



Stadt  
**Laufen**

**VORABZUG**  
**Oktober 2024**



**Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept 2024**

**Fortschreibung der Vorbereitenden  
Untersuchungen für die Altstadt**

Architektin & Stadtplaner  
im PLANKREIS

in Zusammenarbeit mit  
ISR  
WGF  
INGEVOST  
NEMETH & STOPPER





**Stadt Laufen**

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2024**

**Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen  
für die Altstadt**

Bearbeitung

Architektin & Stadtplaner  
im **PLANKREIS**

Dorner und Gronle Part mbB

Linprunstraße 54  
80335 München

In Zusammenarbeit mit

**ISR** – Institut für Stadt und Regionalmanagement  
Prof. Dr. Joachim Vossen, München

**WGF Landschaft** – Landschaftsarchitekten GmbH  
Dipl.-Ing. Sigrid Ziesel, Nürnberg

**INGEVOST** – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung  
Dipl.-Ing. Christian Fahnberg, Planegg

**NEMETH & STOPPER** – Energie  
Prof. Dr. Isabell Nemeth, Prof. Dr. Jochen Stopper, München

Auftraggeber

**Stadt Laufen**

1. Bürgermeister Hans Feil

Rathausplatz 1  
83410 Laufen



Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung,  
Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz



**Teil 1**

**Einleitung**

1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzungen .....	8
1.2	Prozessstruktur .....	10
1.3	Untersuchungsumgriffe .....	11

**Teil 2**

**Grundlagen**

2.1	Kurzportrait der Stadt Laufen .....	16
2.1.1	Regionale Einbindung .....	16
2.1.2	Historische Entwicklung .....	17
2.1.3	Bevölkerungsstruktur .....	19
2.2	Vorhandene Planungen und Konzepte .....	21
2.2.1	Sanierungsgebiet Altstadt .....	21
2.2.2	Formelle Planungen .....	29
2.2.3	Informelle Planungen .....	36
2.3	Ergänzende Erhebungen .....	58
2.3.1	Siedlungsstruktur .....	60
2.3.2	Wirtschaftsstruktur .....	61
2.3.3	Verkehr .....	88
2.3.4	Grün- und Freiraum .....	93
2.3.5	Klima .....	106
2.3.6	Energie .....	114

**Teil 3****Zusammenfassende Beurteilung**

3.1	Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken .....	122
3.2	Wesentliche städtebauliche Missstände im UG Innenstadt .....	128

**Teil 4****Integriertes Handlungskonzept**

4.1	Handlungsfelder der (Innen-) Stadtentwicklung .....	134
4.2	Schwerpunktbereiche .....	141
4.3	Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht .....	158
4.4	Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen .....	164

**Anhang**

	Anregungen aus der Bürgerwerkstatt am 05.05.2022 .....	172
	Protokoll zur Klausurtagung mit dem Stadtrat am 03.02.2024 .....	175

*nach Seite***Kartenverzeichnis**

1	Luftbild Gemeindegebiet .....	60
2	Siedlungsstrukturen Gemeindegebiet .....	60
3	Städtebauliche Qualitäten .....	127
4	Städtebauliche Missstände .....	127
5	Neuordnungskonzept .....	157
6	Maßnahmenplan .....	157





## **Teil 1**

### **Einleitung**

- 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzungen
- 1.2 Prozessstruktur
- 1.3 Untersuchungsumgriffe





## Teil 1

## Einleitung

### 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzungen

Laufen war eine der ersten Städte Oberbayerns, die sich bereits Anfang der 1970er Jahre für eine umfassende Sanierung ihrer Altstadt entschieden und dafür Hilfe der Städtebauförderung in Anspruch genommen hat. 1973 beschloss der Stadtrat von Laufen zur Vorbereitung der Sanierung ein Planungskonzept ausarbeiten zu lassen. Dieses Planungskonzept wurde 1974 von dem Architektur- und Planungsbüro Norbert Koch, München erstellt. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und Analyse der damaligen Situation Laufens wurden Ziele zur Entwicklung der Stadt in Form von Empfehlungen und skizzenhaften Vorschlägen formuliert.

So wurde beispielsweise im Jahre 1979 mit der Planung der Stadthalle Laufen begonnen, die 1982 fertig gestellt wurde. 1990 wurde das Planungskonzept von 1974 durch den damals in Laufen tätigen Sanierungsträger LWS, München erstmals fortgeschrieben und das Sanierungsgebiet auf die gesamte Altstadt ausgedehnt. Die letzte Fortschreibung erfolgte im Jahr 2009 durch das Büro Koch+Partner.

Zahlreiche öffentliche und private Sanierungs- und Erneuerungsprojekte, konnten seitdem erfolgreich mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden. Unter anderem sind zu nennen:

Neugestaltung des Marienplatzes als Fußgängerbereich 1977/78, Umbau ehem. AG-Gefängnis 1980/81, Neubau der Gordian-Guckh-Straße als Altstadtentlastungsstraße 1984, Umgestaltung des Alten Friedhofs 1988/89, Oberflächenneugestaltung Rathausplatz inklusive Errichtung einer Tiefgarage 1991/92, Errichtung von öffentlichen Parkplätzen an der Gordian-Guckh-Straße 1999, Sanierung Altes Rathaus 1999-2002, Auslagerung des städtischen Bauhofs 2006/07, Verbesserung der Funktionalität / Akzeptanz der Tiefgarage am Briouder Platz 2014, Machbarkeitsstudie und bauhistorische Untersuchungen Schifferwirt (Stadt Laufen) - 2016/17. Hinzu kommen zahlreiche private und öffentliche Gebäudesanierungen sowie Umgestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen der Straßen und Gassen in der Altstadt.

Nun ist eine ausführliche Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Bereich der Altstadt dringend geboten. Der bisherige Sanierungsprozess wird evaluiert und die Sanierungsziele entsprechend den heutigen Anforderungen und Ansprüchen an eine Stadtsanierung als Grundlage für die Planungen der nächsten Jahre in der Altstadt neu formuliert.

Darüber hinaus wird der „Blick“ im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) auf das gesamte Stadtgebiet erweitert. So können wichtige Bezüge und Abhängigkeiten zwischen Gesamtstadt und Altstadt aufgezeigt werden. Zudem wird die besondere Lage

an der Landesgrenze und die Verbundenheit zur Schwesternstadt Oberndorf mit berücksichtigt.

Die Stadt Laufen verfolgt mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) folgende Ziele:

#### **Grundlage für die Zukunft der Stadt**

Das zu erstellende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept soll einen langfristigen Orientierungsrahmen für eine zielführende Entwicklung der Stadt Laufen in den nächsten 15 bis 20 Jahren schaffen und ist damit eine wichtige Grundlage für die Zukunft der Stadt. Als informelle Planung wird das ISEK ein ziel- und umsetzungsorientiertes strategisches Steuerungsinstrument darstellen, es ist Abwägungsgrundlage und Leitlinie für nachgeordnete weiterführende Fachplanungen sowie für weitere Schritte im Sinne eines gemeinsamen und vernetzten Handelns aller Akteure.

#### **Aktualisierung der VU von 2009**

Die Vorbereitenden Untersuchungen von 2009 müssen im Sinne der in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung geforderten Aktualität fortgeschrieben und damit aktuell gehalten werden. Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg des eingeschlagenen Sanierungsweges.

#### **Zusammenfassung der vorliegenden Einzelkonzepte zu einem ganzheitlichen, integrierten und abgestimmten Gesamtkonzept**

Der erfolgreiche Sanierungsprozess der Altstadt von Laufen soll langfristig gesichert werden und auch zukünftig aktiv vorangetrieben und fortgesetzt werden, eingebettet und abgestimmt mit der Gesamtentwicklung der Stadt Laufen. Es soll ein ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder verfolgt werden.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die intensive Auseinandersetzung und Diskussion der Optionen mit und unter allen Akteuren bewirkt einen gemeinsamen Lernprozess und schafft ein robustes und gemeinsam getragenes Konzept. Das ISEK, das eine interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure ist, soll unter Beteiligung der Öffentlichkeit entstehen. Die Bürgerbeteiligung ist grundlegende Anforderung an ein förderfähiges ISEK sowie an den formellen Vorgaben der Vorbereitenden Untersuchungen.

#### **Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaresilienz**

Die Berücksichtigung des Klimaschutzes ist zwingend notwendig (z. B. energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme, Ausbau erneuerbarer Energien, klimafreundliche Mobilität) und ebenso grundlegende Anforderung an ein förderfähiges ISEK. Darüber hinaus sollte die Klimaresilienz untersucht und Strategien zur Steigerung dieser Berücksichtigung finden.



### **Identifizierung neuer Handlungsfelder**

Die Fortschreibung bietet die Möglichkeit für die Stadt Laufen, neue Themen oder Handlungsfelder zu identifizieren. Die Fortschreibung bietet somit die Chance der finanziellen Förderung neuer Projekte.

Aus gegenwärtiger Sicht bestehen Handlungsbedarfe unter anderem in folgenden Themen:

- Erhalt des reizvollen historischen Stadtbildes unter Fortführung des Sanierungsprozesses von Einzelgebäuden sowie des öffentlichen Raums.
- Beseitigung von stadtstrukturellen Mängeln z.B. im Bereich des Unteren Stadttors.
- Entwicklung eines Einzelhandelsprofils unter Berücksichtigung der Schwesternstadt Oberndorf.
- Städtebauliche Reaktion auf mögliche Entlastungseffekte durch die Verlegung der B 20.
- Energetischer Sanierungsbedarf, Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel, Steigerung der Klimaresilienz, Ausbau der klimaneutralen Energieversorgung.

### **Voraussetzung der Städtebauförderung**

Das ISEK ist Grundvoraussetzung für die Fortsetzung der Städtebauförderung, d. h. Voraussetzung für die Förderung der Umsetzung weiterer Sanierungsmaßnahmen. Der Sanierungsprozess der Altstadt von Laufen kann damit auch zukünftig aktiv vorangetrieben und fortgesetzt werden.

## **1.2 Prozessstruktur**

Die Bearbeitung erfolgt durch ein interdisziplinär besetztes Planungsteam aus den Fachbereichen Stadtplanung, Architektur, Einzelhandel, Demografie, Landschaftsarchitektur, Verkehr sowie Energie und Klima:

- Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS, München
- ISR – Institut für Stadt und Regionalmanagement, München
- WGF Landschaftsarchitekten, Nürnberg
- INGEVOST – Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Planegg
- Nemeth & Stopper, Energie, München

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bzw. die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde in einem offenen und transparenten Planungsprozess unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger, der Verwaltung sowie der Politik erarbeitet.

Neben einer regelmäßigen Berichtserstattung in den „Laufener Stadtnachrichten“, wurde im Zeitraum 21.03.2022 bis 21.04.2022 eine öffentlich zugängliche Online-Befragung zu den Themen der Stadtentwicklung

durchgeführt. Ergänzt wurde das Beteiligungsangebot durch eine Bürgerwerkstatt im Mai 2022.

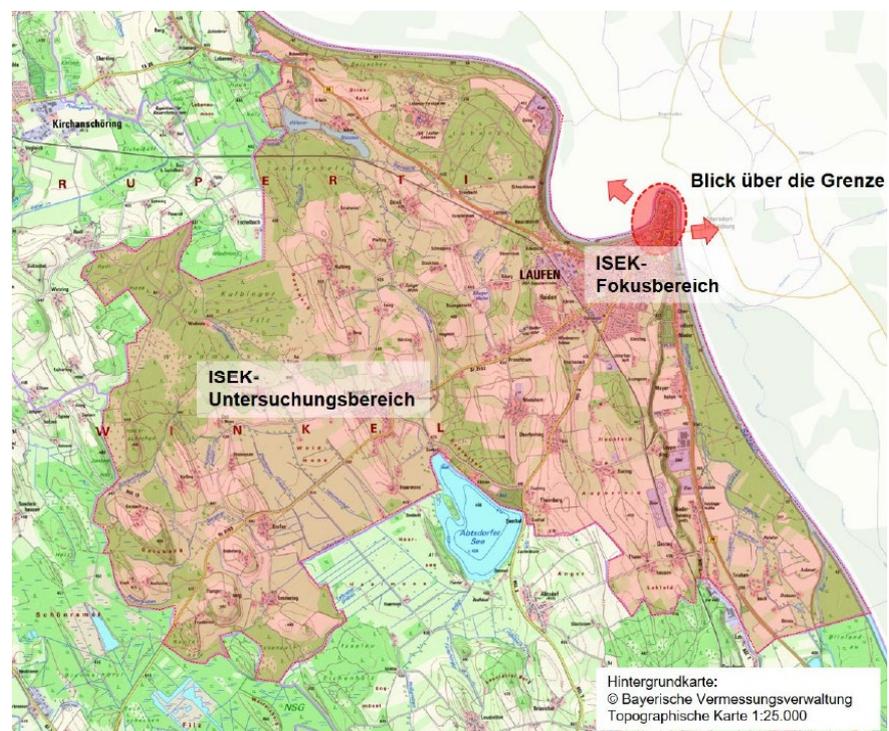
Im Rahmen einer Klausurtagung im Februar 2024 mit den Mitgliedern des Stadtrates sowie der Verwaltung konnten Ziele und Maßnahmen vertieft diskutiert werden. Im Zeitraum xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Stellungnahme gebeten, zudem lag das ISEK bzw. die VU in diesem Zeitraum öffentlich aus.

### 1.3 Untersuchungsumgriffe

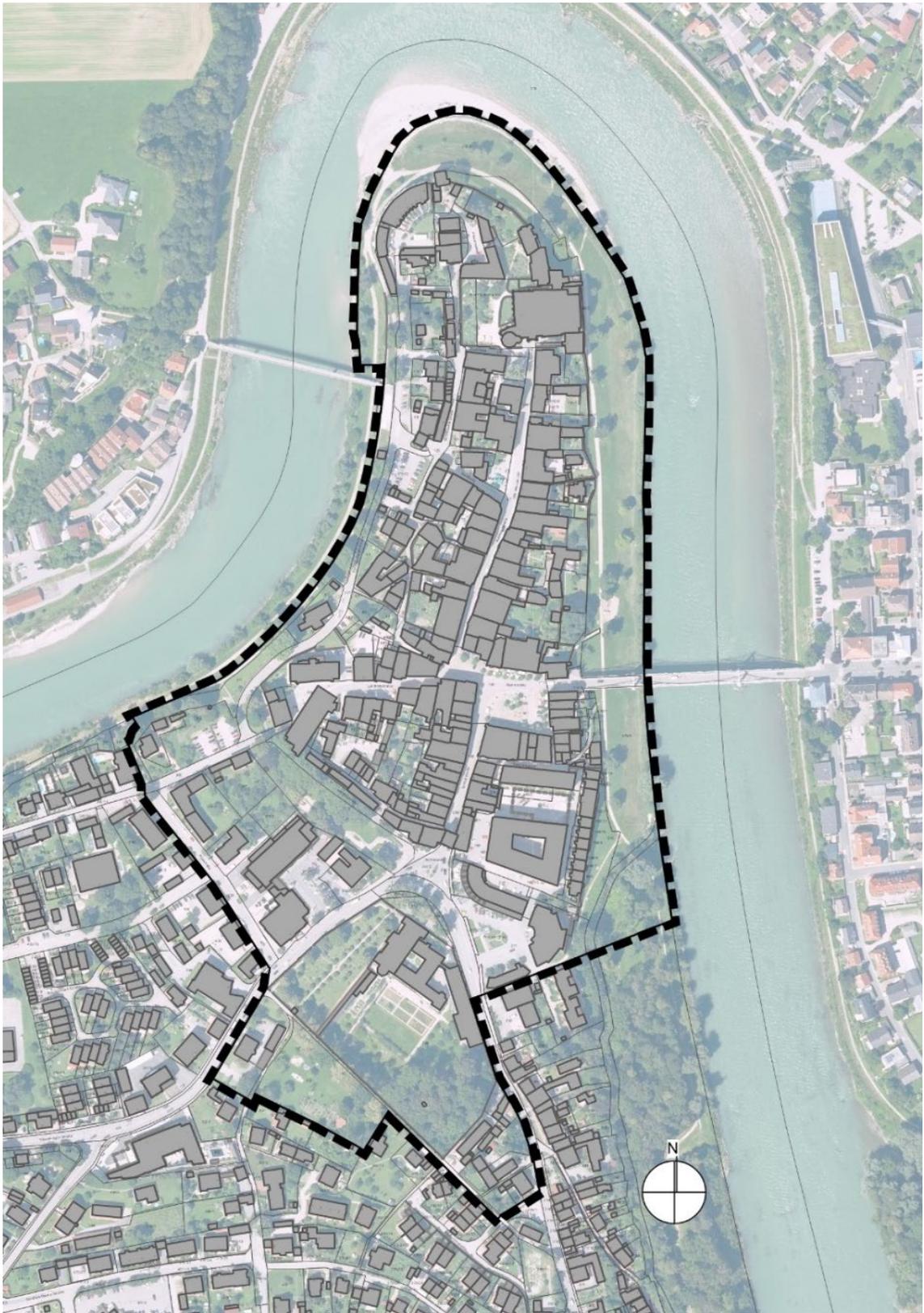
Die Untersuchung verfolgt einen integrierten Ansatz. Fokusbereich ist das Gebiet der Altstadt von Laufen.

Dazu beschloss der Stadtrat der Stadt Laufen am 07.12.2021 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Abs. 3, Satz 1 BauGB für das aus dem Lageplan ersichtliche Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ mit einer Größe von ca. 18,2 ha.

Um den Anspruch einer ganzheitlichen Planung gerecht zu werden, wird der Blick auf den Bereich der Gesamtstadt erweitert (ISEK-Ebene). V.a. werden hier die Themen eruiert, die Einfluss auf das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen nehmen bzw. in Wechselwirkung zueinander stehen. Dabei wird die besondere Lage an der Landesgrenze und die Nähe zur Schwesternstadt Oberndorf in einem angemessenen Rahmen berücksichtigt.



Skizze Untersuchungsumgriffe, Darstellung Stadt Laufen, ohne Maßstab



Lageplan Untersuchungsgebiet „Innenstadt“, Darstellung Plankreis, ohne Maßstab





## Teil 2

### Grundlagen

- 2.1 Kurzportrait der Stadt Laufen
- 2.2 Vorhandene Planungen und Konzepte
- 2.3 Ergänzende Erhebungen





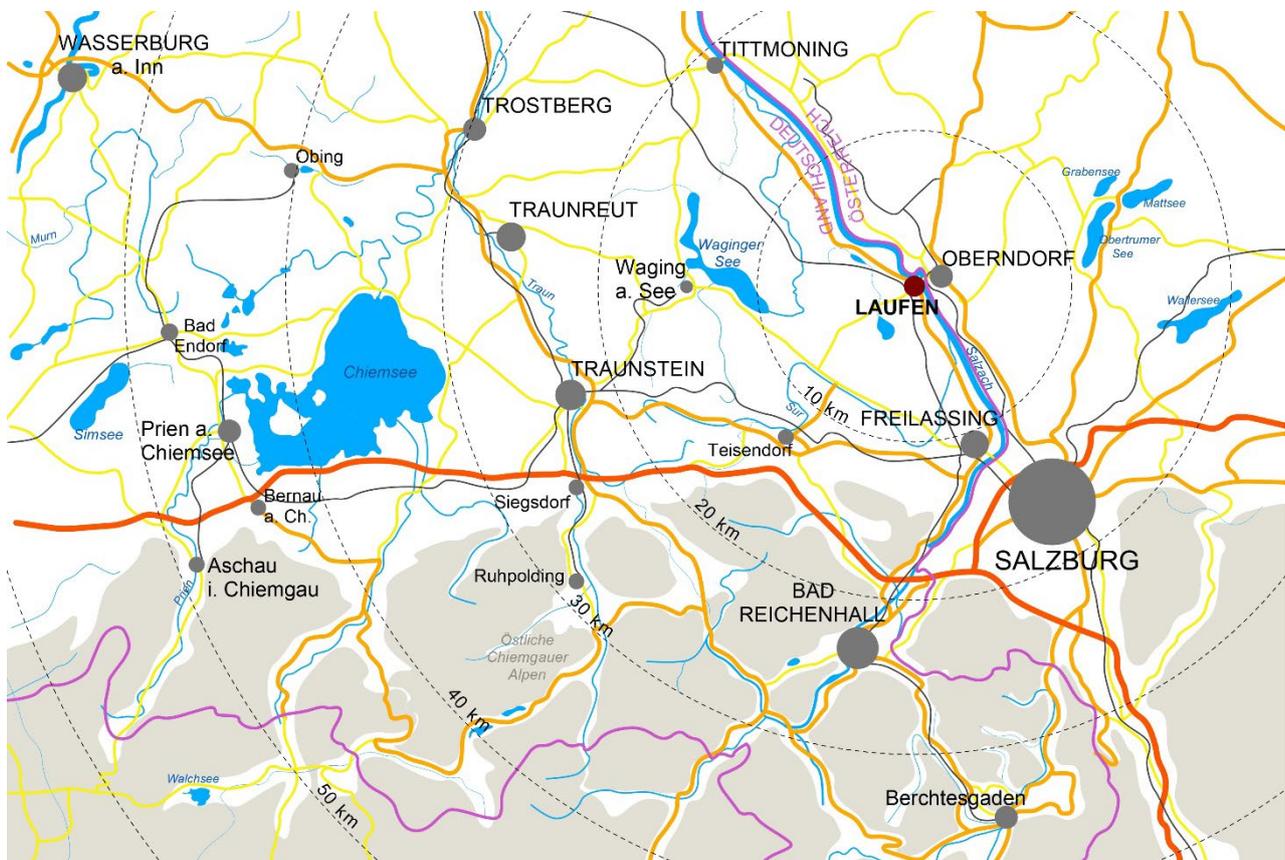
## Teil 2

## Grundlagen

### 2.1 Kurzportrait der Stadt Laufen

#### 2.1.1 Regionale Einbindung

Die Stadt Laufen mit ihren rund 7.500 Einwohnern (Stand 30.06.2023) ist die nördlichste Stadt des Landkreises Berchtesgadener Land. Sie ist Teil der Kulturlandschaftseinheit Rupertiwinkel und naturräumlich Teil des Salzach-Hügellands. Die Stadt Laufen liegt etwa 17 km nördlich von Salzburg am Alpenfluss Salzach, der hier die Grenze zwischen Deutschland und Österreich bildet. Seit der Grenzöffnung entwickelt sie sich zusammen mit der Schwesterstadt Oberndorf auf der österreichischen Salzachseite zum Mittelzentrum. Bis heute hat die Stadt Laufen ihren typischen historischen Charakter einer Inn-Salzachstadt bewahrt. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt insgesamt 35,29 km<sup>2</sup>. Die Salzachbrücke verbindet Laufen mit Oberndorf. Die nächsten Querungsmöglichkeiten über die Salzach befinden sich in Tittmoning, ca. 20 km nördlich von Laufen gelegen, bzw. im 12 km weiter südlich gelegenen Freilassing.



