese

H 3\_Bildung / Kultur / Wohnen

H 4\_Grünflächen / Naherholung

Insgesamt sind in Regen 28 öffentliche Spielplätze vorhanden, 16 befinden sich im Außenbereich, 12 im eigentlichen Stadtgebiet. Diese Verteilung verhält sich damit indirekt proportional zur Verteilung der Kinderzahl.

Bisher wurde immer mehr auf Quantität denn auf Qualität gesetzt. Die Spielplatzgestaltung ist mit wenigen Ausnahmen stereotyp (Schaukel, Rutsche, Sandkasten, Karussell, Wippe). Die Spielplätze auf der Pfarrerwiese bzw. im Kurpark werden ausgesprochen gut angenommen. Sie sollten weiter entwickelt und aufgefrischt werden (man verspricht sich hier auch eine weitere Attraktivitätssteigerung und Belebung für das Stadtzentrum). Bei anderen Spielplätzen könnte eine inhaltliche Differenzierung stattfinden (besonders bei räumlicher Nähe: z.B. Riedham und Wieshof), während der eine eher mit Spielgeräten ausgestattet ist, könnte der andere eher ein Ort der Kommunikation für versch. Altersschichten (durchaus bis Senioren) werden, an denen u.a. auch altersgemäße Spielmöglichkeiten angeboten werden (Inliner, Schach, Asphalt-schießen etc.) und genügend Bänke, Unterstände etc. vorhanden sind.



Beispiele Erlebnisspielplatz



Spielplatz im Kurpark

Spielplatz Pfarrerwiese



**M 6\_Schrittweise Ausweisung von zentrumsnahen Wohnflächen  
- ehemaliges SO Fremdenverkehr**

H 3\_Bildung / Kultur / Wohnen

H 4\_Mobilität

H 6\_Klimaschutz/ -anpassung

Im Bereich des ehemaligen SO Fremdenverkehr, westlich des Stadtzentrums, soll eine schrittweise Ausweisung von zentrumsnahem Wohnen entwickelt werden. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der ca. 10 ha große Innenstadtbereich befindet sich in fußläufiger Verbindung zum Stadtplatz. Rings um die Fläche grenzt Wohnbebauung an.

Bei der Aufstellung des für die Entwicklung notwendigen Bebauungsplanes ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, die Vorgaben des Bundes und der Länder regionspezifisch und sektorübergreifend zu konkretisieren und mit den Interessen der Kommune zusammenzuführen.

Im Hinblick auf die Klimaanpassung ist neben einer ausgewogenen Durchgrünung (Erhalt der biologischen Vielfalt) insbesondere auf die Ausweisung, Freihaltung und Sicherung von Flächen für die Regenrückhaltung zu achten, um einen Beitrag zum Klimaschutz und zum vorbeugenden Hochwasserschutz zu leisten. Auch die dezentrale Rückhaltung in Form von Gründächern oder Rigolen kann hier in Form von Festsetzungen Berücksichtigung finden.

Um ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, ist bei Neuausweisungen von Anfang an auf eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes zu achten. Hier ist auch das Thema Mobilität zu berücksichtigen. So soll neben Plätzen zum Verweilen mit ansprechender Begrünung auch eine leistungsfähige Infrastruktur in Form von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden.

Auch die Anbindung an das städtische Busnetz ist zu berücksichtigen.

Luftbild mit Geltungsbereich für die Entwicklung von zentrumsnahen Wohnflächen



## M 7\_Umgestaltung Deggendorfer

### Straße

H 2\_öffentlicher Raum / Stadtgestalt

H 3\_Bildung / Kultur / Wohnen

H 4\_Grünflächen / Naherholung

H 5\_Mobilität

H 6\_Klimaschutz/ -anpassung

#### Problemstellung:

Die Straße „Am Sand“ schließt direkt an den Stadtplatz an und geht westlich der Brauerei Falter in die Deggendorfer Straße über. Mit den zum Teil sehr schmalen Bürgersteigen und der Gefährdung durch den Verkehr ist dieser Bereich für den Fußgänger sehr unattraktiv. Vor allem die Häuser zur Hangseite sind in ihrer Orientierung zur Straße für Wohnzwecke kaum mehr vermarktbare. Viele Wohnungen und Geschäfte stehen leer, in Teilbereichen wirkt die Straße verwahrlost. Die Straße selbst ist sehr uneben, mit vielen Kanaldeckeln bestückt und insgesamt sanierungsbedürftig.

#### Lösungsvorschläge:

Es sollte die Möglichkeit geschaffen werden, nicht mehr genutzte und benötigte Gebäude abzubauen um somit größere Freiräume für die restlichen Gebäude und damit eine Aufwertung des Umfeldes und der Wohnqualität zu erlangen. Aufgrund der Innerstädtischen Lage bietet sich der Straßenzug auch künftig als Wohnquartier an.