Regionale Einbindung, ohne Maßstab, Darstellung Plankreis



Über die Bundesstraße B20 ist Laufen überörtlich (nord-westlich) Richtung Fridolfing/ Burghausen und südlich Richtung Freilassing/ Salzburg angebunden. Die Distanz bis zur Bundesautobahn A8 über die Staatsstraße St 2103 beträgt rund 25 km. Über die Bundesstraße B20 nach Salzburg beträgt die Entfernung 22 km.

Laufen ist an den Schienen-Regionalverkehr angebunden. In ca. zwei Stunden erreicht man den Münchner Hauptbahnhof und in 25 Minuten den Salzburger Hauptbahnhof. Dabei bietet die österreichische Lokalbahn von Oberndorf aus eine Verbindung nach Salzburg im 15- bzw. 30-Minuten-Takt an.

### **2.1.2 Historische Entwicklung**

Das Stadtbild Laufens an der Salzach ist geprägt durch seine geschichtliche Entwicklung. Die Stadt verdankt ihre ehemalige Bedeutung dem Salz, das aus Reichenhall und seit dem 13. Jahrhundert aus Hallein kommend hier gestapelt und verladen wurde. Die Halbinsel in der Salzachschleife stellte einen günstigen Siedlungsplatz dar. Erstmals 740 urkundlich erwähnt und seit 1040 als „urbs“ (stadtähnliche Siedlung) bezeichnet.

Von der einstigen Wohlhabenheit sprechen die stattlichen Bürgerhäuser im Inn-Salzach-Stil, einer Bauweise, die es sonst nirgendwo nördlich der Alpen gibt, außer in den Städten an Inn und Salzach, die durch die Salzschiifahrt eng miteinander verbunden waren. Mächtige Häuserfronten, die oben gerade abschließen sind maßgebliche Bauweise für die damalige Feuersicherheit. Trotzdem fiel 1663 die halbe Stadt - vom Salzburger Tor bis zur Pfarrkirche - einem Stadtbrand zum Opfer. 58 Häuser brannten nieder.

In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts erlahmte die Halleiner Salzgewinnung und ein Ende der glanzvollen Zeit Laufens zeichnete sich ab. Das Ende des Erzstiftes sowie der Münchner Vertrag von 1816, der die Salzach als Grenze zwischen Bayern und Österreich erklärte und dadurch Oberndorf von der Stadt abtrennte, schränkten die Möglichkeiten der Stadt ein, die wirtschaftlichen Verhältnisse zu verbessern. Zudem schloss die Grenzlage die Stadt auch von der Industrialisierung im vorletzten Jahrhundert aus.

Aufgrund der bayerischen Gebietsreform wurde der Landkreis Laufen am 1. Juli 1972 aufgelöst und gehört seither dem Landkreis Berchtesgadener Land an.

(Quellen: Stadt Laufen, Planungskonzept, Norbert Koch, 1974)



Laufen um 1790, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Laufen

### 2.1.3 Bevölkerungsstruktur

#### Demographie

Seit den ersten statistischen Aufzeichnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahre 1840 zeichnet sich die Stadt Laufen durch ein stetiges Bevölkerungswachstum aus. Gut doppelt so viele Personen leben im Jahre 2022 in der Stadt. Auch in der jüngsten Vergangenheit setzte sich der Trend des Bevölkerungsanstiegs kontinuierlich fort.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Laufen von 1840 bis 2022



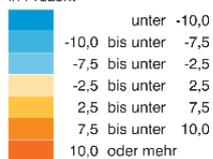
#### Wachstumsprognosen

Die Gemeinde Laufen liegt insgesamt in einer Wachstumsregion. Der Landkreis Berchtesgadener Land verzeichnet laut Bayerischem Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2042 eine prognostizierte zunehmende Bevölkerungsentwicklung von 3,8 % auf 111.800 Einwohner.

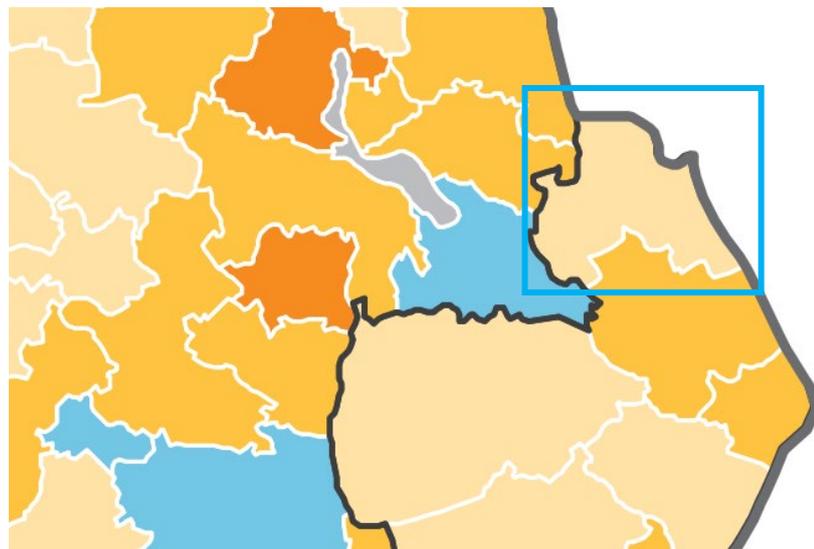
Für die Stadt Laufen ist ein stabiles Bevölkerungswachstum zu erwarten. Während am 31. Dezember 2019 in Laufen 7.316 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren, prognostiziert das Statistische Landesamt bis in das Jahr 2039 ein moderates Bevölkerungswachstum um 2,0 % auf ca. 7.500 Einwohner (welches bereits heute erreicht ist).

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns

Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent



Gemeindegebiet Laufen



### Alterungsprozess

Wie in ganz Bayern zeigt sich in Laufen der demografische Wandel. Der Anteil der Menschen zwischen 18 bis unter 65 Jahren an der Bevölkerung wird bis 2039 um etwa 10,5 % zurückgehen. Demgegenüber steigt der Anteil der Bevölkerungsgruppe der bis 18-Jährigen um 1,5 % an. Im Landkreis Berchtesgadener Land fällt dieser Trend identisch aus, wobei die Anzahl an Menschen zwischen 18 bis unter 65 Jahren lediglich -2,0 % ausmacht. In Oberbayern verändern sich diese Altersgruppen stärker ins Positive. Die Bevölkerungsschicht der über 65-Jährigen wächst in Laufen mit 39,4 % stark an.

Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen in Prozent

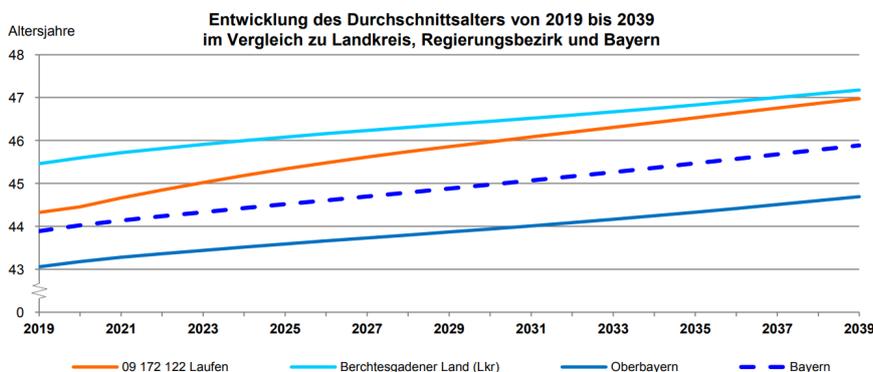


Bevölkerungsveränderung in Prozent: 2039 gegenüber 2019 (Laufen) 2042 gegenüber 2022 (Lkr. Berchtesgadener Land und Oberbayern), Darstellung Plankreis

	Laufen	Lkr. BGL	Oberbayern
Insgesamt	2,0	3,8	6,6
Unter 18-Jährige	1,5	1,5	5,2
18 bis unter 40-Jährige	-10,4	-2,0	0,5
40 bis unter 65-Jährige	-10,7	-0,6	1,5
Über 65-Jährige	39,4	18,1	25,4

Mit dieser Entwicklung steigt das Durchschnittsalter in der Gemeinde von insgesamt 44,5 Jahren (im Jahr 2019) auf 47 Jahre (im Jahr 2039). Die Zahlen liegen unter denen des Landkreises (2019: 45,5 / 2040: 47,2) und deutlich über den Daten des Regierungsbezirks Oberbayern (2019: 43,1 / 2039: 43,8).

Prognose für das Durchschnittsalter im Vergleich von Laufen, Landkreis, Regierungsbezirk von 2019 bis 2039



Quellen für verwendete Grafiken und Zahlen:  
 Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Laufen Berechnung bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, August 2021.  
 Statistik kommunal 2023, Stadt Laufen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, März 2024

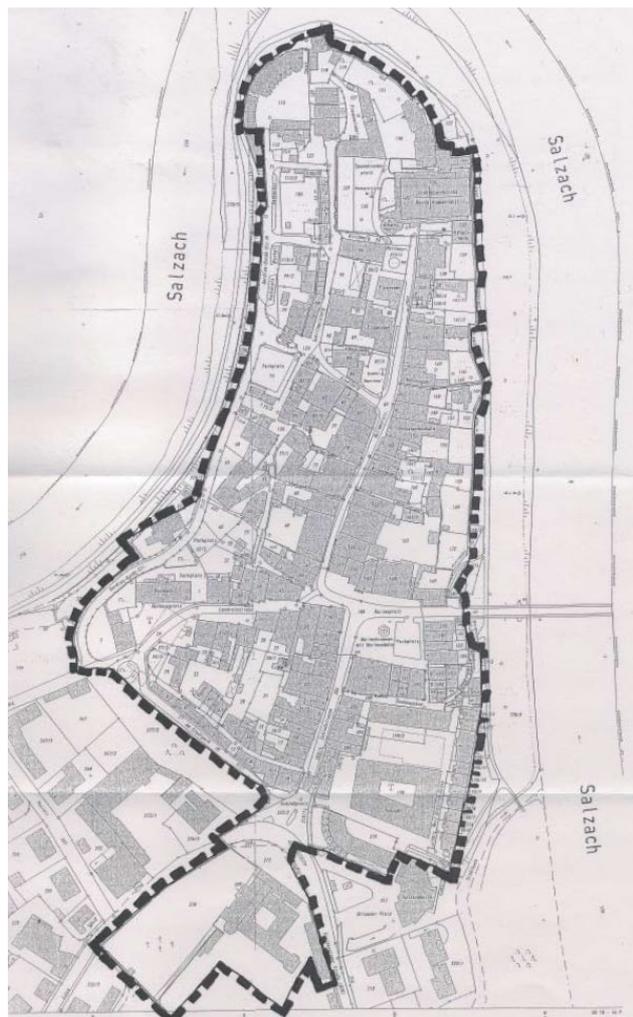
## 2.2 Vorhandene Planungen und Konzepte

### 2.2.1 Sanierungsgebiet Altstadt

Die Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Altstadt“ wurde im März 1977 rechtsverbindlich. Mit Erweiterung des Geltungsbereichs im Jahr 1990 beträgt das aktuell rechtskräftige Sanierungsgebiet insgesamt 9,8 ha.

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die Anwendungen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB kommen zur Anwendung, ebenso die Vorschriften des § 144 BauGB über die Genehmigungspflicht.

Die letzte Fortschreibung der Sanierungsziele erfolgte mit den Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2009. Als Ergebnis blieb der Umgriff der Sanierungssatzung sowie die verfahrenstechnischen Festsetzungen bestehen.



Sanierungsgebiet Altstadt  
Quelle: Stadt Laufen

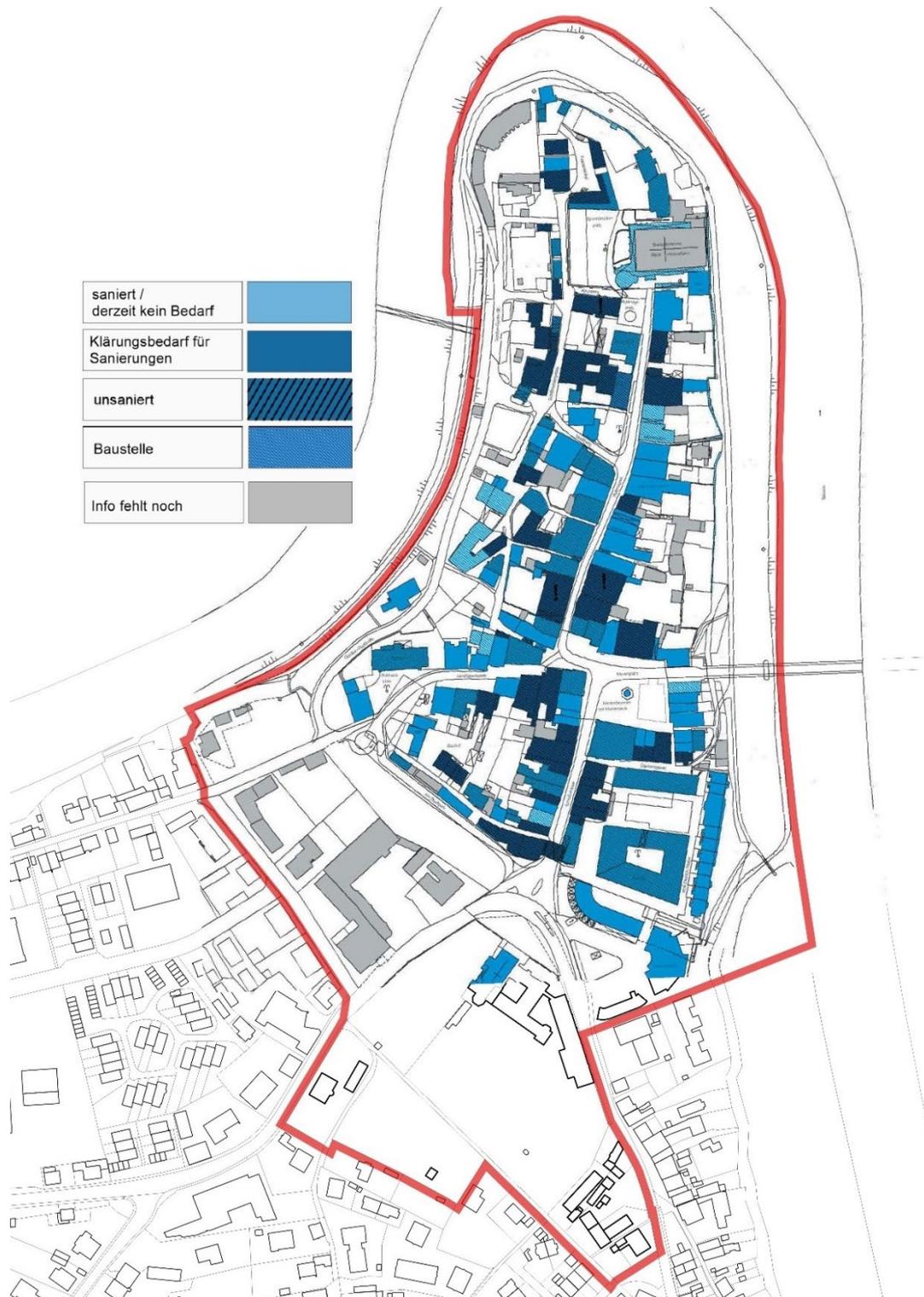


Ziele der VU 2009

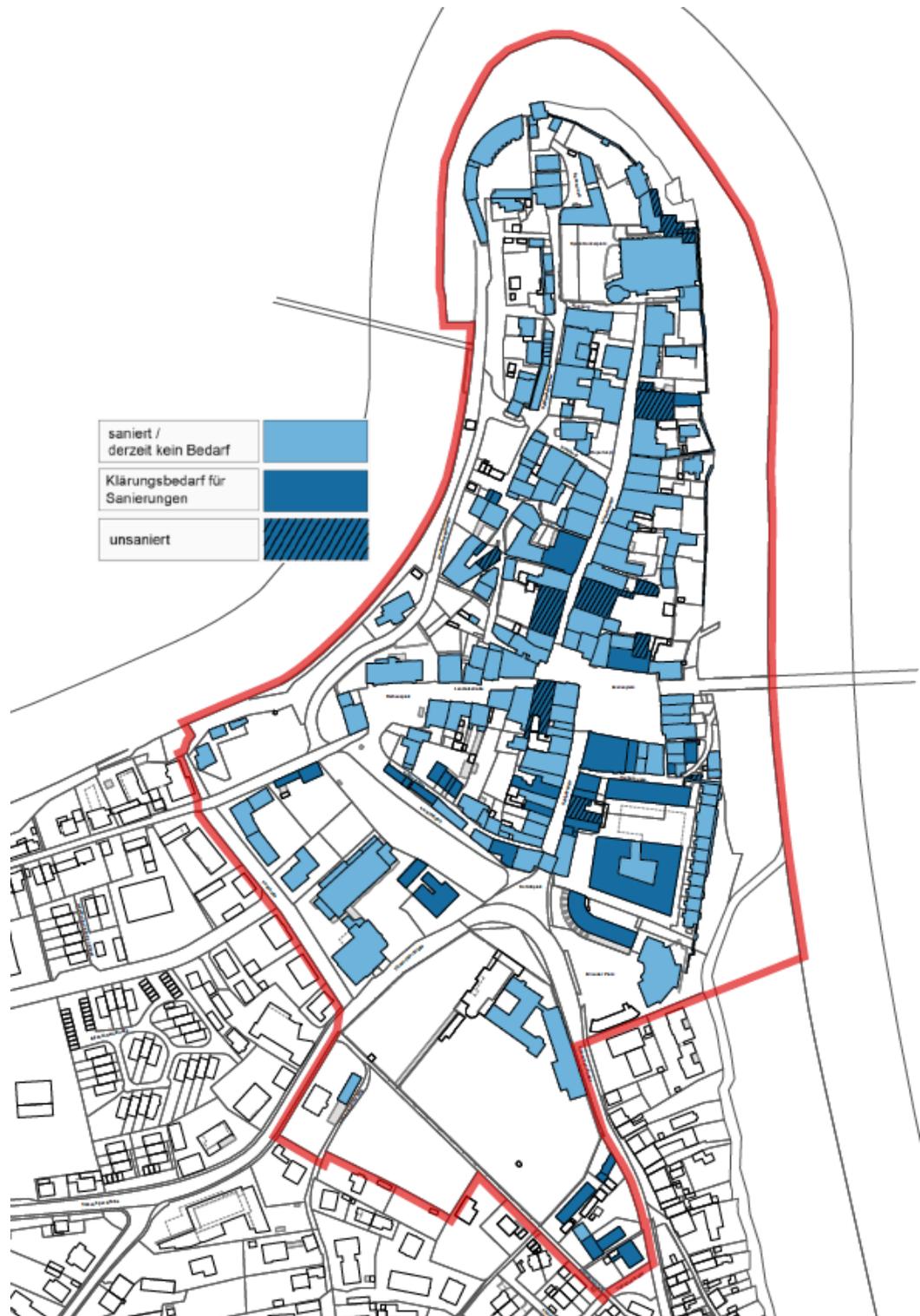
Nach eingehender Betrachtung und Analyse des Planungskonzepts von 2009 werden im Folgenden die damals definierten Ziele (siehe VU 2009, S. 61) im Hinblick auf deren heutige (2023) Aktualität kommentiert.