Den Eigentümern der abzubrechenden Gebäude sollte daher durch eine entsprechende Bauleitplanung eine spätere erneute Bebauungsmöglichkeit ermöglicht werden. Zur Attraktivitätssteigerung des Straßenzuges ist es angebracht eventuelle Ersatzbauten von der Straße in Richtung Norden abzurücken und den Zwischenbereich für Terrassengärten zu nutzen. Langfristig kann dadurch eine verdichtete Bebauung mit höherem Wohnwert geschaffen werden. In Teilbereichen ist die Umsetzung von Terrassengärten bereits jetzt mit geringem baulichem Aufwand möglich.

Der Straßenzug der Deggendorfer Straße wirkt insbesondere durch zahlreiche Engstellen. Durchgehende Fußwege wären in diesen Bereichen kaum möglich. Eine Lösungsmöglichkeit könnte ein Konzept namens „shared space“ bieten.

#### Fußgänger, Radfahrer und Autos teilen sich unter dem Motto «Shared Space» gemeinsam den Verkehrsraum.

„Shared Space“ ist ein in mehreren EU-Pilotprojekten erfolgreich erprobtes

Städtebau- und Verkehrskonzept, das von dem niederländischen Verkehrsplaner Hans Monderman begründet wurde und dessen Ideen inzwischen auf Europäischer Ebene durch das Shared-Space-Institut weiterentwickelt und koordiniert werden.

Das Konzept entstand aus der Einsicht, dass immer mehr strafbewehrte Verkehrsregeln, Verkehrsschilder, Ampelanlagen und bauliche Maßnahmen zur Trennung zwischen Fußgängern, Fahrradfahrern und Autos letztlich nicht immer zu mehr Verkehrssicherheit führen, sondern oft nur zu einem gefährlichen Schein von Sicherheit. Ampeln mögen an vielen Stellen sinnvoll sein, aber wenn dort mal etwas passiert, dann oft mit fatalen Folgen. Manche Maßnahmen scheinen sogar eher den Zweck zu haben, das Haftungsrisiko für die Verwaltung zu minimieren, als die Unfallzahlen zu senken. All dies verursacht aber immense Kosten und verschandelt unsere Innenstädte und Dörfer.

In einer Shared-Space-Zone gibt es außer dem Gebot der gegenseitigen Rück-

sichtnahme nach §1 der StVO nur noch das Rechts-vor-Links-Gebot, das Rechtsfahrgebot und die innerörtliche Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, sämtliche Verkehrszeichen und Ampelanlagen entfallen. Gleichzeitig wird durch bauliche Maßnahmen dafür gesorgt, dass die Autos langsamer fahren und Kinder nicht durch parkende Fahrzeuge verdeckt werden. Dazu gehören ein andersfarbiger Straßenbelag, Wegfall des Bordsteins zwischen Fußweg und Straße und eine schmalere Fahrspur zwischen den Straßenlaternen für die Autos. Der flächenhafte, nicht klar abgegrenzte Bereich der Fahrbahn signalisiert, dass sich hier alle Verkehrsteilnehmer den gemeinsamen Raum fair teilen müssen. Ein Autofahrer muss jederzeit mit kreuzenden Fußgängern oder Fahrradfahrern rechnen. Die Erfahrungen mit realisierten Pilotprojekten haben gezeigt, dass die Autofahrer dort instinktiv langsamer und aufmerksamer fahren, was die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer deutlich erhöht.

Neben der Aufwertung der Deggendorfer Straße möchte man, zur Anpassung an den Klimaschutz im Bereich des Sportplatzes auf städtischem Grund ein Regenrückhaltebecken errichten.



## M 8\_Sanierung und Neugestaltung Platzl

H 1\_Wirtschaft / Handel / Tourismus  
H 2\_öffentlicher Raum / Stadtgestalt  
H 3\_Bildung / Kultur / Wohnen

Die Sanierung des Platzls steht in enger Verbindung mit der bereits abgeschlossenen Neugestaltung des Stadtplatzes.

Die städtebaulichen Missstände haben sich über Jahre angehäuft. Der unmittelbar angrenzende Stadtplatz in seiner sanierten Form führte zwar dazu, dass die Missstände nicht weiter voranschritten. Verbesserungen durch Privatinitiativen ergaben sich bis dato nicht.