<b>Stadtbild</b>	
<i>VU 2009</i>	<i>Kommentierung 2023</i>
Erhalt des reizvollen historischen Stadtbildes.	Diese allgemeine Zielaussage wird auch zukünftig von Bedeutung sein. Kernthema der Stadtsanierung.

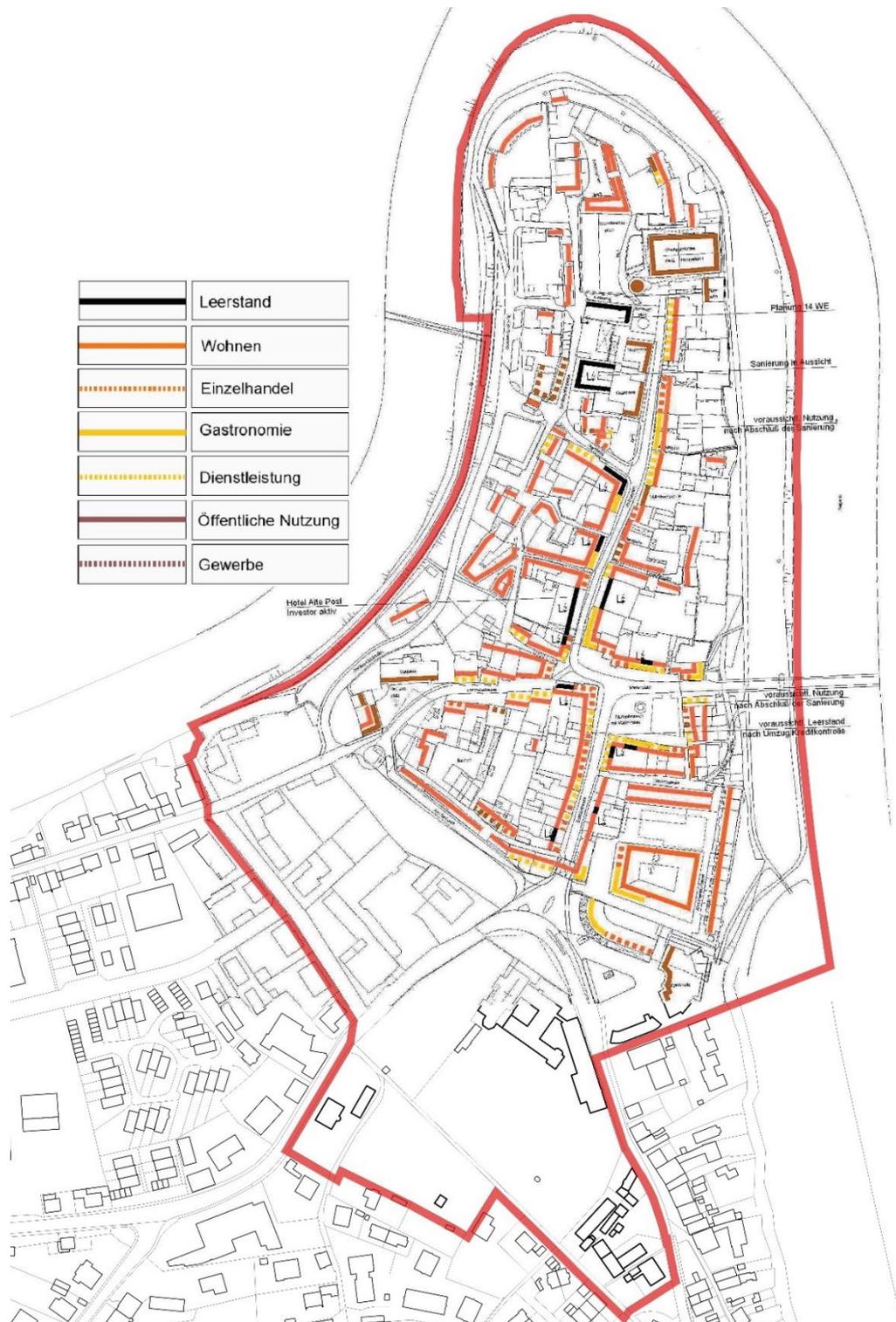
<b>Baustruktur</b>	
<i>VU 2009</i>	<i>Kommentierung 2023</i>
Fortführung des erfolgreichen Sanierungsprozesses von Einzelgebäuden.	In den letzten Jahren wurde die Sanierung von Einzelgebäuden stetig vorangetrieben. Weitere Sanierungsmaßnahmen stehen auch zukünftig an.
Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens und Ausstattungskatalogs.	Ein Gestaltungsleitfaden wurde im Jahr 2015 erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen.
Bereinigung baustruktureller Mängel (z. B. Unteres Stadttor, Gordian-Guckh-Straße).	Nach wie vor aktuell. U.a. Neugestaltung der Stadteingangssituation und Anbindung des Europastegs an die Altstadt sowie Schaffung neuer Stellplätze.
Entwicklung des ehemaligen Bauhofgeländes.	Das Thema ist aktuell.



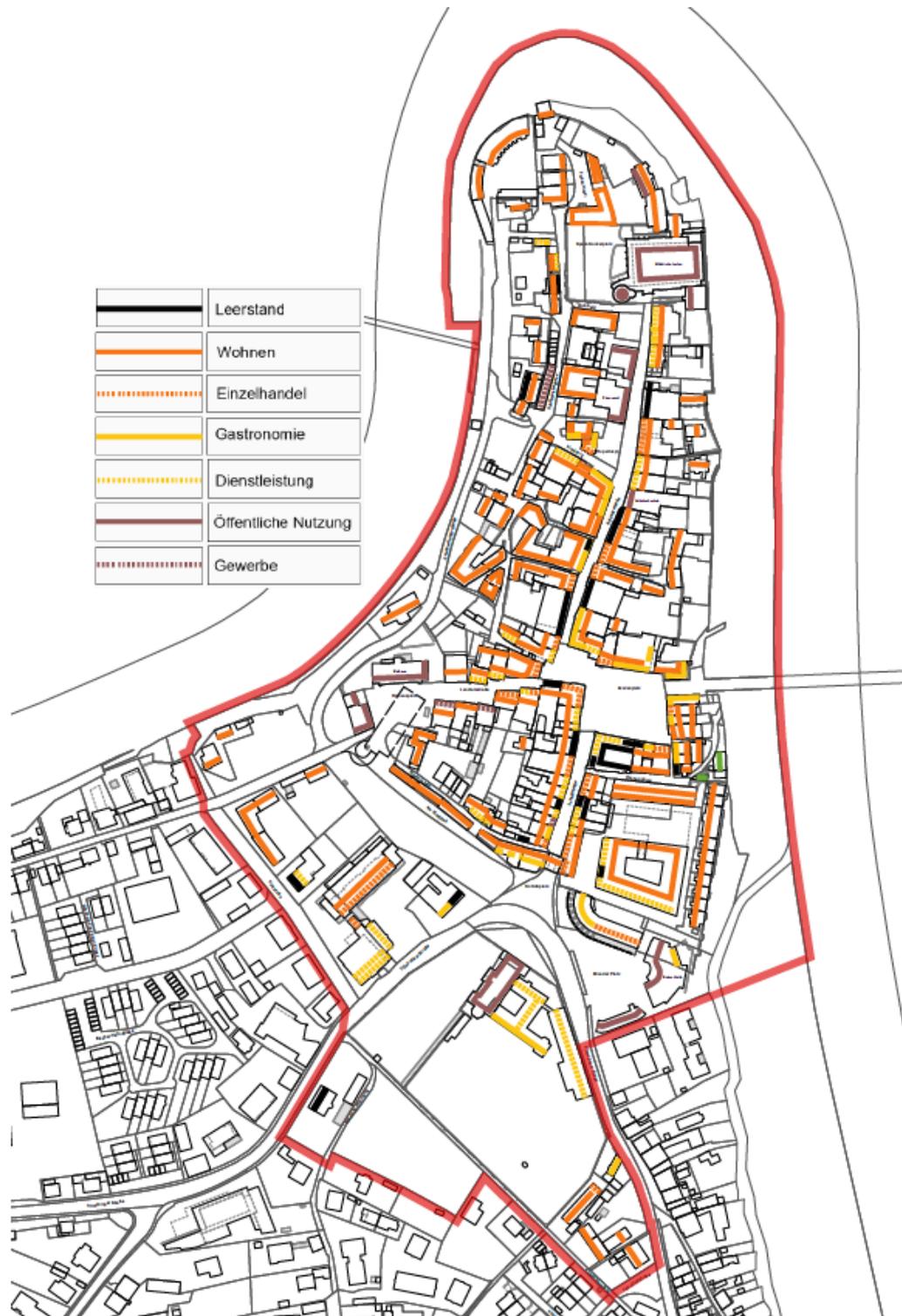
*Karte Baustruktur - Sanierungsbedarf 2009  
Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen 2009, Seite 23, ohne Maßstab*



Karte Baustruktur - Sanierungsbedarf 2022  
 PLANKREIS, Bestandserhebung nach Augenschein März 2022, ohne Maßstab



Karte Gebäudenutzungen 2009  
Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen 2009, Seite 32, ohne Maßstab



Karte Gebäudenutzungen 2022  
 PLANKREIS, Bestandserhebung März 2022, ohne Maßstab



<b>Nutzung</b>	
<i>VU 2009</i>	<i>Kommentierung 2023</i>
Entwickeln eines Einzelhandelsprofils.	Nach wie vor aktuell. V.a. im Zusammenspiel mit Oberndorf.
Verbesserung des Einkaufsumbientes.	Im Hinblick auf Sanierung des öffentlichen Raums und seiner Ausstattung wurde in den vergangenen Jahren viel unternommen. Das Thema bleibt gleichwohl aktuell.
Unterstützung privater Initiativen.	Das Thema bleibt aktuell.
Bekämpfung des Leerstandes.	Das Thema ist nach wie vor aktuell. Leerstandsquoten ändern sich, ebenso die Gebäudenutzungen.
Positive Besetzung des öffentlichen Raumes.	Im Hinblick auf Sanierung des öffentlichen Raums und Ausstattung wurde in den vergangenen Jahren viel unternommen. Das Thema bleibt aber aktuell.
Erweiterung der Initiative „Laufen-aktiv“.	Das Thema ist aktuell.

<b>Verkehr</b>	
<i>VU 2009</i>	<i>Kommentierung 2023</i>
Verlegung der B 20 und damit Neugestaltung des Schlossplatzes/ Briouder Platzes.	Ortsumfahrung B 20 in Planung. Entlastungen der Ortsdurchfahrt sind zu erwarten. Eine Neugestaltung des Schlossplatzes/ Briouder Platzes ist nach wie vor aktuell.
Neue Salzachbrücke südlich von Laufen.	Das Thema ist aktuell.
Reduzierung der Gefahrensituation in der Schloßstraße und am Marienplatz.	Das Thema ist aktuell.



Erweiterung des altstadtnahen Stellplatzangebotes, insbesondere zur Verbesserung der Erschließung der nördlichen Altstadt.	Das Thema ist aktuell und muss im Zuge möglicher Neuordnungsmaßnahmen im Bereich Ruhender Verkehr Berücksichtigung finden.
Freihaltung des Marienplatzes von ruhendem Verkehr.	Das Thema ist aktuell.
Parkleitsystem und Parkraumbewirtschaftung.	Das Thema ist aktuell.
Ausbau von Fußgänger-Routen.	Das Thema ist aktuell.
Verbesserung der Beschilderung.	Das Thema ist aktuell.

<b>Grünstrukturen</b>	
<i>VU 2009</i>	<i>Kommentierung 2023</i>
Schließen des Grüngürtels im Bereich des Oberen Stadtttores/ Schlossplatzes/ Briouder Platzes.	Die Neugestaltung des Schlossplatzes/ Briouder Platzes ist nach wie vor aktuell.
Verbesserung der Erreichbarkeit des Naturraums Salzschleife.	Das Thema ist aktuell.
Beseitigung von Störungen innerstädtischer Grünstrukturen.	Das Thema ist aktuell.
Verbesserung der Vernetzung und Außenwirkung der privaten Grünflächen.	Das Thema ist im Rahmen der Stadtsanierung aktuell.
Unterstützung privater Initiativen.	Das Thema ist im Rahmen der Stadtsanierung aktuell.
Kommunikation der Belange von Naturschutz und Artenvielfalt im Stadtgebiet	Das Thema ist aktuell.

## 2.2.2 Formelle Planungen

### Landes- und Regionalplanung

Quelle: Regionalplan Südostoberbayern  
(Stand 20.09.2023)

Die Region Südostoberbayern ist gemäß LEP 2018 zum Großteil dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen.

Laufen dient als Mittelzentrum und hat direkten Bezug zur österreichischen Stadt Oberndorf b. Salzburg (ebenfalls Mittelzentrum). Nächstgelegene Oberzentren sind die Stadt Freilassing und die Stadt Traunstein. Gemäß der Einordnung im Landesentwicklungsprogramm liegt das Gemeindegebiet in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Oberzentrale Versorgungsfunktionen werden von Freilassing bzw. Traunstein übernommen. Eine ähnliche Bedeutung wie München kommt im Südosten der Region dem Oberzentrum Salzburg in Österreich zu (Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm).

Zur Weiterentwicklung des grenzüberschreitenden Raumes sollen auf bayerischer Seite geeignete Zentrale Orte als regionale Schwerpunkte entwickelt werden, so auch Laufen mit Oberndorf.

Das **gemeinsame Mittelzentrum** nimmt den Versorgungsauftrag gemeinsam wahr. Doppelzentren sollen daher raumbedeutsame Planungen eng miteinander abstimmen, um ein sich gegenseitig funktional ergänzendes Versorgungsprofil zu erhalten bzw. zu fördern.

Der Doppelort Laufen (und Oberndorf) soll die grenzüberschreitende Entwicklung und Zusammenarbeit weiter vorantreiben und entsprechend unterstützt werden. Generell ist eine leistungsfähige Verknüpfung der Versorgungsbereiche durch den öffentlichen Personenverkehr notwendig, um die Erreichbarkeit für Bevölkerungsgruppen zu sichern, die auf solche Verkehrsmittel angewiesen sind und um Verkehr zu vermeiden.

Im **bayerisch-österreichischen Grenzraum** bestehen enge wirtschaftliche, kulturelle sowie siedlungs- und verkehrsstrukturelle Verflechtungen. Diese nehmen u.a. durch den absehbaren Bevölkerungszug in den Raum stetig zu. Damit steigen die Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur sowie der Druck bezahlbaren Wohnraum und geeignete Gewerbeflächen zu schaffen. Aufgrund der engen Verflechtungen bedarf es einer grenzüberschreitenden Betrachtung, um langfristige Lösungen zu entwickeln.

Im Bereich der **Siedlungsentwicklung** eignen sich Standorte mit guter Infrastrukturausstattung und einer attraktiven Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr als regionale Schwerpunkte, um langfristig den Wohnbedarf (insbesondere Wohnungsbau) zu decken und somit dem Druck nach bezahlbarem Wohnraum zu begegnen. Dieser Ansatz wird im Masterplan Kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg (2013) verfolgt, welcher geeignete regionale Schwerpunkte innerhalb der Kernregion identifiziert hat. Auf bayerischer Seite sind die regionalen Schwerpunkte für den höchsten Anteil der Wohnentwicklung (Wohnungsbau) die Zentralen Orte Bad Reichenhall, Freilassing und Laufen. Diese weisen gute Verkehrs- und Infrastrukturvoraussetzungen auf.



Im Bereich **Wirtschaft** können entsprechend u.a. geeignete Standorte bzw. Flächen entwickelt werden, welche zugleich günstige Voraussetzungen im öffentlichen Personenverkehr und im Individualverkehr aufweisen. Für die bayerische Seite identifiziert der Masterplan die Zentralen Orte Bad Reichenhall, Freilassing, Laufen und Piding als räumliche Schwerpunkte, darunter in der Verkehrsinfrastruktur, im Ausbau von Qualitätstourismus sowie bei Gesundheitseinrichtungen und Wellness, als auch in der Kooperation und Vermarktung.

Auch wenn die Möglichkeit, höherwertige Dienstleistungen im ländlichen Raum anzusiedeln unter denen der Verdichtungsräume liegt, so kann diesem Nachteil dennoch durch die Stärkung der bestehenden Wachstumspole in der Region begegnet werden. Neben Rosenheim sind das vor allem der Städtebund Inn-Salzach, das Potenzial von Traunstein/Traunreut/Trostberg, das Umland von Salzburg und die Mittelzentren. Dabei stehen diese Räume in europaweiter Konkurrenz, so dass sich ein gemeinsames Vorgehen anbietet, um Synergieeffekte auszunutzen und Kosten zu senken.

Der **Naturraum** "Voralpines Hügel- und Moorland" bildet das Herzstück der Region. Mit fast 2.300 km<sup>2</sup>, das sind 44 % der Regionsfläche, ist dieser Landschaftstyp auch vom Umfang her von größter Bedeutung. Seine naturschutzfachlich herausragende Bedeutung erhält er durch die Vielzahl von Gewässern und Feuchtflächen.

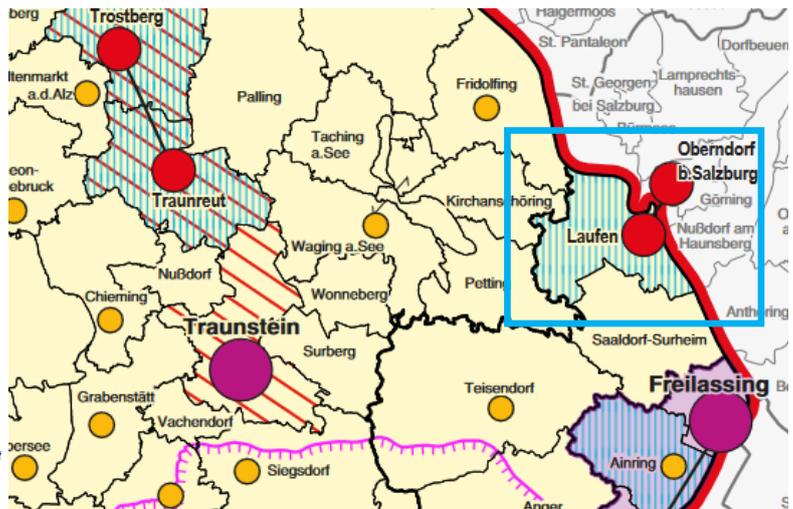
Das "Salzach-Hügelland" schließt im Osten an das "Inn-Chiemsee-Hügelland" an und ist diesem sehr ähnlich. Hier finden sich die gleichen Landschaftselemente (z.B. Moore) wieder, auch wenn der Anteil und die Bedeutung der Feuchtgebiete schon deutlich geringer sind. Die Salzach ist das bedeutendste Fließgewässer, der Waginger- und Tachinger See der bedeutendste Seenkomplex. Die wertvollsten Feuchtgebiete sind nordöstlich Traunstein und südöstlich davon auf dem Pechschnaitplateau sowie ganz besonders im großen Bereich zwischen Kirchanschöring und Ainring als landschaftliche Vorbehaltsgebiete zusammengefasst.

Im Salzachhügelland mit Waginger See und Tachinger See soll das Erholungs- und Tourismusangebot abgestimmt auf die Belange von Ökologie und Wasserwirtschaft auch quantitativ erweitert werden. Aufgrund der Nähe Freilassings zu Salzburg soll der Tourismus verstärkt ausgebaut werden.

Raumstruktur, Karte 1 (Ausschnitt)

Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, 2023

- Grundzentrum  
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Oberzentrum  
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum  
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Verdichtungsraum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3  
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst
- Grenze der Region



Siedlung und Versorgung, Karte 2 (Ausschnitt)

Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, 2023

Bodenschätze

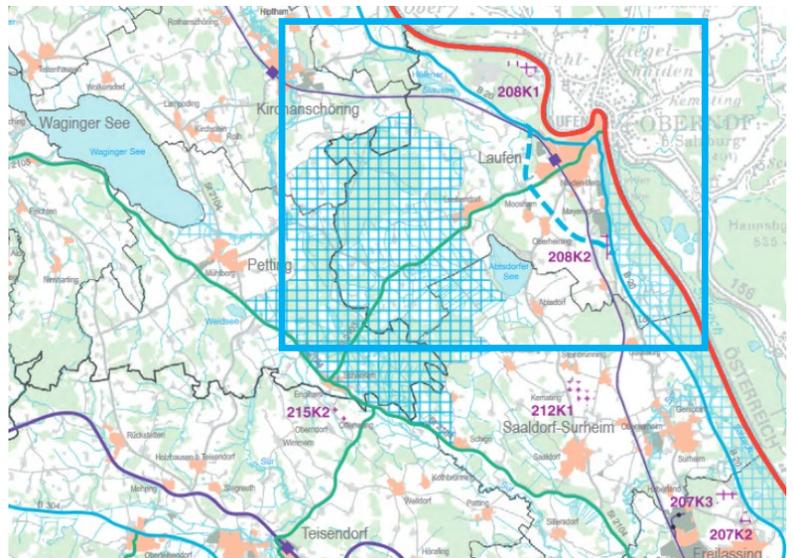
- 411K1 Vorranggebiet (mit Bodenschatzkürzel und Nr.)
- 416K1 Vorbehaltsgebiet (mit Bodenschatzkürzel und Nr.)
- K** Kies / Sand
- F** Festgestein
- L** Lehm

Wasserwirtschaft

- Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet
- Überschwemmungsgebiet

Verkehr

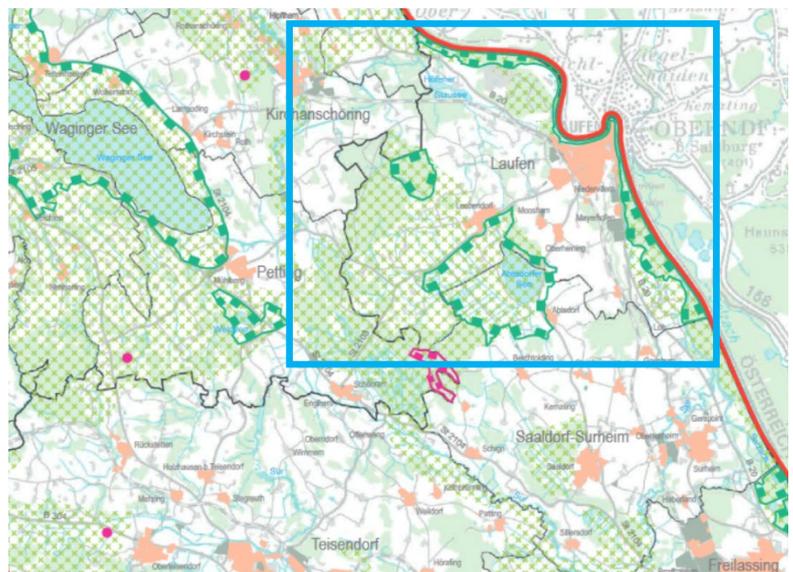
- Autobahn
- Bundesstraße



Landschaft und Erholung, Karte 3 (Ausschnitt)

Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, 2023

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Siedlungsflächen (Stand: August 2016)**  
in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Flächen
  - Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche
  - Gewerbliche Baufläche, Industriegebiet und Versorgungsfläche
- Schutzgebiete und -objekte (Stand: 2. Fortschreibung von 2001)**
  - Naturschutzgebiet
  - Naturschutzgebiet = 5 ha oder Naturdenkmal (flächenhaft)
  - Nationalpark
  - Alpenpark
  - Landschaftsschutzgebiet





## Ensemble- und Denkmalschutz

Im Gemeindegebiet Stadt Laufen finden sich drei Ensemblebereiche. Während die Ensembles „Weiler Daring“ und „Weiler Kulbing“ die Ansiedlung und den Erhalt bäuerlicher Anwesen zum Thema haben, wird mit dem Ensemble „Altstadt Laufen“ der stadthistorische Hintergrund gefestigt. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) heißt es dazu:

*„Das Ensemble umfasst die Stadt Laufen in den Grenzen ihrer ehemaligen, im 13. Jh. zuerst genannten Befestigungsanlage, die in Resten noch aufragen oder deren Verlauf noch deutlich ablesbar ist. Die Stadt, 1041 erstmals als urbs genannt, liegt auf einem schmalen, von einem engen Flußbogen der Salzach umflossenen Sporn in Halbinsellage; dieser Stadtraum war im 13. Jh. ausgebaut und ließ eine Erweiterung nicht mehr zu. Laufen gewinnt durch diese Tatsache in besonderer Weise den Rang eines Stadtdenkmals; über den Fluß hinweg ergeben sich von drei Seiten Ansichten eines an seinen Ränder unverbauten, im wesentlichen spätmittelalterlichen Stadtbildes. Die Siedlung entfaltete sich im 11./12. Jh. bei einer Burg der Salzburger Erzbischöfe, die am Platz des jetzigen Schlosses und bei der ehem. ältesten Kirche St. Peter lag. Sie deckte den Zugang zur Halbinsel von Süden her; ein agilolfingisches Castellum war ihr bereits vorausgegangen. Am rechten Ufer der Salzach, die seit dem frühen Mittelalter mit Schiffen befahren wurde, entstand gegenüber der Halbinsel etwa gleichzeitig die Schiffersiedlung Altach-Oberndorf, die als Vorstadt bis 1816 politisch und wirtschaftlich zu Laufen gehörte. Grundlage für den Aufstieg und die Blüte der Stadt war der Schiffsverkehr auf dem Fluß mit seinen Salztransporten von Reichenhall und Hallein nach Passau und Donau-abwärts und den Wein- und Getreidetransporten flußaufwärts. Die notwendige Umladung und Stapelung der Waren wegen der nicht passierbaren Stromschnellen im engsten Bereich des Flußbogens und die teilweise Weiterführung der Frachten auf einer die Laufener Salzachbrücke querenden Straße brachten der Stadt weitere Vorteile. Sie war seit dem 12. Jh. der wichtigste Handelsplatz des Erzstifts Salzburg, zu dem sie bis 1803 gehörte. Die Laufener Schiffs- und Handelsherren, zu denen im Spätmittelalter auch zahlreiche Angehörige des Salzburger Adels stießen, stellten sich als Patrizier dar; ihre Lebenshaltung wird u. a. in den großen, meist im Kern spätmittelalterlichen Bürgerhäusern und in dem Bau der monumentalen Hallenkirche und ihren zahlreichen Rotmarmor-Grabdenkmälern noch anschaulich. Im Gegensatz zu dem bürgerlich-großbürgerlichen Gepräge der Stadt auf der Halbinsel zeigen die Vorstädte mit ihren Reihungen kleiner Wohnhäuser mit Flachsatteldächern einen anderen Charakter; in ihnen hatten sich die Schiffer, Handwerker und Tagelöhner niedergelassen (vgl. Ortsteil Obslaufen, Ensemble Freilassinger Straße/Steinerne Gasse). Durch die politische Neuordnung 1816 kam Laufen an Bayern, die Vorstädte rechts der Salzach verblieben bei Salzburg bzw. Österreich. Die Stadt geriet dadurch in eine Rand- und Grenzlage. Durch die Einrichtung der München-Salzbürger Eisenbahn 1860 und den Anschluß Laufens an diese Linie 1890 kam der Schiffsverkehr auf der Salzach zum Erliegen; die Stadt verlor ihre alte Bedeutung als Handels- und Umschlagsplatz und als Verkehrsknotenpunkt von Wasser- und Landstraßen. Bestimmend für den Stadtgrundriß sind die von Süden nach Norden gerichtete Durchgangsstraße mit zwei Platzausbildungen, dazu der Schloßkomplex im Süden und der ehem. Stiftsbereich mit der Kirche im Norden. Die Straße tritt beim Oberen Tor (Salzburger Tor) in die Stadt ein. Vor dem Tor, wo die Tittmoninger und die Freilassinger Straße zusammenlaufen, hatte sie bis zur Mitte des 16. Jh. den Schießgraben zu queren, der sich in den Grünanlagen noch ebenso abzeichnet wie die*



*Bebauung der Straße Am Stadtpark noch dem Verlauf der Stadtmauer an dieser Stelle folgt oder Teile davon sogar enthält. Östlich des Tores beherrscht das Schloß, das der Stadt an dieser Stelle zusätzliche Sicherheit bot, den Bereich bis zum Salzachufer. Es war ehemals eigens befestigt. Als Schloßstraße erreicht die Durchgangsstraße den Marienplatz, einen geschlossen umbauten Rechteckplatz mit einem nordwestlich angeschlossenen kleineren Platzraum, der zum Zug der Hauptstraße (Rottmayrstraße) weiterleitet. Der Marienplatz ist der historische Schrankenplatz und obere Markt der Stadt. Seine Öffnung in der Nordost-ecke erfolgte erst 1902 beim Bau der neuen Salzachbrücke. Über diese Brücke wird seitdem der Verkehrsstrom gelenkt, während er bis 1899 durch die Rottmayrstraße bis zum Rupertusplatz, dann nordwestlich über den abschüssigen Stadtberg zum Unteren Tor und zur alten Salzachbrücke nach Alt-Oberndorf lief. Der Rupertusplatz, eine kleine Rechteckanlage, ist der historische Hauptmarkt (Unterer Markt) der Stadt; hier befindet sich auch das alte, im 16. Jh. errichtete Rathaus. - Die hintere Rottmayrstraße, an der sich neben bürgerlichen Bauten auch das alte Pfleg- (Finanzamt) und das Amtsgericht befinden, führt in den stillen Bereich der Stiftskirche mit dem ehem. Friedhof, den Grabgewölben und der Michaelskapelle; dazu gehören die in Gärten oder auf kleinen Plätzen meist freistehenden ehem. Kanonikerhäuser und Schulen. Während an der Ostseite der Rottmayrstraße die großen Parzellen der ehem. Patrizieranwesen mit ihren Rückgebäuden zwischen Marienplatz und Stiftskirche den gesamten Raum geschlossen einnehmen, ist die Westseite stärker durch Gassen aufgelockert, die unregelmäßig und mit Gefälle zur Salzach führen (Schiffmeistergasse, Wallygaßl, Färbergaßl, Stadtberg, Almsche Gasse, Kirchberg). Sie sind meist nicht geschlossen bebaut. Das Stadtbild wird von dem hochaufragenden Bau der Stiftskirche im Norden und dem Schloß im Süden beherrscht. Die Kirche, eine seit 1330 errichtete Halle mit eingestelltem romanischen Turm eines Vorgängerbau, weist als einziger Bau der Stadt ein monumentales Satteldach auf, das für das Stadtbild charakteristisch ist. Das Schloß ist ein nüchterner, von Erzbischof Wolf Dietrich seit 1608 errichteter Vierflügelbau im salzburgisch-italienischen Palazzo-Stil. Zwischen diesen beiden Monumentalbauten drängen sich die bürgerlichen Wohnbauten des 15. bis 19. Jh., die nach der Bauweise der Inn-Salzach-Bürgerhäuser mit hinter Vorschußmauern eingesenkten Grabendächern versehen wird. Die nach zahlreichen Überschwemmungen und Stadtbränden mehrfach erneuerten Häuser entstammen in ihren Untergeschossen überwiegend dem Spätmittelalter. Es handelt sich häufig um hohe, bis zu drei und vier Geschossen aufragende Bauten, regelmäßig mit verputztem z. T. gegliederten Fassaden und in der Regel mit waagrechten Vorschußmauern, die - oft in einer Hohlkehle auslaufend - die Fronten oben anschließen und das Dach verbergen. An der Ostseite der Stadt sind die mit Galerien und Verbreterungen versehenen Krüppelwalmdächer der Hinterhäuser charakteristisch.“*

Zudem gib es 178 Baudenkmäler, deren Verortung der Karte zu entnehmen sind. Auf die Denkmalliste des BfD wird verwiesen.



*Baudenkmäler (rot), Bodendenkmäler (rosa) und Ensemble „Altstadt Laufen“ (Schraffur) im Untersuchungsgebiet, Quelle: BfD, Darstellung Plankreis, 2024, ohne Maßstab*



### 2.2.3 Informelle Planungen

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Einzelkonzepte erstellt, die an dieser Stelle, sofern für das ISEK/ VU relevant, zusammenfassend in ihren Kern- und Zielaussagen dargestellt werden.

<b>Konzept:</b>	<b>Nachhaltige Innenstadtentwicklung Oberndorf – Laufen Vorschläge für Nutzungsszenarien</b>
Verfasser:	conSalis entwickeln.beraten, Salzburg, Architekten Mayer + Seidl, Salzburg
Stand:	März 2015
<i>Kernaussagen</i>	<p><b>Gemeinsames Vorgehen für die Weiterentwicklung von als attraktiv wahrgenommenen Innenstadtbereichen</b></p> <p>Die Ortskerne von Oberndorf und Laufen werden von der Bevölkerung als attraktive Räume wahrgenommen. Die Infrastruktur beider Gemeinden bezüglich Geschäften, Freizeit etc. wird von der Bevölkerung abwechselnd genutzt. Dies wird auch als hoher Mehrwert empfunden. Beide Gemeinden werden tendenziell als etwas Gemeinsames verstanden, was u.a. im Wunsch nach einer gemeinsamen Vorgehensweise wie etwa im Tourismus und bei wirtschaftlichen Themen zum Ausdruck kommt.</p> <p><b>Wohnraumbedarf differenzierter und vielfältiger wahrnehmen</b></p> <p>Der Standort Oberndorf – Laufen hat auch aufgrund der demografischen und sozialen Entwicklung sowie auch der planerischen Rahmenbedingungen und Vorgaben einen differenzierten und vielfältigen Wohnraumbedarf wahrzunehmen. Dies betrifft die Zunahme an Ein-Personen-Haushalten und den wachsenden Anteil an älteren Menschen sowie insgesamt eine Vielfalt an Wohnbedürfnissen – je nach Lebensalter und Orientierung sowie nach Familien- und Haushaltsformen. Dieser Wohnraumbedarf geht gleichzeitig mit einem wachsenden Flächenverbrauch pro Person einher. Insofern hat beim Wohnbau im Sinne der Flächen- und Ressourcenschonung die „Innenentwicklung der Stadt“ mit attraktiver Neunutzung und moderater Verdichtung Vorrang.</p> <p><b>Spezifisch für Oberndorf</b></p> <p>Eine Attraktivierung des Ortskerns beinhaltet folgende Elemente: einen „Mix“ aus Wohnen, gewerblicher, sozialer wie kultureller Nutzung; eine qualitätsvolle und bedarfsgerechte Entwicklung von Freiflächen und öffentlichen Räumen; die Ermöglichung neuer Wohnformen (z.B. „Starter“-Wohnungen, Generationenwohnen, SeniorInnenwohnen). Dies inkludiert auch die Ermöglichung und Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Des Weiteren nehmen die Weiterentwicklung des Tourismus und die Verbesserung von Beherbergungsmöglichkeiten einen wichtigen Stellenwert ein.</p>

**Spezifisch für Laufen**

Abgesehen von gestalterischen Maßnahmen im Rahmen der Altstadterhaltung steht bezüglich Laufen die Belebung der Altstadt durch qualitätsvolle Initiativen im Mittelpunkt. Dies reicht von der Wohnraumnutzung an noch verfügbaren Standorten in der Altstadt über die vielfältige Nutzung der Sockelzonen in ausgewählten Standorten (zum Beispiel Rottmayrstraße) bis hin zur Attraktivierung öffentlicher Räume durch gemischte Nutzung oder auch durch soziale Angebote. Ebenso ist für Laufen die touristische Attraktivierung von besonderer Bedeutung.

**Ziele und Maßnahmen****Gemeinsame Aktivitäten und Kooperation**

Abgesehen von einzelnen Schwerpunkten sehen wir in folgenden Bereichen eine grundsätzlich kooperative und übergreifende Vorgehensweise als erforderlich an:

- Grundsätzlich kann die grenzüberschreitende Kooperation von Nachbarn als besonderer Mehrwert und Qualität hervorgehoben werden.
- Es braucht u.E. eine umfassende Kooperation in den Bereichen Tourismus, Gewerbe, Kultur. Dafür gibt es in beiden Innenstädten genügend Ansatzpunkte und Potenziale (Naturraum Salzachschleife, Altstadt Laufen, Zentrum Oberndorf, Stille-Nachtbezirk, Brücke, Radnetz etc.)
- Das Prinzip „Regionalität“ (regionale Produkte etc.) sollte gemeinsam erlebbar gemacht werden: Bereits vorhandene Ansätze und Potenziale für die Vermarktung und Versorgung mit regionalen Produkten, Wochenmärkte etc. gehören dazu.
- Mobilität und Begegnung: Angesichts des leidigen Verkehrsthemas und aufgrund der nahräumlichen Qualität der beiden Innenstädte sollte der Mehrwert als „fußgänger- und fahrradfreundliche“ Gemeinden in Hinkunft stärker betont werden. Dazu gehört die Entwicklung der Brücke als Begegnungszone und gemeinsame Erlebnisachse, die beide Orte verbindet.  
Um dieses Thema herum bedarf es eines „Mobilitätskonzepts“, welches auch die angesprochenen Begegnungszonen inkludiert.
- Die Hotel- und Unterbringungsmöglichkeiten sollten nicht parallel, sondern gemeinsam entwickelt und realisiert werden.
- Gemeinsame Medien (zum Beispiel Radioprogramm) könnten gemeinsamen Initiativen entsprechende Öffentlichkeit verleihen.
- Voraussetzung eines derartigen kooperativen Vorhabens ist jedoch der Wille zur Klärung von Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Kooperation. Diese Voraussetzungen sind derzeit nicht vorhanden. Für gemeinsame Projekte braucht es entsprechende Kooperationsstrukturen und Ressourcen.



### Nachhaltige Innenstadtentwicklung OBERNDORF - LAUFEN

Szenarien

**Szenario 0:**

Eine Vision im Geiste Leopold Kohrs: Innenstadtentwicklung in einer kleinteiligen Struktur

- Die Qualitäten kleinteiliger Strukturen nutzbar machen
- Kooperation über die Bundes-Grenzen hinaus
- Geschichte
- Kulturelles Erbe
- Zukunftsorientierung (Als "Balance" zur Traditionspflege, z.B. "Reparaturstadt", neue Branchen und Berufe, kulturelle Vielfalt, nachhaltige Entwicklung)



ARCHITEKTEN MAYER + SEIDL

architektur städtebau energie

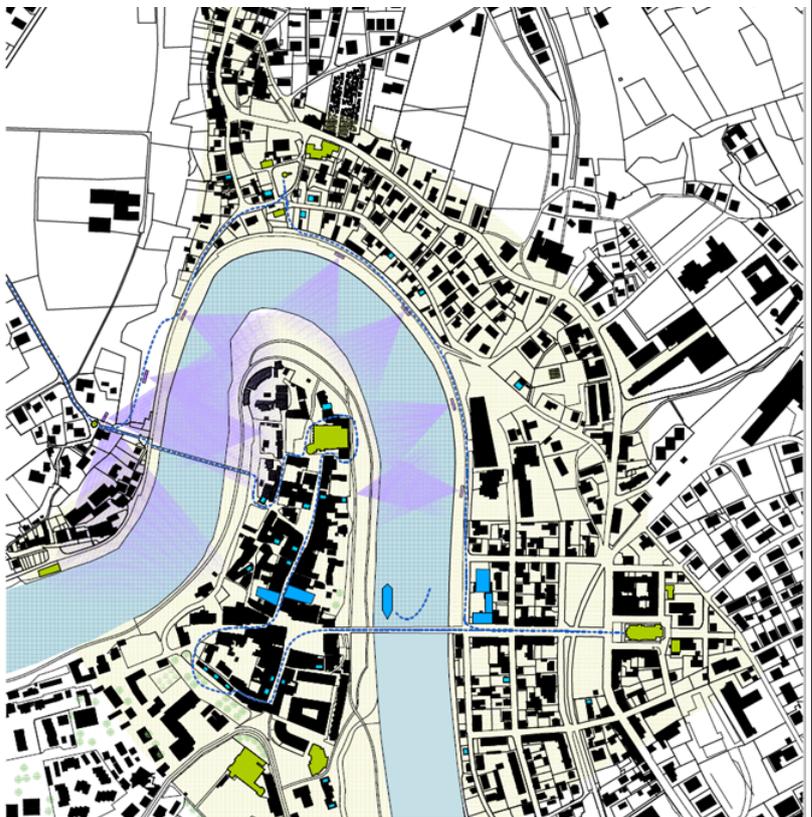
### Nachhaltige Innenstadtentwicklung OBERNDORF - LAUFEN

Szenarien

**Szenario 2:**

Tourismus und Kultur

- Bus- und Radfahrradhotel Salzachhof
- Seminarhotel (und altes Rathaus für Seminare) Schifferwirt, Post
- Hotelschiff
- Pixelhotel
- Interessante Orte
- Kulturtouristische Routen