Folgende Handlungsbereiche wurden untersucht und dazu Lösungsvorschläge unterbreitet:

### 1. Erschließung

*Problemstellungen:*

Das Platzl ist durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen belastet. Es befindet sich zwischen Ludwigsbrücke und Stadtplatz. Die Gefährdung für Fußgänger ist aufgrund der Unübersichtlichkeit in diesem Bereich erheblich. Das Platzl liegt tiefer als der Stadtplatz und wird bei Starkregenereignissen regelmäßig überschwemmt, was bei den Anwohnern bereits zu großer Verärgerung und zu massiven Beschwerden geführt hat.

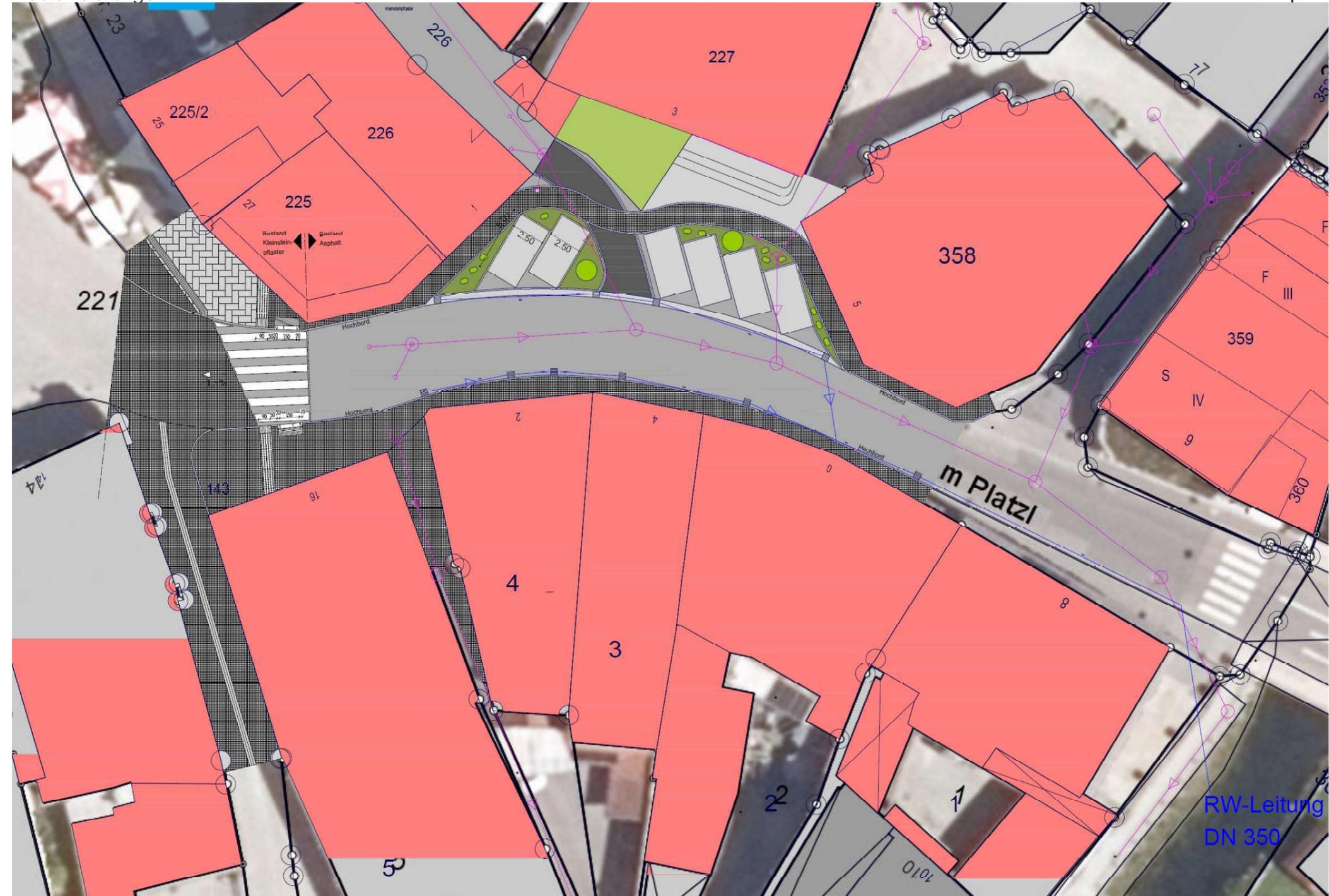
*Lösungsvorschläge:*

Aufgrund der beengten Verhältnisse des öffentlichen Straßenraums und der Problematik bei Starkregenereignissen ist es nicht zielführend Fußgänger- und Straßenbereich auf eine Ebene zu setzen. Es ist bei zukünftigen Gestaltungsmaßnahmen wichtig im Sinne der Barrierefreiheit die Bedürfnisse dabei in Einklang zu bringen. Gezielte Querungshilfen können Barrierefreiheit für Menschen mit Gehbehinderung ermöglichen und gleichzeitig Menschen mit Sehbehinderung im öffentlichen Straßenraum schützen.