ARCHITEKTEN MAYER + SEIDL

architektur städtebau energie

<b>Konzept:</b>	<b>Marienplatz und Schlossstraße, Studie zu Oberflächengestaltung, Varianten A-C</b>
Verfasser:	die-grille, Landschaftsarchitekten, Laufen, Penzberg
Stand:	November 2021
<b>Kernaussagen</b>	<b>Defizite</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Platz ist kaum als Einheit wahrnehmbar. Er wird durch die Straße in zwei Platzbereiche geteilt.</li><li>- Große Flächen, die sich zum Parken anbieten, viel ruhender Verkehr</li><li>- Bereich um den Brunnen kaum nutzbar wegen Ansammlung von Einrichtungsgegenständen</li><li>- Viele unterschiedliche, ungeordnete Einrichtungsgegenstände</li><li>- Größte freie Platzfläche direkt an der Straße</li><li>- Platzbereiche werden durch Straße geteilt, schlechte Querbarkeit durch sehr hohen Bordstein</li></ul> <b>Vegetation</b> <p>Auf historischen Aufnahmen ist erkennbar, dass Bäume nur in der Mitte des Platzes, um den Brunnen herum gruppiert waren. Nach und nach wurden weitere Baumreihen hinzugefügt. Aktuell ist durch die Stellung und Wahl der Baumarten keine Hierarchie auf dem Platz erkennbar. Diese Eigenschaften führen dazu, dass die Bäume das Sichtfeld der Nutzer*innen stark einschränken und nur wenige Bereiche der ästhetisch ansprechenden Fassaden der umgebenden Gebäude sichtbar sind.</p>
<b>Ziele und Maßnahmen</b>	<b>Ziele</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhalt der historischen Elemente (Brunnen, Beleuchtung)</li><li>- Die Neugestaltung soll sich am historischen Charakter des Platzes orientieren</li><li>- Beide Platzteile miteinander verbinden, Raumzonierung</li><li>- einheitliche Einrichtungsgegenstände sowie Einrichtungsgegenstände reduzieren</li></ul> <b>Maßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Flächen: Natursteinpflaster, in Anlehnung an historische Oberflächengestaltung und teilweise Bestand</li><li>- Zonierung: durch differenzierte Oberflächengestaltung</li><li>- Bäume mit lichtereren Kronen</li><li>- Straßenquerung erleichtern</li></ul>



<b>Konzept:</b>	<b>Auenpark Laufen</b>
Verfasser:	die-grille   Landschaftsarchitekten PartG mbH, Penzberg, Laufen
Stand:	September 2013
<i>Kernaussagen</i>	<p>Das Projekt Auenpark ist eine Summe sich ergänzender Maßnahmen, der das vorhandene Potential besser nutzen soll. Der Schwerpunkt liegt nicht im Hinzufügen neuer Attraktionen, sondern in der Entfaltung des vorhandenen Potentials.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aus einem häufig überschwemmten Ufer, das teilweise bis an die Stadtbefestigung heranreichte und der wirtschaftlichen Nutzung diente (Lagerung, Kiesentnahme, Mühlennutzung, schwimmende Schiffsmühlen), ist mit der Hochwasserfreilegung ein breites Vorgelege entstanden, das heute der Freizeit dient</li><li>- Ein funktionierender Hochwasserschutz ermöglicht es, die Ufer der Salzach unter einem neuen Blickwinkel zu betrachten</li><li>- Gleichzeitig prägen die früheren Eingriffe, v.a. die Regulierung und Begradigung der Ufer, aber auch die Maßnahmen zum Hochwasserschutz die heutige Situation der Uferräume</li></ul> <p><b>Defizite</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Starke Eintiefung der Salzach mit unzugänglicher, steilen Uferkante im gesamten Ostufer; Auflandung eines Uferwalles, der die Stadt vom Wasser trennt; Fehlen der natürlichen Vegetationszonen der Aue im Gleituferbereich</li><li>- Der Stadtbach im Mündungsbereich mit steilem, unzugänglichem Bett, ökologischen Defiziten und fehlender Zugänglichkeit</li><li>- In der stadtnahen Weichholzaue im Süden geht mit dem Wegfall der Nutzungen (Mahd und Beweidung) der Verlust des Geophytenreichtums als Spezifika einher; Vorhandene Flussansichten und Aussichtspunkte erfordern weitere Attraktivierungsmaßnahmen (z.B. Verbesserung der Aussicht, hainartige Baumstellung, Förderung einer naturnahen Aue)</li><li>- Die Flussaue ist von der Stadt aus über Zugänge zwar erreichbar, kleinere Zugänge sind für nicht Ortskundige jedoch schwer auffindbar</li><li>- Orientierungshilfen für eine bessere Vernetzung von Stadt und Fluss fehlen</li><li>- Die Geschichte Laufens ist für Besucher nur punktuell aufbereitet; Ein verbindendes System sowie flussbezogene Informationen fehlen weitgehend</li></ul>



### Ziele und Maßnahmen

#### Ziele Sichtbarkeit, Ökologie Ziele sowie Information und Orientierung

- Stärkung der landschaftlich - städtebaulichen Qualitäten durch Verbesserung der Sichtbeziehungen, Flusserlebnis und Zugänglichkeit
- Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebbarkeit des Flusses
- Verbesserungen der Standortvielfalt, der Uferdynamik und der ortsspezifischen Ausprägungen in Einklang mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets und des Natura 2000-Gebietes
- Nachvollziehbarkeit der vielfältigen historischen Bezüge zwischen Stadt und Fluss
- Information über den Naturraum Salzachau

#### Maßnahmen

- Auenpark Altstadt: Verbesserung Sicht und Flusserlebnis
- Stadtbachmündung: Zugang, Spielen am Wasser, Standortvielfalt durch Aufweiten der Stadtbachmündung
- Auenpark Süd: Auenwiesen, Geophyten, Auslichtungen
- Salzachsteine – Schauweg
- Zugänge, Erschließung und Orientierung (bauliche Sanierungen bzw. Verbesserungen einzelner Zugänge zum Uferbereich (Rampe Salzachhalle, Zugangssituationen beidseitig Salzachhalle, Rampe Daubengasse/ Fischergassl, Zugang Siegerstetter Keller, Brücke/ Weg bei Stadtbachbrücke/ Steinerne Gasse)
- Entwicklung von Informationsträgern
- Salzachschiiffahrt: Nachbau historischer Platte, auch als Sitz / Pausenplatz



Auenpark Laufen, Lageplan (Verkleinerung ohne Maßstab), Quelle: die-grille, 2013

**Konzept:** Salzachquerende Ortsumgehung Laufen / Oberndorf - Vorstudie

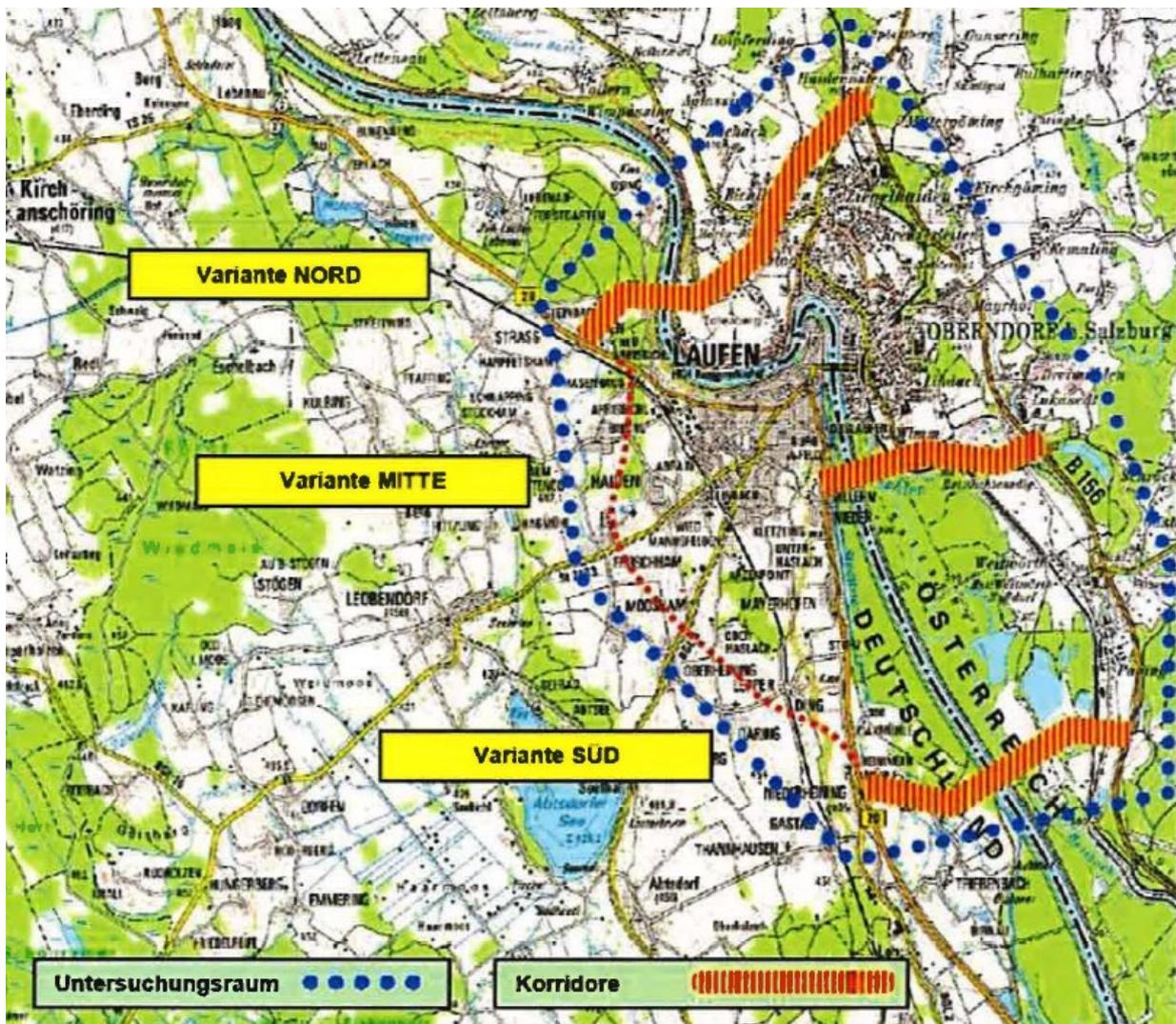
**Verfasser:** Dipl.Ing. Dietmar Kramer mit ing Traunreut GmbH

**Stand:** Dezember 2012, Vorgestellt in gemeinsamer Stadtratssitzung

**Vorhabenziele**

- Salzachquerende Ortsumgehung der Städte Laufen und Oberndorf
- Entlastung der Ortskerne im Umfeld der bestehenden Länderbrücke von Verkehr und damit verbundenen Auswirkungen (Immissionen, insbesondere Feinstaubproblematik)

Zu untersuchende Variante Nord, Variante Mitte, Variante Süd:





Bewertung der Varianten

Prüfverfahren / Grob- abwägung Entscheidungs- kriterien / Trassenvarianten	Umwelt- verträglichkeit	Europäischer Gebietsschutz	Europäischer Artenschutz	Verkehrliche Funktionserfüllung		Kostenrahmen und bautechnische Machbarkeit	Funktionen der Raumordnung und der Stadtent- wicklung	Verträglichkeit mit Agrarstruktur und Waldfunktionen	Gesamtbewertung der Varianten (Grobabwägung)
<b>Rechtsgrundlage</b>	UVP UVP-G	FFH-RL / VS-RL / BNatSchG NSchG	FFH-RL / VS-RL / BNatSchG NSchG	SVO Verkehrswirkung auf neuer Saizachbrücke	SVO Entlastungs- wirkung auf Ortsdurchfahrten von Laufen und Oberndorf auf bestehender Länderbrücke	ÖGG / EWS	ROG / BauGB	LandwG / WaldG	alle
<b>Variante NORD (VN)</b>	geringe bis mittlere Auswirkungen auf Schutzgüter	mit Vermeidungs- maßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen	mit Vermeidungs- maßnahmen voraussichtlich geringe Risiken	Prognose 2025 4.200 KFZ/24h	Prognose 2025 - 3.800 KFZ/24h lokal begrenzte Wirkung	€ 29 Mio technisch machbar (Talübergang)	Verbindungs- funktion und Entlastungswirkung nur bedingt erfüllt	Flächenverbrauch ca. 4,2 ha	technisch machbar Entlastungswirkung unzureichend Nutzen-Kosten-Verhältnis kaum akzeptabel mit Maßnahmen bzgl. Naturschutz Genehmigungsfähig
<b>Variante MITTE (VM)</b>	mittlere Auswirkungen auf Schutzgüter	mittlere bis erhebliche Beeinträchtigungen prioritäre Lebensräume betroffen	Risiken für bedeutsame Arten, hoher Aufwand für Befreiungen	Prognose 2025 7.300 KFZ/24h	Prognose 2025 - 6.700 KFZ/24h lokal begrenzte Wirkung	€ 14 Mio technisch machbar	Verbindungs- funktion erfüllt, starke Entlastungs- wirkung, jedoch lokal begrenzt	Flächenverbrauch ca. 1,5 ha	technisch machbar stärkste lokale Entlastungswirkung vergleichsweise günstiges Nutzen-Kosten-Verhältnis erheblicher Genehmigungs- widerstand bzgl. Naturschutz
<b>Variante SÜD (VS)</b>	erhebliche bis sehr erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter	sehr erhebliche Beeinträchtigungen und Summations- wirkungen prioritäre Lebensräume und Arten betroffen	hohe Risiken für zahlreiche bedeutsame Arten, sehr hoher Aufwand für Befreiungen	Prognose 2025 5.900 KFZ/24h	Prognose 2025 - 3.500 KFZ/24h regionale Wirkung	€ 27 Mio technisch machbar	Verbindungs- funktion und Entlastungswirkung überwiegend erfüllt mit erkennbarer regionaler Wirkung	Flächenverbrauch ca. 3,9 ha	technisch machbar geringste Entlastungswirkung auf Länderbrücke hohe Investitionskosten sehr erheblicher Genehmigungswiderstand bzgl. Naturschutz

<b>Konzept:</b>	<b>Parkraumkonzept</b>
Verfasser:	K+P Architekten und Stadtplaner, München
Stand:	Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München April 2013
<i>Kernaussagen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Es sollen Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden, die einen möglichst großen wirtschaftlichen Nutzen für die Stadt generieren. Deshalb müssen sie effektiv genutzt werden. Dies gilt besonders für Tiefgaragen.</li><li>- Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sollen möglichst vielen Nutzern zugutekommen. Deshalb sollen die Dauerparker aus der Altstadt verlagert werden.</li><li>- Die Parkregelungen dienen dazu, das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage zu steuern.</li><li>- Da die Parkraumnachfrage sehr stark schwankt ist es nicht immer möglich, die gesamte Parkraumnachfrage in der Altstadt zu befriedigen, zumal die vorhandenen Flächen dort knapp sind. Deshalb werden auch außerhalb der Altstadt liegende Parkmöglichkeiten in das Konzept mit einbezogen.</li><li>- Einzelne Nachfragegruppen können bevorzugt werden, wenn dies aus wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Gründen sinnvoll ist. So soll das Einkaufen und das Wohnen in der Altstadt gefördert werden.</li><li>- Die Regelungen im Parkraumkonzept sollen die Nutzer veranlassen, selbst in notwendige und weniger notwendige Parkvorgänge differenzieren.</li><li>- Aus städtebaulichen und Umweltschutzgründen sind räumliche und intermodale Verlagerungen gewünscht und sollen durch Angebote unterstützt werden.</li></ul>
<i>Ziele und Konzeptvorschläge</i>	<b>Steuerung des Angebots, Instrumente des Parkraummanagements</b>  Die Steuerung des Parkraumangebots basiert auf 3 Prinzipien <ul style="list-style-type: none"><li>• Begrenzung der Nachfrage</li><li>• Schaffung von Angeboten</li><li>• Regelung und Kontrolle.</li></ul> Im Parkraumkonzept werden alle öffentlich zugänglichen Parkmöglichkeiten in der Altstadt im Sinne eines „Parkplatzpools“ betrachtet. Es werden alle Parkplätze unabhängig von der kleinräumigen örtlichen Lage und unabhängig vom Eigentümer mit einbezogen, da auch der Nutzer meist nicht differenziert. Demzufolge wird es notwendig sein eine räumliche sowie zeitliche Differenzierung des Angebots vorzunehmen.



Im Parkraumkonzept Laufen werden folgende Maßnahmen, die auch miteinander kombiniert werden, vorgeschlagen:

1. räumliche Differenzierung der Parkregelungen (distanzabhängig)
2. zeitliche Differenzierung der Parkregelungen
3. Priorisierung ausgewählter Nachfragegruppen
4. Schaffung von Entlastungsstandorte
5. Kontrolle und Sanktionierung
6. Verlagerung auf andere Verkehrsmittel (Intermodalität).

### **Entlastungs-/Pendlerparkplätze für die Altstadt**

Ein wesentliches Ziel des Parkraumkonzepts ist die Verlagerung der Dauerparker, insbesondere der Pendler, aus der Altstadt. Hierzu sind attraktive Entlastungsparkplätze notwendig.

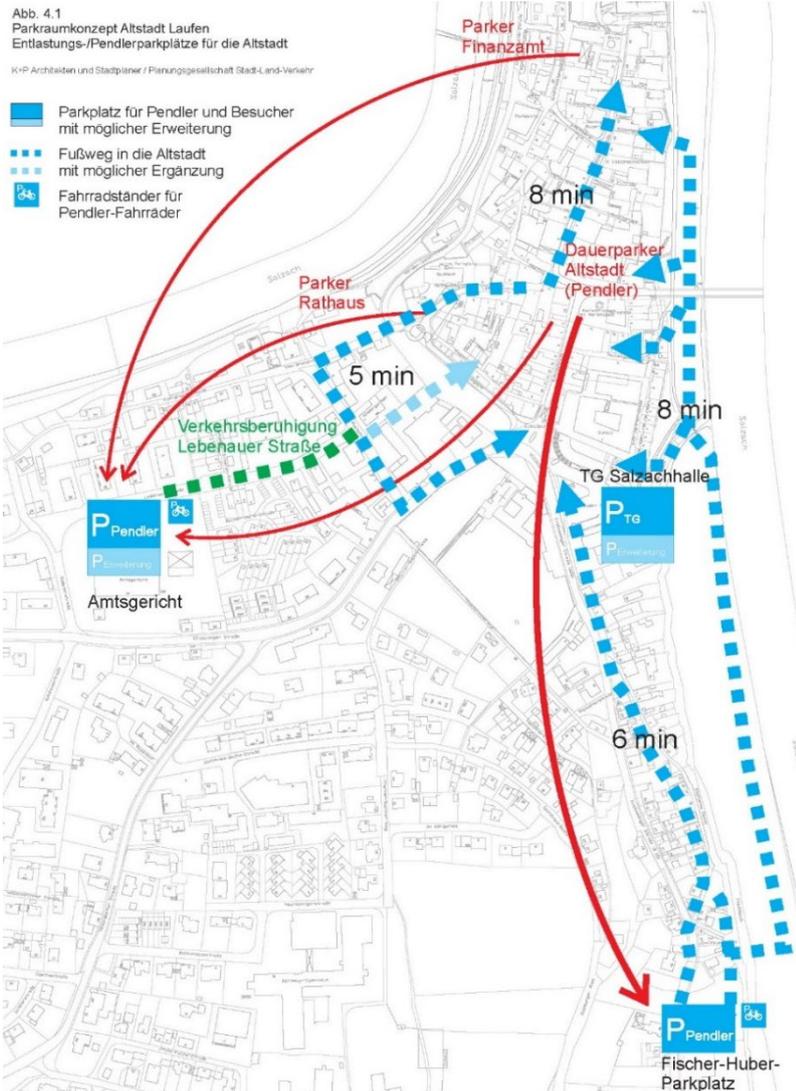
Als Standorte bieten sich der Parkplatz am Amtsgericht und der „Fischer-Huber-Parkplatz“ an. Der Parkplatz am Amtsgericht ist derzeit nicht öffentlich. Der Vorschlag aus der Bürgerbeteiligung, den Parkplatz vor allem für Bedienstete des Rathauses und des Finanzamtes zu öffnen, wird unterstützt. Mittel- bis langfristig wäre es auch denkbar die Parkkapazitäten durch eine geänderte Anordnung der Parkstände oder eine Parkpalette zu erhöhen. Sowohl der Amtsgerichtsparkplatz als auch der „Fischer-Huber-Parkplatz“ sind gut an die B 20 angebunden und liegen günstig zur Altstadt. In 5-8 Minuten Fußweg ist nahezu jeder Punkt der Laufener Altstadt erreichbar. Für Berufspendler und Tagesgäste fällt dieser zusätzliche Zeitaufwand kaum ins Gewicht.

Dennoch sollten die Wegverbindungen in die Altstadt, insbesondere vom „Fischer- Huber-Parkplatz“ attraktiver gestaltet werden. Verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Lebenauer Straße kämen auch dem dortigen Kindergarten zugute.

Zumindest für kürzere Aufenthalte kann auch die Tiefgarage Salzachhalle in das System der Entlastungs-/Pendlerparkplätze mit einbezogen werden.