### 2. Steigerung der Aufenthaltsqualität

*Problemstellungen:*

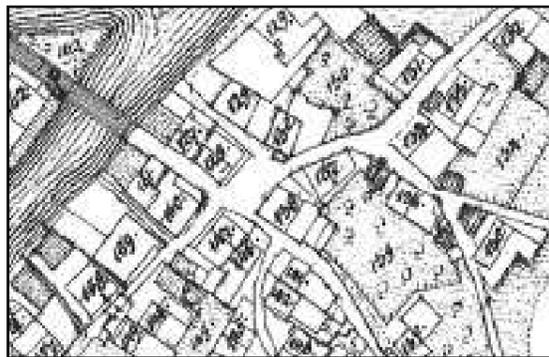
Fortführung der Neugestaltungsmaßnahmen am Stadtplatz im Bereich Platzl



## M 9\_Moizerlitzplatz

H 1\_Wirtschaft / Handel / Tourismus  
H 2\_öffentlicher Raum / Stadtgestalt  
H 5\_Mobilität

Traditionell betrachtet war der Bereich des heutigen Moizerlitzplatzes neben dem Stadtplatz ein zweites Handelszentrum in Regen. Dieser hat jedoch durch Umgestaltungsmaßnahmen im 20. Jahrhundert seinen ursprünglichen Charakter und durch Vernachlässigung nach und nach seine wichtige Funktionen verloren.



Moizerlitzplatz 1829

Sowohl der Bau der Ludwigsbrücke, als auch die Veränderungen durch den Bau der neuen Verbindungsstraße 1935 und die Brände im Jahr 1945 waren mit tiefen Einschnitten in die bauliche Substanz des Moizerlitzplatzes verbunden.

Die große Enge, sowohl der Holzbrücke als auch der Auffahrt, war zwischen den dicht aneinander stehenden und bis zum Regenufer reichenden Häusern wie ein Nadelöhr. Um den erforderlichen Platz zu schaffen, mussten zwei Häuser an der rechten Brückseite abgebrochen werden.



Abbruch von Gebäuden für den Brückenbau

In der Mitte der 30er Jahre wurde die Straße Deggendorf – Bayerisch Eisenstein – Regen auf die linke Seite des Regenflusses verlegt. Diese Baumaßnahme führte zu einer völligen Veränderung der stadtauswärts gesehenen linken Seite des Moizerlitzplatzes.



oben: städtebauliche Situation nach dem Brückbau

unten: Moizerlitzplatz nach der Straßenverlegung



### Problemstellung:

Noch heute dient der Platz lediglich als Verkehrsfläche und bietet keinerlei Aufenthaltsqualitäten. Durch den Rückbau der ursprünglich vorhandenen raumbildenden Gebäude ist der Platz als solches nicht mehr wahrnehmbar. Vorallem in Blickrichtung stadtauswärts verliert der Platz städtebaulich betrachtet seinen Halt.

In Bezug auf das für Regen vorgesehene städtebauliche Gesamtkonzept stellt

der Moizerlitzplatz ein wichtiges Bindeglied zwischen dem Stadtplatz und dem Einzelhandelsschwerpunkt rund um den Einkaufspark dar.

Der Stadtplatz hat auf Dauer nur eine echte Chance auf Rückgewinnung an Vitalität, wenn er an die hohe Frequenz und an das Potential des Einkaufsparks angebunden bleibt bzw. angebunden wird.

Die für den Stadtplatz notwendigen Passanten müssen vom Einkaufspark zum Stadtplatz geleitet werden.

Die Achse Moizerlitzplatz – Bahnhofstraße – Zwieseler Straße wird ihrer Aufgabe aber in keiner Weise gerecht: die Aufenthaltsqualität ist infolge Durchgangs- und Schwerlastverkehrs, unzureichender Bewegungsräume für Fußgänger und Radfahrer und zahlreicher Gestaltmängel im öffentlichen Raum wie auch bei privaten Gebäuden desolat.

### Lösungsvorschlag:

Vorrangiges Ziel dieser städtebaulichen Maßnahme ist die Aufwertung des Platzes und die Steigerung der Aufenthaltsqualität, so dass der Moizerlitzplatz wieder zur attraktiven Anlaufstelle in Regen wird. Wechselnde Fahrbahnbeläge und zum Teil die Verengung der Fahrspuren können zum Beispiel gestalterische Mittel sein, die den Platz sowohl für Besucher, als auch für die Anwohner und vorallem für die vorhanden Geschäfte, attraktiver machen. Eine Aufwertung kann zudem durch die Pflanzung von Baumreihen erreicht werden, die die Bewegungsräume für Fußgänger und Radfahrer abgrenzen.