### **Besucher- und Kundenparken in der Altstadt**

Kernbereich:	zentrales Kurzparken
Übrige Altstadt:	allgemeines Kurzparken
Tiefgaragen:	erweitertes Kurzparken



Skizze Entlastungs-/ Pendlerparkplätze für die Altstadt, Parkraumkonzept Altstadt Laufen, K+P Architekten und Stadtplaner / Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, 2013, S. 47

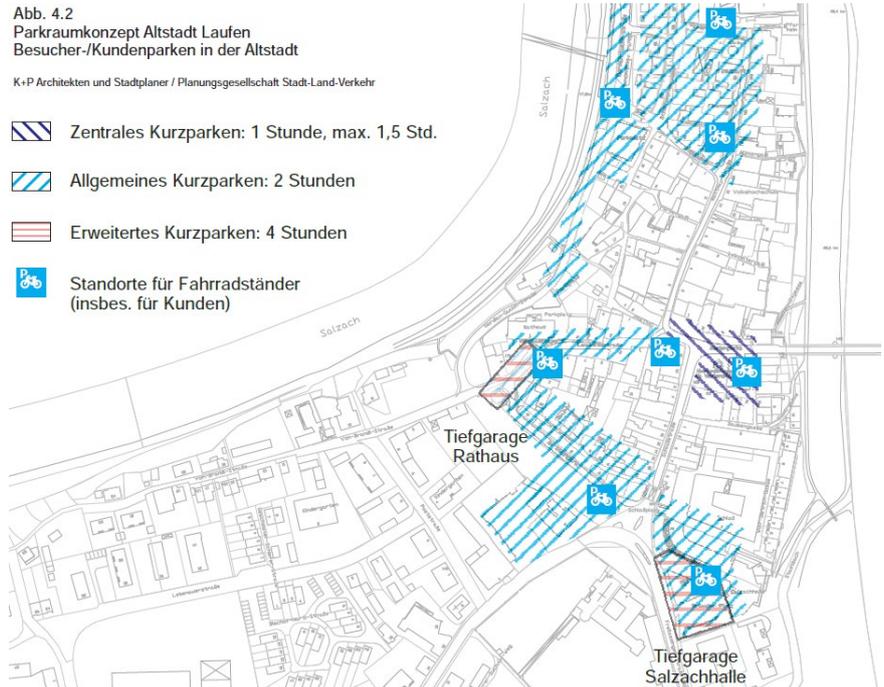
### Anwohnerparken in der Altstadt

Grundsätzlich ist es Aufgabe eines jeden Kfz-Besitzers für einen Stellplatz auf eigenem Grundstück zu sorgen. Aufgrund der besonderen räumlichen Strukturen und gewachsenen Rahmenbedingungen wird jedoch empfohlen bedürftigen Anwohnern, die keinen eigenen Stellplatz mobilisieren können, das Parken im öffentlichen Straßenraum - losgelöst von den zeitlichen Beschränkungen - zu ermöglichen. Das hierzu notwendige Lizenzsystem sollte jedoch sehr restriktiv gehandhabt werden. Die Vergabe der Lizenzen ist zeitlich zu befristen und an noch zu formulierende Bedingungen zu knüpfen. Keinesfalls sollten Lizenzen an Bewohner vergeben werden, die einen eigenen Stellplatz haben, diesen aber anderweitig nutzen. Der Nachweis des Stellplatzbedarfs sollte vom Bewohner erbracht werden.

Abb. 4.2  
Parkraumkonzept Altstadt Laufen  
Besucher-/Kundenparken in der Altstadt

K+P Architekten und Stadtplaner / Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr

-  Zentrales Kurzparken: 1 Stunde, max. 1,5 Std.
-  Allgemeines Kurzparken: 2 Stunden
-  Erweitertes Kurzparken: 4 Stunden
-  Standorte für Fahrradständer (insbes. für Kunden)



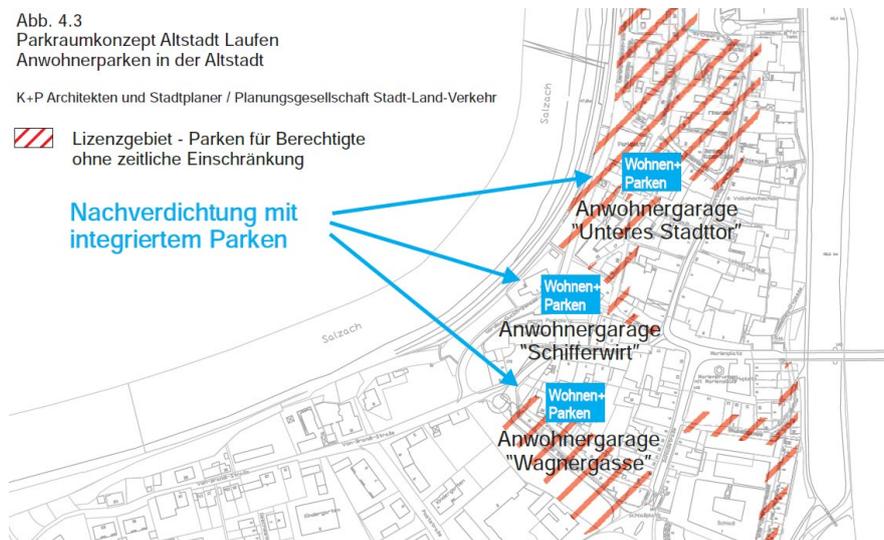
Skizze Besucher-/Kundenparkplätze in die Altstadt, Parkraumkonzept Altstadt Laufen, K+P Architekten und Stadtplaner / Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, 2013, S. 50

Abb. 4.3  
Parkraumkonzept Altstadt Laufen  
Anwohnerparken in der Altstadt

K+P Architekten und Stadtplaner / Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr

-  Lizenzgebiet - Parken für Berechtigte ohne zeitliche Einschränkung

Nachverdichtung mit integriertem Parken



Skizze Anwohnerparken in die Altstadt, Parkraumkonzept Altstadt Laufen, K+P Architekten und Stadtplaner / Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, 2013, S. 52

Der Lizenzbereich sollte die gesamte Altstadt mit Ausnahme des Kernbereichs und der Tiefgaragen umfassen. Eine Zuweisung der Parkberechtigung auf einzelne Straßenabschnitte oder feste Stellplätze ist nicht notwendig, da sonst größere Reserven erforderlich wären.

Darüber hinaus besteht auch kein Anspruch auf einen Parkplatz vor der eigenen Haustüre. Abweichend davon können Regelungen für Behindertenstellplätze oder Hotelvorfahrten erlassen werden.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob Straßen in denen derzeit keine (legalen) öffentlichen Stellplätze vorhanden sind (Daubengasse, Abschnitte der Schiffmeistergasse) oder Straßen mit reiner Wohnnutzung (Wolf-Dietrich-Gasse) in den Lizenzbereich mit einbezogen werden können, um dort Stellplätze für Anwohner zu mobilisieren. Parklizenzen für bedürftige Anwohner gelten nur unter „freiem Himmel“, nicht aber in Tiefgaragen.

### Maßnahmenvorschläge

#### 1. Stufe: Sofortmaßnahmen

- Die dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage am Briouder Platz > erledigt
- Parkraumüberwachung (auch bei den bisherigen Regelungen möglich);
- „Verlagerung“ der dauerhaft parkenden Anhänger und Motorräder aus den Tiefgaragen durch entsprechende Beschilderung;
- Vereinbarung mit dem Freistaat über die Nutzung des Amtsgerichtsparkplatzes für Bedienstete anderer Behörden;
- Herrichten des Fischer-Huber-Parkplatzes als Pendlerparkplatz mit entsprechender Beschilderung; Verbesserung der Wegeverbindungen in die Altstadt;
- Prüfung der Realisierbarkeit von Stellplätzen für den Kapuzinerhof zwischen Kapuzinerhof und Polizei;
- Umwandlung von Kfz-Stellplätzen in ausgewählten Bereichen in Fahrradabstellplätze bzw. Bereiche, die nicht legal beparkt werden, aber Platz bieten.

#### 2. Stufe: Kurzfristige Maßnahmen (nach Sanierung TG Briouder-Pl.)

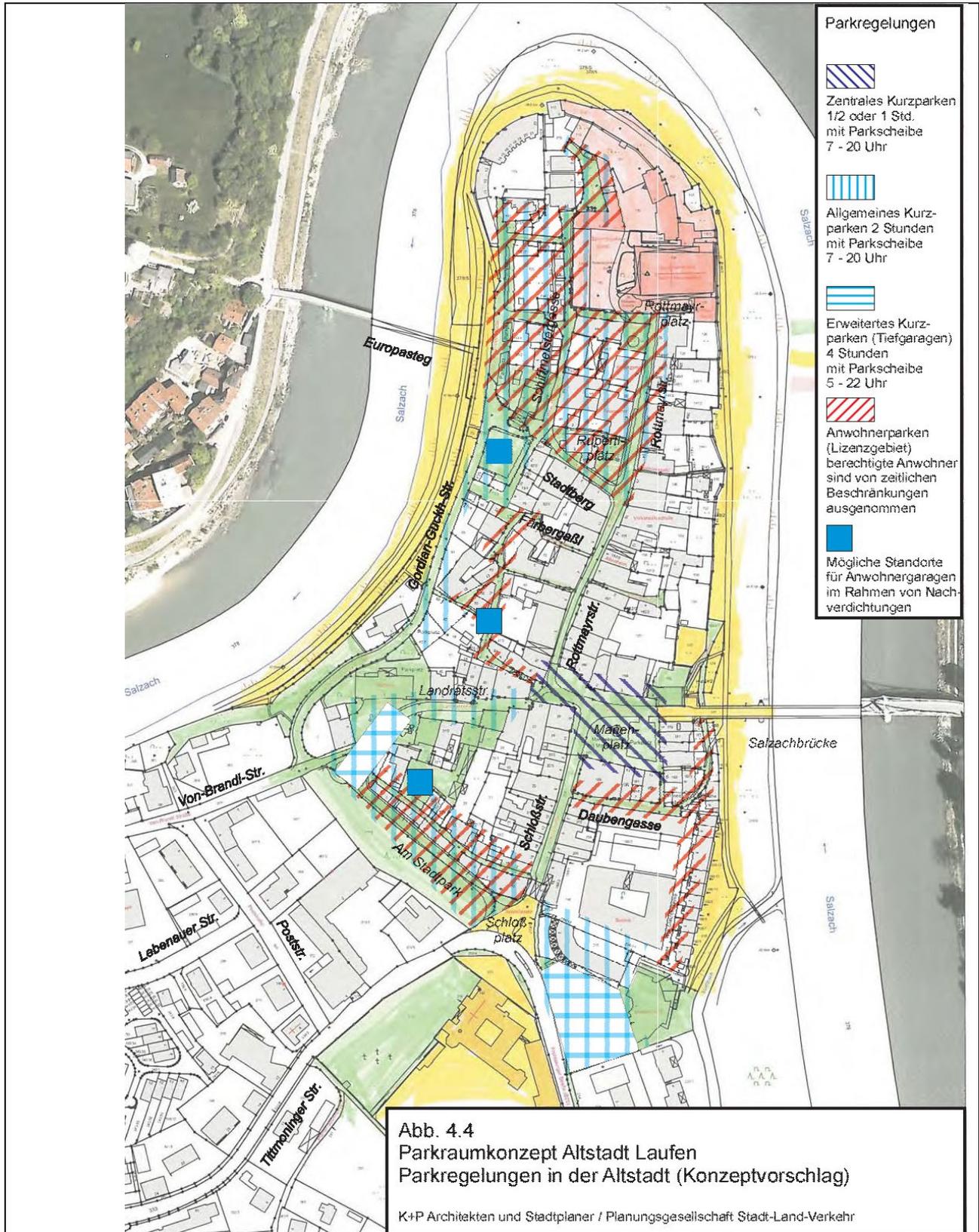
- Prüfung der Realisierbarkeit von Stellplätzen auf dem Gelände der heutigen Polizeiinspektion (bei Verlagerung der Polizeiinspektion an einen anderen Standort in Laufen);
- Parkzeitbegrenzung tagsüber in den Tiefgaragen (nach Umsetzung der Maßnahme Fischer-Huber-Parkplatz);
- einheitliche Parkregelung im Zentrum der Altstadt (Bereich Marienplatz);
- Prüfung einer verbesserten oberirdischen Querung der B 20.

#### 3. Stufe: Mittelfristige Maßnahmen

- Parkzeitbegrenzung in der restlichen Altstadt mit Lizenzsystem für den Anwohnerbedarf (nur für Anwohner ohne Stellplatz, maximal wird ein Stellplatz vergeben);
- Prüfung des Baus von Anwohnergaren an ausgewählten Standorten im Zuge der Nachverdichtung.

#### 4. Stufe: Langfristige Maßnahmen

- Prüfung einer Erweiterung der Tiefgarage am Briouder Platz;
- Prüfung einer Erweiterung des Parkplatzes am Standort Amtsgericht



Skizze Parkregelungen in die Altstadt (Konzeptvorschlag), Parkraumkonzept Altstadt Laufen, K+P Architekten und Stadtplaner / Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, 2013, S. 56



<p><b>Konzept:</b></p> <p>Verfasser:</p> <p>Stand:</p>	<p><b>Grenzüberschreitendes Stadt- und Standortmarketing für Laufen-Oberndorf</b></p> <p>Roland Murauer, CIMA Austria Beratung + Management GmbH</p> <p>Juni 2018</p>
<p><i>Kernaussagen</i></p>	<p>Die Notwendigkeit einer gemeinsamen Marketingplattform zwischen Laufen und Oberndorf sowie die Identifikation sinnvoller Kooperations- und Aufgabenfelder</p>
<p><i>Ziele und Maßnahmen</i></p>	<p><b>Ziele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufbau eines klaren Standortprofils</li> <li>- aktives Standortmarketing</li> <li>- Bestandspflege und -sicherung der lokalen Wirtschaftsstrukturen</li> <li>- Wohnortmarketing</li> <li>- professionelle Vermarktung des Einkaufsraums</li> <li>- immobilienwirtschaftliche Aktivierung der Stadtkerne</li> <li>- Stärkung der touristischen Strukturen</li> </ul> <p><b>Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufbau eines Stadt- und Standortmarketings als wirtschaftlich eigenständig agierende und nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten geführte Unternehmung</li> </ul> <p><b>Aufgabenfelder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- klassisches Citymarketing</li> <li>- lokales Standortmarketing</li> <li>- Organisation von wirtschaftlichen Events</li> <li>- UnternehmerInnenservice und Wohnortmarketing</li> <li>- Administrative Aufgaben und Informationsmanagement sowie Pressearbeit</li> </ul>

<p><b>Konzept:</b></p> <p>Verfasser:</p> <p>Stand:</p>	<p><b>Sozialraumanalyse für die Stadt Laufen</b></p> <p>Dr. Herbert Tekles, DEMOSPLAN - Demographische und soziale Planungen</p> <p>Aktualisiertes und erweitertes Gutachten, Februar 2022</p>
<p><i>Kernaussagen</i></p>	<p>Ausgehend von umfangreichen demographischen Daten auf der Grundlage vom 19.08.2021 sowie einer Vielzahl kleinräumiger Bevölkerungsanalysen wurde eine differenzierte Prognose der Bevölkerung bis zum Jahr 2035 erstellt.</p> <p>➤ Das Gutachten ist Grundlage der weiteren Ausführungen und wird an dieser Stell nicht zusammenfassend dargestellt.</p>



<b>Konzept:</b>	<b>Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Berchtesgadener Land</b>
<b>Verfasser:</b>	B.A.U.M. Consult GmbH; Bayerisches Institut für nachhaltige Entwicklung
<b>Stand:</b>	April 2013

**Kernaussagen**

Um die Energiewende voranzutreiben wurde 2013 das Integrierte Klimaschutzkonzept für den Landkreis Berchtesgadener Land erstellt. Damit soll der Landkreis u.a. verfügen über:

- „eine fortschreibbare Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz, bezogen auf die Nutzungsarten Strom, Wärme und Treibstoffe, differenziert nach den Bereichen öffentliche Verwaltung, private Haushalte, Wirtschaft und Verkehr“
- „eine Abschätzung zu den genutzten und bis 2030 erschließbaren Potenzialen hinsichtlich Energieeinsparung, Effizienzsteigerung und Nutzung regionaler erneuerbarer Energien“
- „ein Leitbild, Leitlinien und quantifizierte Ziele für den Umbau der regionalen Energieversorgung“

**Ausgangslage 2010:**

- Endenergieverbrauch nach Sektoren: 43 % Verkehr, 30 % Wirtschaft, 25 % Haushalte und 2 % öffentliche Verwaltung
- Endenergieverbrauch nach Nutzungsarten: 43 % Treibstoffe, 41 % Wärme und 16 % Strom
- CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Sektoren: 41 % Verkehr, 34 % Wirtschaft, 23 % Haushalte und 2 % öffentliche Verwaltung
- CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Nutzungsarten: 41 % Treibstoffe, 33 % Wärme und 26 % Strom

Die Ausbaupotentiale werden für den Bereich Strom bei Wasser- und Windkraft und Photovoltaik als sehr hoch eingeschätzt. Bei Biogas und Tiefengeothermie werden auch Potentiale ausgewiesen.

Source	Scenario 1: Genutzte Potentiale (GWh/a)	Scenario 1: Ungenutzte Potentiale (GWh/a)	Scenario 2: Zusätzliche Potentiale (GWh/a)
Abfälleverwertung	~5	0	0
Biogas	~45	~10	0
feste Biomasse	~10	0	0
Tiefengeothermie	~10	0	0
Wasser	~120	~110	0
Wind	~85	0	0
Photovoltaik	~110	~10	0

**Abbildung 35: Gesamtpotentiale für die Stromerzeugung im Landkreis Berchtesgadener Land (nutzbare Potentiale gemäß Szenario 1, weitere Potentiale gemäß Szenario 2 (B.A.U.M./bifne, 2012))**

Im Bereich Wärme liegen die Ausbaupotentiale insbesondere bei Wärmepumpen und Solarthermie, gefolgt von Biogas, fester Biomasse und Tiefengeothermie.

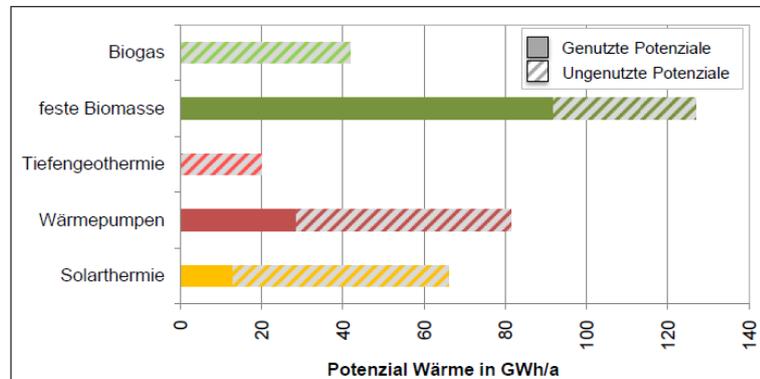


Abbildung 36: Gesamtpotentiale für die Wärmegewinnung im Landkreis Berchtesgadener Land (B.A.U.M./bifne, 2012)

Der Energiebedarf kann im Landkreis durch Einspar- und Effizienzsteigerungen im Bereich Wärme um 32 % reduziert werden. Dabei hat der Sektor Wirtschaft mit 38 % die größten Potentiale, bei den Haushalten werden diese auf 26 % eingeschätzt. Im Bereich Strom wird das Einsparpotential über alle drei Sektoren – Wirtschaft, Haushalte und öffentliche Verwaltung – auf 20 % eingeschätzt. Im Bereich Verkehr werden die Optimierungspotentiale im Ausbau des ÖPNV und der Substitution von fossilen Treibstoffen durch Biogas oder Elektromobilität gesehen, wobei Treibstoffverbrauch als annähernd konstant eingeschätzt wird.

Im nördlichen Teil der Kommune Laufen befinden sich Gebiete mit günstigen Verhältnissen für eine hydrothermische Wärmegewinnung und Stromerzeugung mittels Tiefengeothermie.

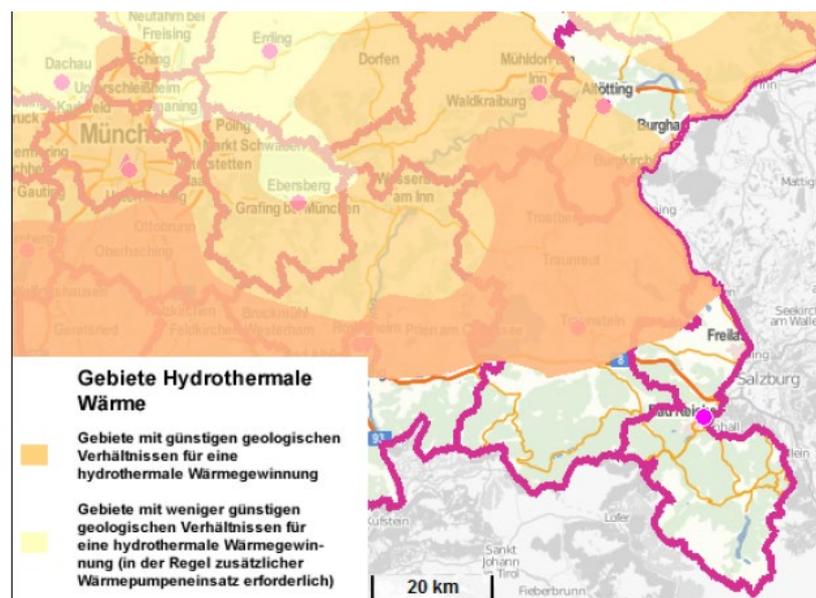


Abbildung 48: Günstige Gebiete für Tiefengeothermie in Südostoberbayern (Energie-Atlas Bayern, 2012)



Oberflächennahe Geothermie und deren Nutzung mittels Wärmepumpen ist grundsätzlich in den meisten Bereichen in Laufen möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch Fachbehörden.