Langfristig betrachtet könnte durch den Bau eines raumbildenden Gebäudes stadtauswärts der Platz wieder besser wahrnehmbar werden. Zudem könnte dadurch der bislang nicht eindeutig definierte Ortseingang ablesbar werden. Aus Blickrichtung Bahnhofstraße in Richtung Moizerlitzplatz könnte zudem ein klarer Abschluss der geplanten „Flaniermeile“ (siehe auch M 2 und M 11) geschaffen werden und die Passanten weiter stad-



Blick Bahnhofstraße Richtung Moizerlitzplatz früher und heute



raumbildendes Gebäude

teinwärts Richtung Stadtplatz geleitet werden.

Um dem fließenden Verkehr Rechnung zu tragen soll ein Kreisverkehr die derzeitige Kreuzungssituation mit Ampelregelung im Bereich des Moizerlitzplatzes mit Anschluss an die Ludwigsbrücke ablösen. Querungshilfen in Form von Inseln sollen eine sichere Wegführung der Fußgänger garantieren.

### M 9\_Moizerlitzplatz

Umstrukturierungsgebiet Moizerlitzplatz



## M 10\_Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern

H 1\_Wirtschaft / Handel / Tourismus  
H 2\_öffentlicher Raum / Stadtgestalt  
H 3\_Bildung / Kultur / Wohnen

H 4\_Grünflächen / Naherholung  
H 5\_Mobilität  
H 6\_Klimaschutz/ -anpassung

Zwischen den zentralen Bereichen Stadtplatz, Einkaufspark und Bahnhof bestehen derzeit keine eindeutigen Fuß- und Radwegeverbindungen.

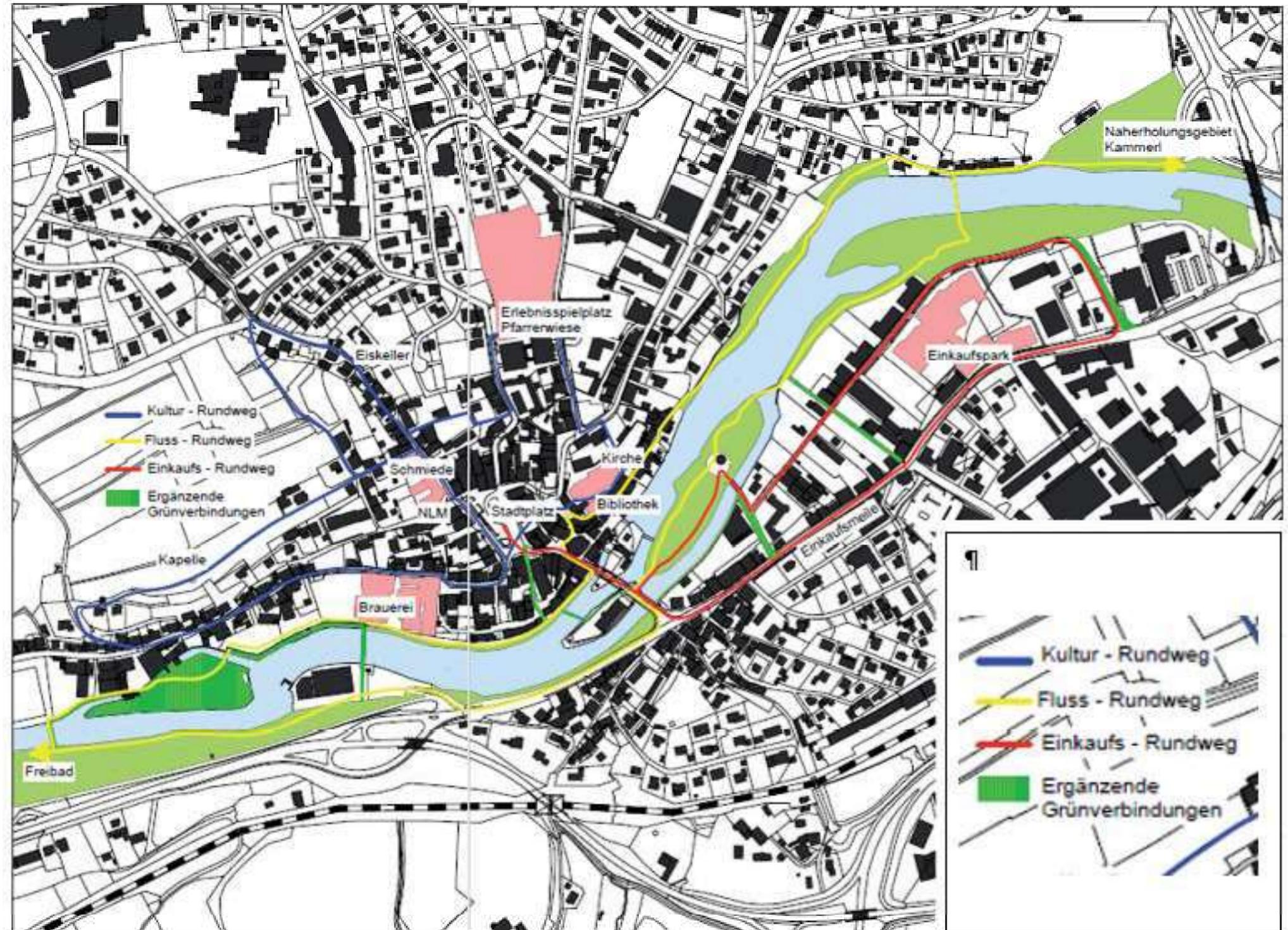
Im Zuge einer Neustrukturierung sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und die Bereiche zusammenführen. Dies entspricht auch den Maßnahmen in der Bahnhofstraße, Zwieseler Straße und Rinchnacher Straße.