Das Ausbaupotential erneuerbarer Energien bei der Wärme liegt bei 35 %, beim Strom bei 86 % bzw. bei ambitionierten Ausbau bei 113 %.

Erhebliche Ausbaupotentiale werden bei der Photovoltaik, der Solarthermie, bei der Wasserkraft und im Bereich Biomasse gesehen. Bei der Wärmeversorgung spielen Kraft-Wärme-Kopplung und Nahwärmenetze eine wichtige Rolle. Die Potentiale bei Wind- und Wasserkraft stehen in starker Abhängigkeit von den rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen.

### Ziele und Maßnahmen

Das Ziel ist das Gelingen der Energiewende im Landkreis und die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoß von damals 10,6 Tonnen pro Einwohner und Jahr auf 5,5 t.

Der Strombedarf soll bis 2030 bilanziell zu 86 % aus erneuerbaren Quellen in der Region gedeckt werden. Der Wärmebedarf soll um 32 % gegenüber 2010 reduziert und zu 35 % aus regionalen Energiequellen gedeckt werden.

*„Die Energieversorgung des Landkreises bis zum Jahr 2030 mit erneuerbaren Energien wird angestrebt“ (Kreistag des Berchtesgadener Landes, 2001)*

Es wurden Maßnahmenpakete und 30 Leitprojekten und weitere Maßnahmenvorschläge für die langfristige Realisierung der Energiewende vorgeschlagen.

Der Maßnahmenkatalog umfasst die Themen:

- Strukturbildung
- Energie rund ums Haus
- Regenerative Energien
- Energiemanagement in Unternehmen
- Verkehr

<b>Konzept:</b>	<b>Energienutzungsplan (ENP) Stadt Laufen</b>
Verfasser:	Institut für Energietechnik, IfE GmbH, Amberg ENIANO GmbH, München
Stand:	Oktober 2017

**Kernaussagen**

Im Energienutzungsplan (ENP) werden die Potentiale in den Bereichen Wärme und Strom zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Deckung der Bedarfe mit erneuerbaren Energien vor Ort untersucht.

Im Rahmen der Datenerhebungen werden die Energieinfrastruktur – Strom, Gas und Wärme – und der Energiebedarf - Strom und Wärme - erfasst.

Beim Wärmeverbrauch haben die privaten Haushalte mit 69 % den größten Anteil, gefolgt von der Wirtschaft mit 29 %. Kommunale Liegenschaften haben lediglich einen Anteil von 2 %.



Abbildung 9: Wärmebedarf der einzelnen Verbrauchergruppen in MWh pro Jahr

Bei der Wärmebereitstellung dominiert Heizöl mit 64 %. Erneuerbare Energieträger – feste Biomasse, erneuerbare Fernwärme und Solarthermie – decken 28 %. Erdgas, dass im Sanierungsgebiet angeboten wird, deckt 6 %.

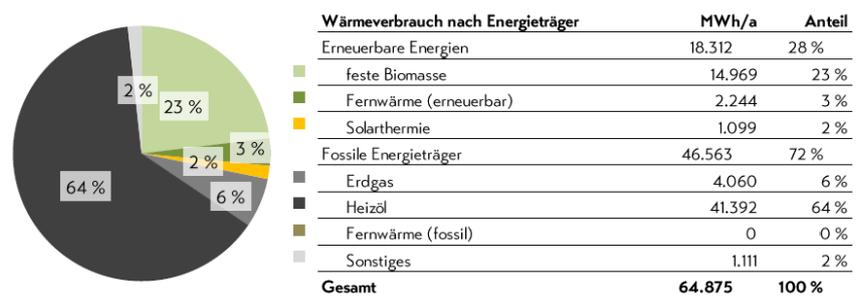


Abbildung 10: Wärmeverbrauch und Anteil der Energieträger in MWh pro Jahr

Die Erhebung der Wärmebedarfsdichte – Raumwärme- und Warmwasserbedarf - weißt den höchsten Bedarf pro Hektar im Sanierungsgebiet (Altstadt) aus. Dies ist auf die hohe bauliche Dichte und die historische, energieineffiziente Bausubstanz zurückzuführen. Bei der Analyse der zukünftigen Einsparpotentiale beim Wärmebedarf wurden denkmalgeschützte Gebäude, d.h. ein großer Anteil der Gebäude im Sanierungsgebiet, nicht mit eingezogen.

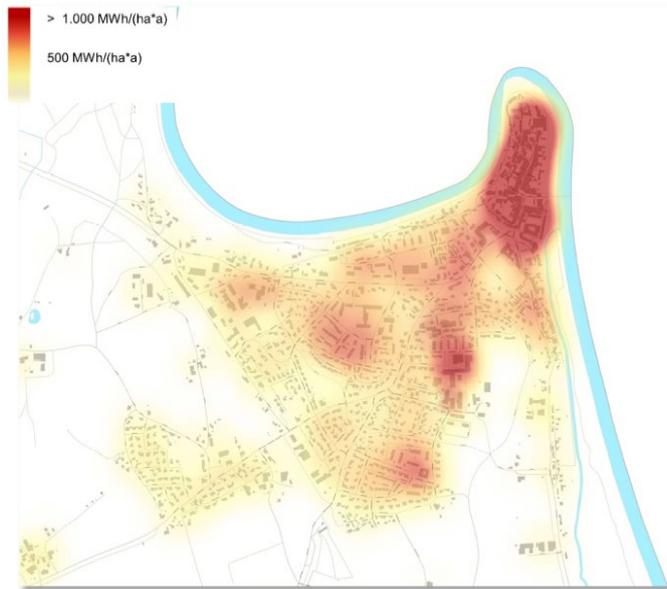
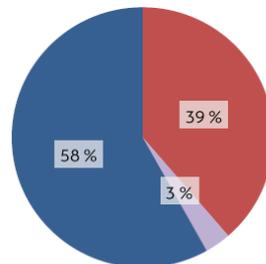


Abbildung 4:  
Exemplarischer Ausschnitt zur Darstellung der Wärmedichte (Raumwärme- und Warmwasserbedarf, ohne Prozesswärme) auf Grundlage des gebäudescharfen Wärmekatasters

Als Orientierungshilfe für das Ausbaupotential von Wärmenetzen, die 2017 nur 3 % des Wärmebedarfs deckten, steht mit dem ENP ein gebäudescharfes Wärmekataster zur Verfügung.

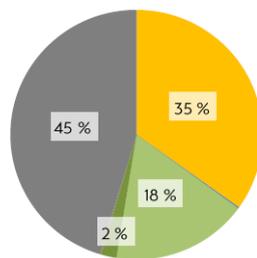
Beim Strombedarf überwiegt der Sektor Wirtschaft mit einem Anteil von 58 %, gefolgt von privaten Haushalten mit 39%. Kommunale Liegenschaften spielen mit 3 % eine untergeordnete Rolle.



Strombezug nach Sektoren	MWh/a	Anteil
Private Haushalte	8.661	39 %
Kommunale Liegenschaften	720	3 %
Wirtschaft	13.029	58 %
<b>Gesamt</b>	<b>22.410</b>	<b>100 %</b>

Abbildung 6: Strombezug der einzelnen Verbrauchergruppen in MWh pro Jahr

Mit 55 % Anteil bildete 2014 der Strom aus erneuerbaren Energien den größten Anteil bei der Deckung des Strombedarfs, wobei Photovoltaik mit 35 % den größten Anteil hatte.



Strombezug u. -Einspeisung	MWh/a	Anteil
Einspeisung erneuerbare Energien	12.227	55 %
Photovoltaik	7.822	35 %
Wasserkraft	32	0 %
Biogas	3.926	18 %
feste / flüssige Biomasse	448	2 %
Windkraft	0	0 %
Stromeinspeisung KWK (fossil)	35	0 %
Restlicher Strommix	10.148	45 %
<b>Gesamt</b>	<b>22.410</b>	<b>100 %</b>

Abbildung 7: Strombezug und Einspeisung erneuerbarer Energieträger rund KWK in MWh pro Jahr

Der ENP weist Potentiale für den Ausbau erneuerbarer Energien bei der Strom und Wärmeerzeugung aus. Beim Strom bestehen v.a. bei Photovoltaik und Wasserkraft die größten Potentiale. Bei der Wärme bei Solarthermie und erneuerbarer Fernwärme.

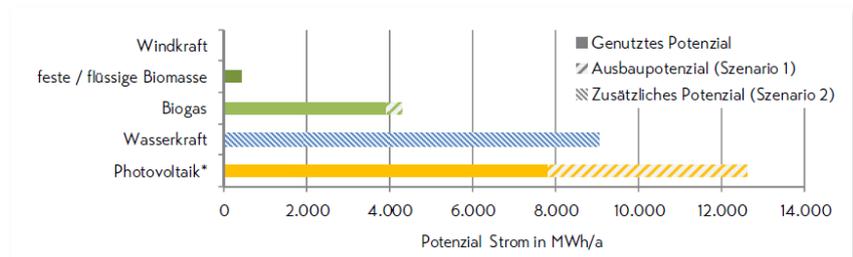


Abbildung 14: Genutzte Potentiale und Ausbaupotentiale erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung

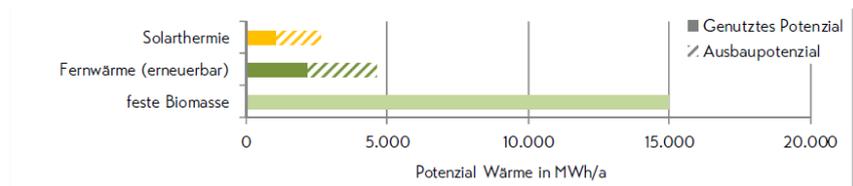
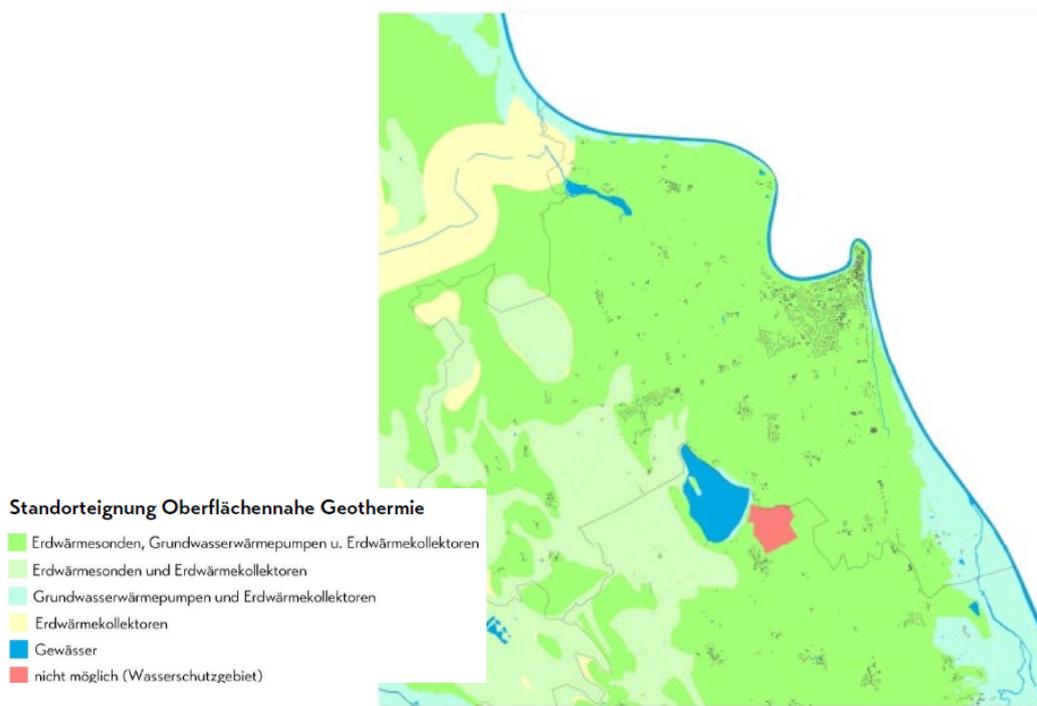


Abbildung 15: Genutzte Potentiale und Ausbaupotentiale erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung

Es wird auch auf das Potential der oberflächennahen Geothermie im Zusammenhang mit Wärmepumpen und Erdwärmesonden, -wärmekollektoren oder Grundwasser hingewiesen. Die Nutzung ist außer im Wasserschutzgebiet im Bereich Abtsdorfer See theoretisch möglich. Es bedarf jedoch für jedes Objekt einer Einzelfallprüfung.





Der ENP sieht bis 2030 das Potential über die Nutzung von Einsparpotentialen und den Ausbau der erneuerbaren Energien einen Deckungsanteil durch erneuerbaren Energien im Bereich Strom von 99 % (Szenario 1) bis zu 150 % (Szenario 2, inkl. Ausbaupotentiale Wasserkraft).

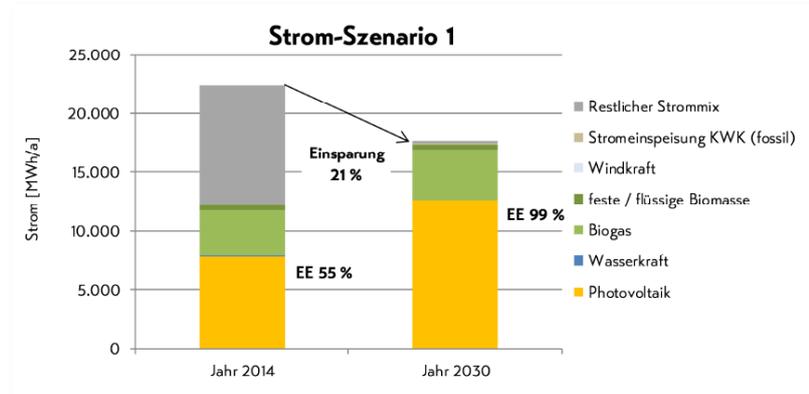


Abbildung 26: Strom-Szenario 1

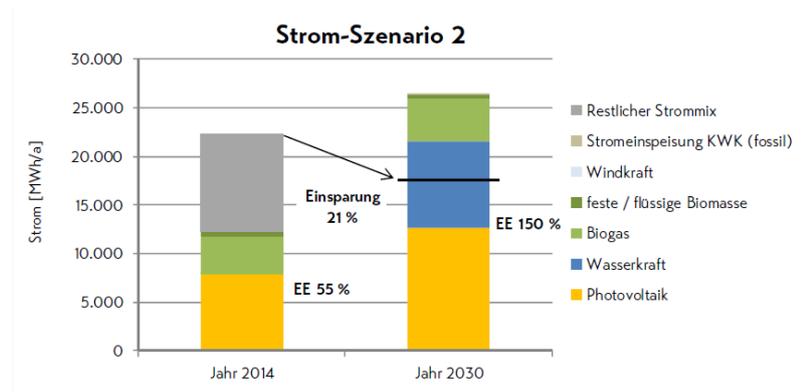


Abbildung 27: Strom-Szenario 2

Im Bereich Wärme wird lediglich eine Deckung von 41 % durch erneuerbare Energien ausgewiesen. Der Anteil fossiler Energieträger überwiegt im Wärmeszenario auch 2023 mit 59 %.

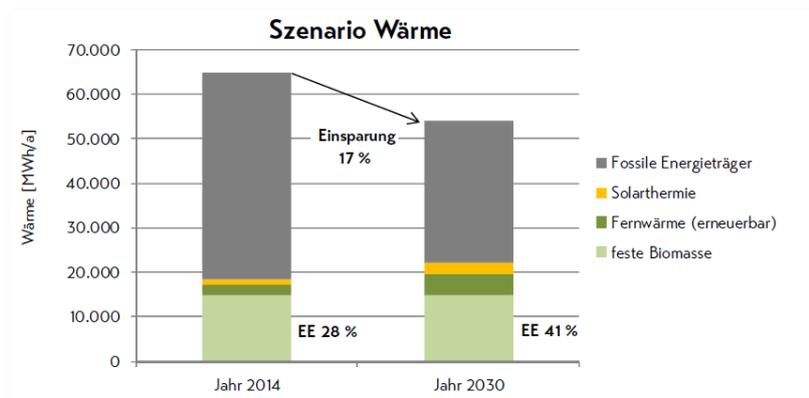


Abbildung 28: Szenario Wärme

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Kopf könnte in Laufen von 3,0 auf 1,5 Tonnen um 52 % reduziert werden.

### *Ziele und Maßnahmen*

Das übergeordnete Ziel ist eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und eine nachhaltigen Energieversorgung. Grundsätzlich muss dazu die Energieeffizienz gesteigert bzw. der Energiebedarf bei Strom und Wärme reduziert werden und der Anteil der erneuerbaren Energien bei der Deckung maximiert werden.

Der ENP dient, durch seine detaillierte Datenerfassung, als Grundlage für weitere Untersuchungen und stellt einen Maßnahmenkatalog mit konkreten Projekten zur weiteren Umsetzung auf.

Maßnahmenkatalog:

- Wärmeverbund in Leobendorf
- Ganzheitliches Energiekonzept für das Quartier Laufen Süd mit Berücksichtigung des Terrassenhochhauses
- Effizienzsteigerung von Biogasanlagen
- Photovoltaik mit Stromeigennutzung für Wasserversorgung Froschham
- Ganzheitliches Sanierungskonzept in Schule Leobendorf
- Ganzheitliches Sanierungskonzept in Kindergarten Leobendorf
- Heizungsversorgung in Schlachthof / Unteres Stadttor
- Energetische Sanierung der Salzachhalle
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Neubau Feuerwehrhaus
- Energieeinsparung / Effizienzsteigerung Amtsgericht



## 2.3 Ergänzende Erhebungen

### 2.3.1 Siedlungsstruktur

Die **Altstadt** hat bis heute ihren typischen historischen Charakter einer Inn-Salzachstadt bewahrt und zeigt sich zwischen Oberem Stadttor, Unterem Stadttor und Stiftskirche in einer geschlossenen, städtebaulich intakten unter Ensembleschutz stehenden Einheit.

Die überaus reizvolle Abfolge von historischen Wohn- und Geschäftshäusern und bedeutenden Einzelbauwerken, der kleinteilige Wechsel von Fassadenformen und Farben, die Übergänge von straffer Wegeführung über maßstäbliche Platzräume zu spannend verwinkelten Gassen, der immer wieder durchsickernde Kontakt zu den Salzachauen über Hinterhöfe und schmale Lücken, all dies macht die Altstadt zu einer vielfältigen, lebendig gewachsenen Einheit.

Bestimmend für den Stadtgrundriss sind die von Süden nach Norden gerichtete Straßenachsen mit drei Platzausbildungen (Marienplatz, Rupertusplatz, Rottmayrplatz) sowie der Schlosskomplex im Süden und die dominierende Stiftskirche im Norden.

Während an der Ostseite der Rottmayrstraße die ehemaligen Patrizieranwesen mit ihren Rückgebäuden den gesamten Raum zwischen Marienplatz, Stiftskirche und Salzach einnehmen, ist die Westseite stärker durch Gassen aufgelockert, die zur oder parallel zur Salzach führen. Die Stiftskirche beherrscht durch den hoch aufragenden Bau das Stadtbild auf dem Sporn der Halbinsel und ist als städtebauliche Dominante von weit her einsehbar.

Der Stadtpark, ehemals Seilergraben und Schießgraben, markiert den einstigen Altstadtrand und den Beginn der heutigen Vorstadt. Teile der historischen Stadtmauer sind heute noch zu sehen.