Vorgeschlagen werden separate Fuß- und Radwege entlang der Hauptschließungsstraßen. Diese können sich durch unterschiedliche Belagsarten von einander absetzen.

Um ein gefahrloses Überqueren der Straßen für Fußgänger zu ermöglichen, ist ein besonderes Augenmerk auf eine barrierefreie Führung mit sicheren Quermöglichkeiten zu legen. Dies kann in Form von taktilen Leitlinien, abgesenkten Bordsteinen etc. erfolgen.

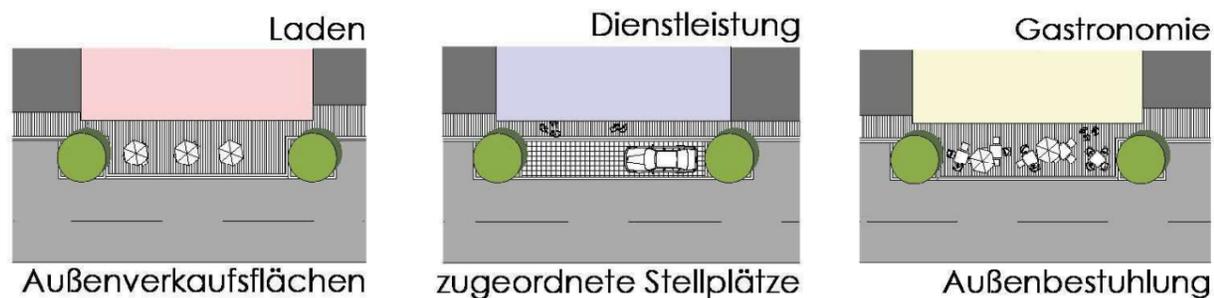
In diesem Zusammenhang könnten ebenfalls Verbindungen zu den angrenzenden Erholungs- und Freizeitgebieten geschaffen werden.

Rundwege könnten entstehen, die neben dem Thema Erholung auch andere, für den Tourismus interessante, Themen aufnehmen, welche die Potentiale der Stadt aufgreifen und zu einer besseren Außenwirkung beitragen.



## M 11\_Umgestaltung Bahnhofstraße Straße

H 2\_öffentlicher Raum / Stadtgestalt  
H 3\_Bildung / Kultur / Wohnen  
H 6\_Klimaschutz/ -anpassung



### Problemstellung:

Wegen ihrer funktionalen Bedeutung ist das größte Augenmerk auf die Verbindungsachse zwischen Stadtplatz und Einkaufspark zu legen, welche sich über Moizerlitzplatz und Bahnhofstraße erstrecken soll.

Die Bedeutung liegt in dem dichten Angebot an Dienstleistungen, zahlreichen gastronomischen Betrieben und Ladengeschäften, die sich zwar in den letzten Jahren reduziert haben, aber immer noch ausreichend vorhanden sind. Infolge Durchgangs- und Schwerlastverkehrs, unzureichender Bewegungsräume für Fußgänger und Radfahrer und zahlreicher Gestaltmängel im öffentlichen Raum wie auch bei privaten Gebäuden ist die Aufenthaltsqualität desolat.

### Lösungsvorschläge:

Da eine komplette Umgestaltung der Verbindungsachse in absehbarer Zeit unrealistisch ist, sind zunächst über die Achse verteilte kleinere Maßnahmen geplant, um im Sinne von „Trittsteinen“ qualitativ aufgewertete Inseln zu schaffen.

Der Bereich Bahnhofstraße spielt innerhalb der Achse eine zentrale Rolle und wird deshalb als erste Maßnahme vorgeschlagen. Dabei sind zwei Varianten vorstellbar:

Die Variante 1 sieht im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Fußweges und der Geschäftsvorbereiche eine Fahrbahnverengung mittels Pflanzung einer Baumreihe und Fahrbahnmarkierungen vor. Zwischen den Bäumen entstehen so für die Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe dringend notwendige Stellflächen. Die derzeitig unzufriedenstellende Parkplatzsituation (Stellflächen zum Teil auf dem Fußweg) kann dadurch beseitigt werden.

Variante 2 greift darüberhinaus punktuell in die Asphaltfläche ein, in dem der Belag des Fußweges höhengleich in die Fahrbahn gezogen wird und so großzügigere Vorbereiche entstehen, die je nach Bedarf unterschiedlich genutzt-

werden können. In Zusammenhang mit einem Fassadenprogramm können evtl. durch die Inaussichtstellung eines größeren Vorbereiches Privatinvestitionen angekurbelt werden und die Aufwertung der Bahnhofstraße über den öffentlichen Raum hinaus auch auf private Gebäude ausgeweitet werden.

### 5.4 Maßnahmen - Kosten - Plan 2024

### 5.5 Monitoring und Evaluierung 2024

Maßnahmen - Zeit- und Finanzierungsplan																				
		Planungsphase										Bauausführung								
Nr.	Maßnahme	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Kosten brutto		
1	Umgestaltung Bahnhofstraße/ Rünchner Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände																	500.000 €		
2	Umgestaltung Zwiesseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände																	100.000 €		
3	Grünes Zentrum inklusive Umwidrigung																	35 Mio €		
4	Erweiterungsgebiet Nord																	750.000 €		
5	Ausbau Spielplatz Pfannenwiese zum "Erlebnisspielplatz"																	100.000 €		
6	Schrittweise Ausweitung von zentrumsnahen Wohnflächen - ehemalige SO Fremdenverkehr																	1,5 Mio €		
7	Sanierung und Umgestaltung Dingenderfer Straße mit Fahlerparkplatz und RRB TSV Regen																	1,5 Mio €		
8	Sanierung und Neugestaltung Platzl																	500.000 €		
9	Moisenitzplatz																	2,0 Mio €		
10	Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgänger																	1,5 Mio €		
11	Beginn punktueller Maßnahmen Bahnhofstraße																	750.000 €		

Definition:

**Monitoring** ist ein Überbegriff für alle Arten der unmittelbaren systematischen Erfassung (Protokollierung), Beobachtung oder Überwachung eines Vorgangs oder Prozesses mittels technischer Hilfsmittel oder anderer Beobachtungssysteme.

**Evaluation** (Evaluierung) bedeutet allgemein die Beschreibung, Analyse und Bewertung von Projekten, Prozessen und Organisationseinheiten.

(Quelle: <http://de.wikipedia.org>)

Zur Frage, mit welcher Vorgehensweise die besten Ergebnisse für die Innenstadt von Regan erreicht werden können, gibt es derzeit folgende Ansätze:

Wichtig wird sein, die Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen regelmäßig zu beobachten.

Die Lenkungsgruppe ist für diese Aufgabe sicherlich das geeignete Gremium, welche in einer jährlichen Sitzung das ISEK auf den Prüfstand bringen soll.

Der Istzustand muss dabei mit dem Sollzustand verglichen werden und bei einer zu starken Abweichung sollten Maßnahmen erarbeitet werden, welche den geplanten Stadtumbauprozess wieder stärker forcieren.

Die Ergebnisse der jährlichen Sitzungen dienen dem Stadtrat als Arbeitsgrundlage. Dessen Aufgabe wird es sein, im Sinne eines Controllings die erarbeiteten Einzelmaßnahmen regelmäßig zu initiieren und priorisieren.

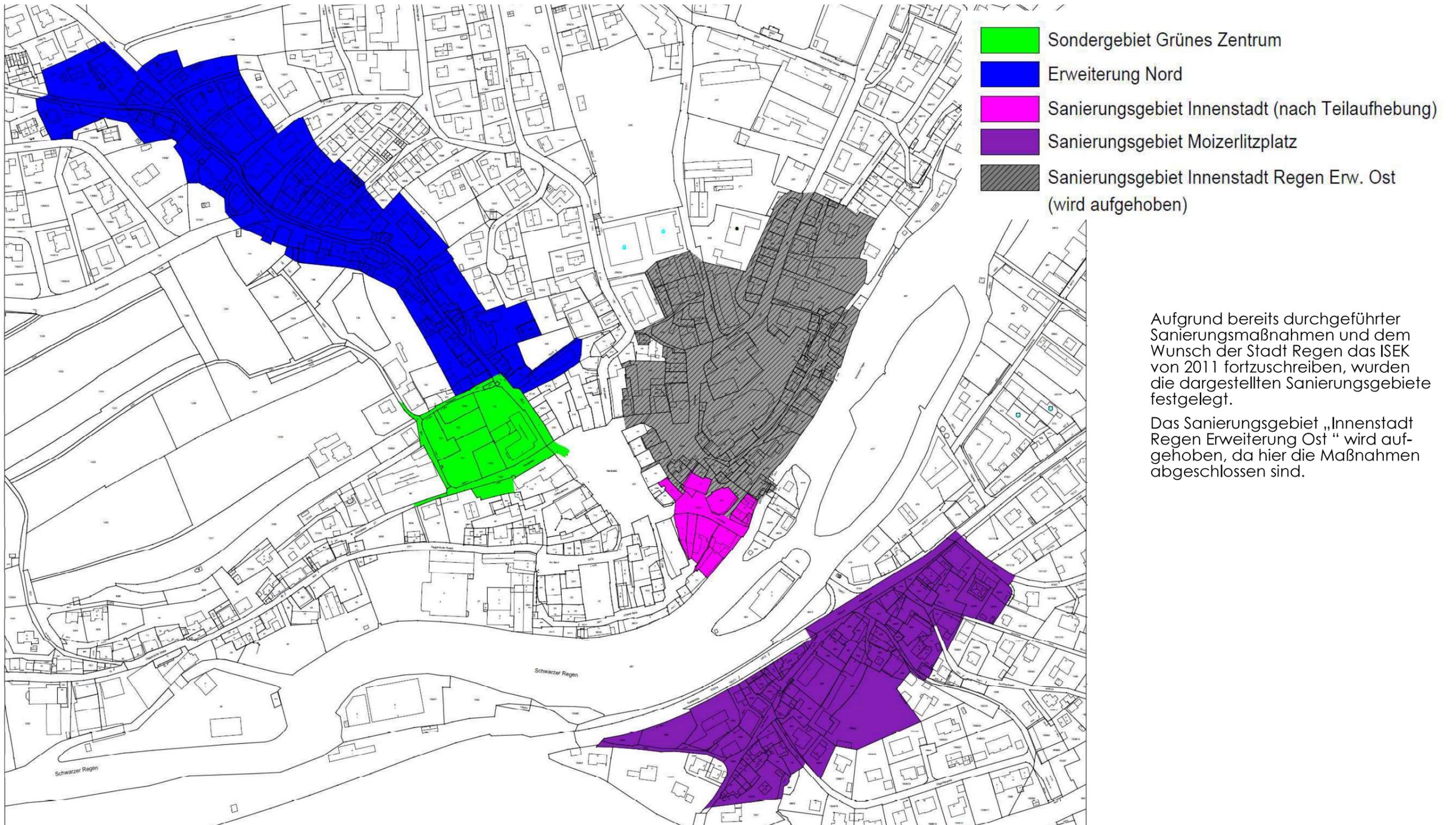
Im Sinne eines Qualitätsmanagements sollte dann die Evaluierung im Rahmen der jeweiligen Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Dabei sollten bei Beginn der Maßnahme, je nach Erfordernis, Leistungen und Ziele vereinbart werden. Die Lenkungsgruppe kann diese dann auswerten und die Ergebnisse in den Jahresberichten zusammenfassen.

Mit der jährlichen Fortschreibung des ISEK kann ein kontinuierlicher Überblick erreicht werden.

Maßnahmen und Sanierungsgebiete:

Teilweise liegen die Maßnahmen außerhalb der aktuellen Sanierungsgebiete. Vor Beginn einzelner Maßnahmen werden ggf. neue Sanierungsgebiete festgelegt.

## 5.6 Festgelegte Sanierungsgebiete Stand 2024



Aufgrund bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und dem Wunsch der Stadt Regensburg das ISEK von 2011 fortzuschreiben, wurden die dargestellten Sanierungsgebiete festgelegt.

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt Regensburg Erweiterung Ost“ wird aufgehoben, da hier die Maßnahmen abgeschlossen sind.

## 6 Anlagen

### 6.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept 2017 Stadt Regen

### 6.2 Folgenabschätzung zur Verlegung des EDEKA- Verbrauchermarktes

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.06.2024 die Festschreibung des integrierten Städtebauliche Entwicklungskonzepts ISEK beschlossen.
2. Beteiligung der Bürger erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.11.2024
3. Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von 25.06.2025 bis 18.08.2025
4. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat 04.11.2025
5. Satzung  
Der Stadtrat hat am 04.11.2025 den Beschluss als neues integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Regen gefasst.
6. Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss wurde am 18.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung ist das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept in Kraft getreten.

Regen, 18.11.2025



.....  
Andreas Kroner  
1. Bürgermeister