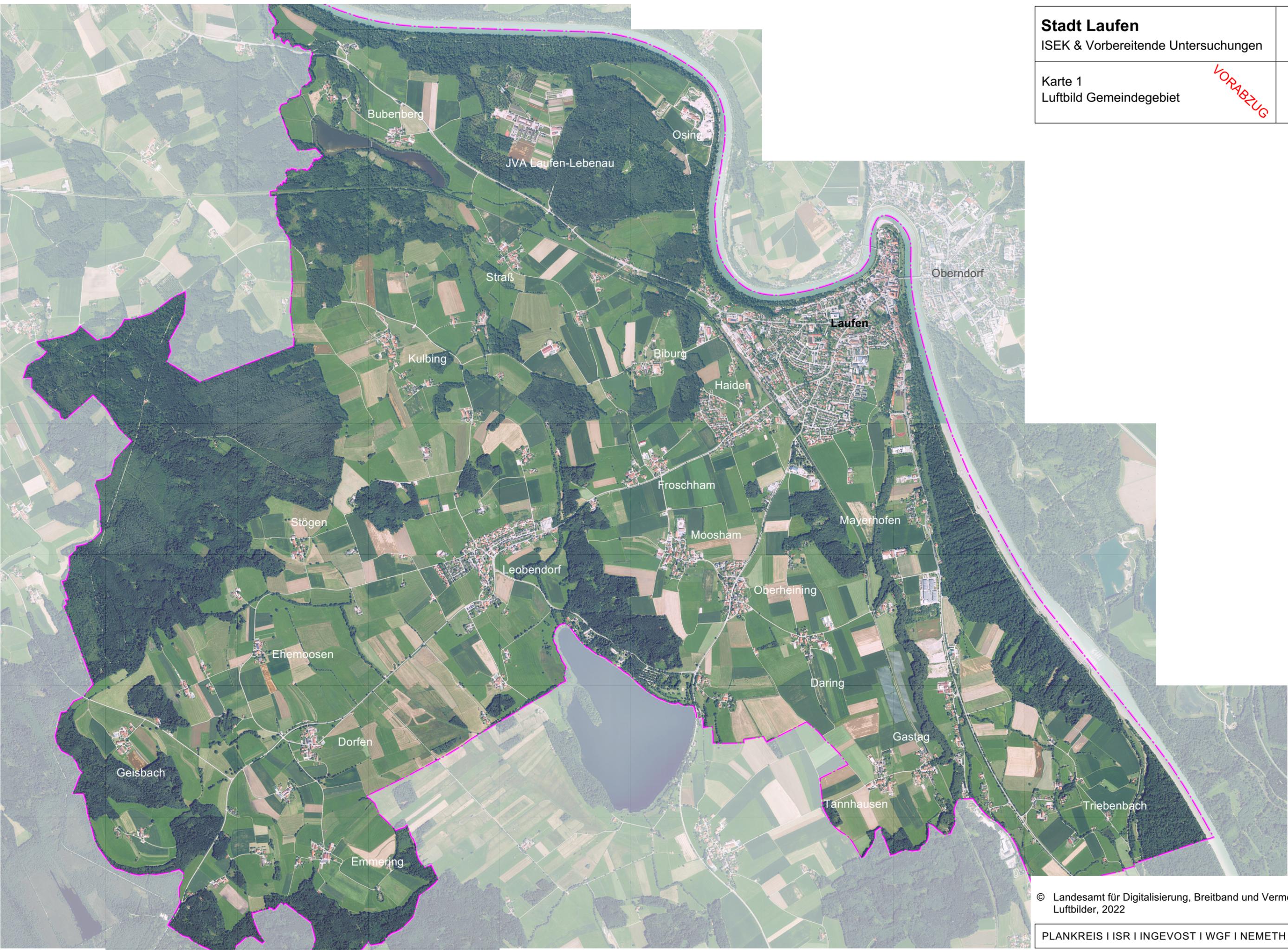
Die **Vorstadtquartiere** sind geprägt durch Siedlungsbereiche mit Geschosswohnungsbau und dazwischen liegenden Einfamilienhausgebieten. Es besteht ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen. Eng verknüpft mit dem Wohnen sind zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen, wie die Ruperti Grund- und Mittelschule, das Rottmayr Gymnasium oder Kindergärten. Zudem finden sich in den Quartieren großflächige Nahversorgungseinrichtungen, die in diesen Dimensionen in der Altstadt keinen Platz finden.

Ein für die Siedlungsstruktur wichtiger Bereich ist der „Stadteingang“ Bahnhof. Etwas dezentral gelegen, wird es auch zukünftig wichtig sein, die Anbindung an die Siedlungsbereiche und insbesondere an die Altstadt weiter zu stärken. Insbesondere geht es hier um den weiteren Ausbau der Fuß- und Radwege.

Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten zeichnen sich im Bereich der Lagerhausstraße nördlich des Bahnhofs ab. Brachflächen, untergenutzte Gebäude etc. prägen heute den Bereich. Eine Altlastensanierung ist jedoch Voraussetzung für weitere Entwicklungen.

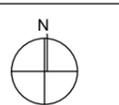


*VORABZUG*



# Stadt Laufen

## ISEK & Vorbereitende Untersuchungen

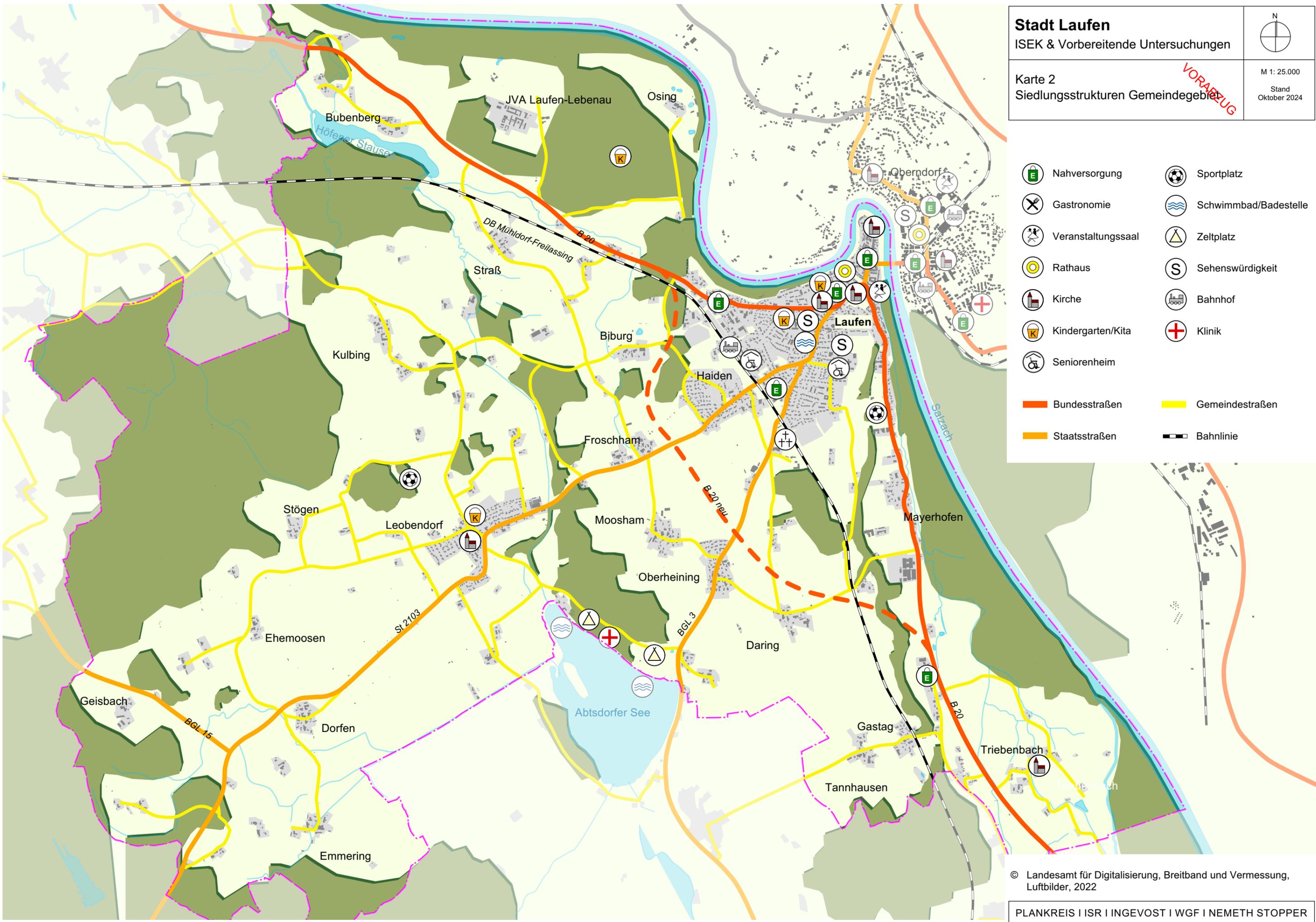


Karte 2  
Siedlungsstrukturen Gemeindegebiet

VORABZUG

M 1: 25.000  
Stand  
Oktober 2024

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Nahversorgung      | Sportplatz            |
| Gastronomie        | Schwimmbad/Badestelle |
| Veranstaltungssaal | Zeltplatz             |
| Rathaus            | Sehenswürdigkeit      |
| Kirche             | Bahnhof               |
| Kindergarten/Kita  | Klinik                |
| Seniorenheim       |                       |
| Bundesstraßen      | Gemeindestraßen       |
| Staatsstraßen      | Bahnlinie             |



An den Stadträndern im Westen prägen lockere Einfamilienhausstrukturen mit Doppel- oder Reihenhäusern den Übergang zum ländlichen Raum des Stadtgebietes.

Der **ländliche Raum** ist durch zahlreiche kleinere Dörfer, Weiler und Hofstellen geprägt. Die ehemals selbstständige Gemeinde Leobendorf zeigt sich als größter Siedlungsbereich. Ausgestattet mit Gemeinbedarfseinrichtungen, u.a. mit einer Grundschule, einer Gärtnerei und einem geplanten Handwerksmarkt, prägt vor allem eine lockere Wohnbebauung das Ortsbild. Städtebauliches Merkzeichen ist die weithin sichtbare Kirche. Um sie herum gruppieren sich zahlreiche stattliche Bauernhöfe.

Oberheining, Moosham, aber besonders Daring, Kulbing und Straß zeigen mit den vorhandenen Salzburger Flachgaugehöften noch weitgehend das typische Siedlungsbild straßenorientierter Haufendörfer. Dazwischen liegen eine Vielzahl von Weilern, deren Vielfalt und Eigenart das Landschaftsbild heute prägen.

### 2.3.2 Wirtschaftsstruktur

#### Gewerbe

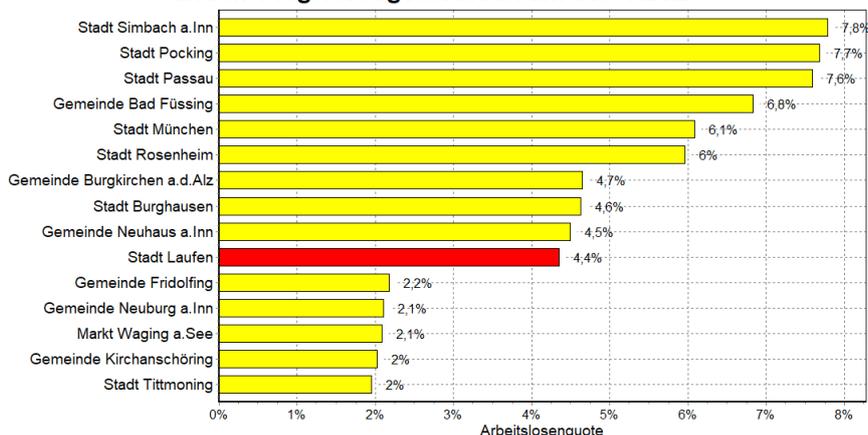
Die Stadt Laufen ist Teil des Wirtschaftsraums Berchtesgadener Land. Neben dem Tourismus, für den das Berchtesgadener Land überregional bekannt ist, haben vor allem mittelständische Industriebetriebe, Handwerker und Dienstleister wirtschaftlich eine bedeutende Rolle.

Das IW-Regionalranking gibt den Erfolgswert der Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands im Jahr 2020 wieder. Hier erreichte der Landkreis Berchtesgadener Land Platz 123 von 401; damit liegt der Wirtschaftsraum bundesweit im vorderen Drittel (Quelle: Berchtesgadener Land, Wirtschaftsservice, Jahresbericht 2020). Im Ranking des Prognos „Zukunftsatlas 2022“ nimmt der Landkreis jedoch nur Rang 195 von 400 ein und wird im Kontext der Zukunftschancen als Raum mit ausgeglichenen Chancen/Risiken klassifiziert.

Basis der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Laufen sind die touristischen und gewerbetreibenden kleinen und mittleren Unternehmen. 2023 konnten 1.696 Beschäftigte am Arbeitsort (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024) und 2.174 Beschäftigte am Wohnort (Quelle: Statistik kommunal 2022) verzeichnet werden. Der Hauptanteil lag mit 547 Personen am Arbeitsort im Produzierenden Gewerbe und mit 489 Personen im Bereich Öffentliche und Private Dienstleister (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2024 und Statistik kommunal 2022).

Die Arbeitslosenquote ist dabei in der Stadt Laufen sehr niedrig und liegt im Jahr 2021 bei 4,4 % und damit häufig unter den Zahlen von Vergleichsgemeinden.

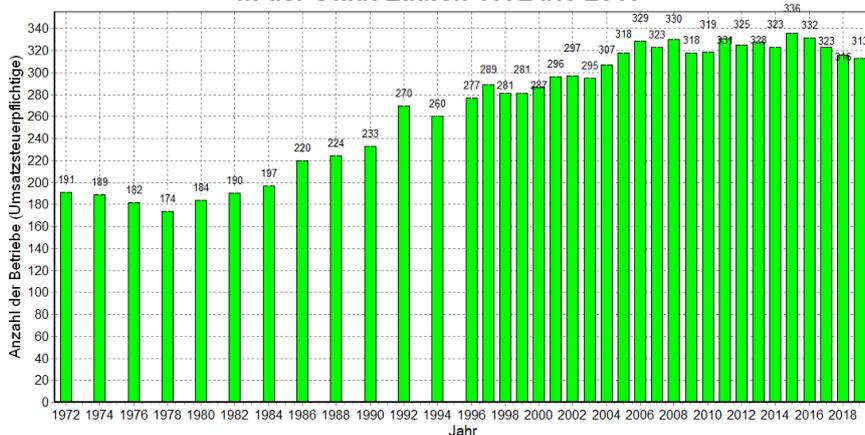
**Vergleich: Arbeitslosenquote in der Stadt Laufen und in Vergleichsgemeinden am 30.06.2021**



Quelle: Sozialraumanalyse für die Stadt Laufen, 2022

Die Anzahl der Betriebe in der Stadt Laufen betrug im Jahr 2019 313. Das Niveau ist in den letzten Jahren nahezu stabil geblieben.

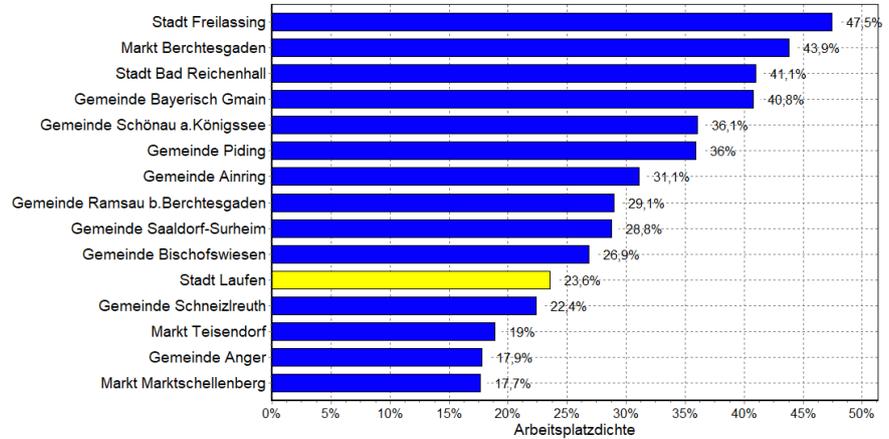
**Anzahl der Betriebe (Umsatzsteuerpflichtige) in der Stadt Laufen 1972 bis 2019**



Quelle: Sozialraumanalyse für die Stadt Laufen, 2022

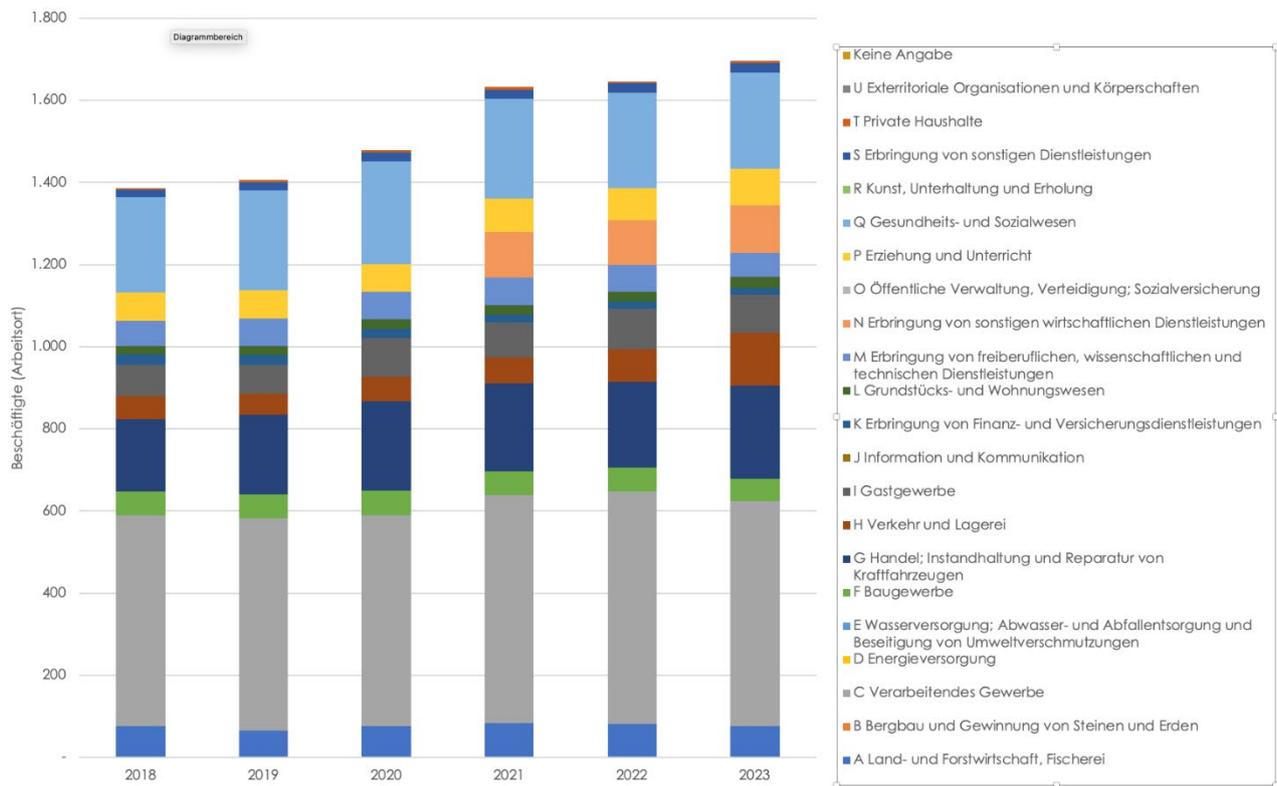
Die Arbeitsplatzdichte, d.h. die Summe aus Einwohnern und Arbeitsplätzen (bzw. Beschäftigten) pro Flächeneinheit liegt dabei in der Stadt bei 23,6 % und damit im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis im unteren Drittel. Je größer die Arbeitsplatzdichte ist, umso größer ist tendenziell die wirtschaftliche Aktivität (im Verhältnis zur Bevölkerung). Ein größeres Arbeitsplatzangebot begünstigt geringere Pendlerbewegungen. Je kleiner hingegen die Arbeitsplatzdichte ist, umso ausgeprägter ist der Charakter als "Wohngebiet".

**Vergleich: Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro 100 Einwohner)  
in der Stadt Laufen und den Gemeinden im Landkreis am 30.06.2020**



Quelle: Sozialraumanalyse für die Stadt Laufen, 2022

**Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort) von 2018-2023 nach Wirtschaftszweigen (WZ2008)**



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in der Stadt Laufen von 2018-2023<sup>1</sup>, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2024

<sup>1</sup> Aus Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte, d.h. Wirtschaftszweige von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn eine Region oder ein Wirtschaftszweig 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall). In Fällen, in denen Werte von Null eine Information über den Merkmalsträger offenlegen, werden auch diese Nullwerte anonymisiert. Aus diesem Grunde sind hier nicht alle Wirtschaftszweige, die in der Legende erfasst sind, mit Werten hinterlegt.



Betrachtet man die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2018 - 2023 nach Wirtschaftszweigen, so ist ein leichtes, aber stetiges Gesamtwachstum zu erkennen.

Den deutlich größten Bereich stellt das Verarbeitende Gewerbe mit 547 Beschäftigten. Weitere starke Wirtschaftszweige stellen „Gesundheits- und Sozialwesen“ und die Erbringung von Finanz- und Versicherungsleistungen. Geringes Wachstum verzeichneten die Wirtschaftszweige „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ der seit 2018 eine Zunahme von 52 Beschäftigten erreichte. Die ersichtliche Gesamtzunahme von Beschäftigten reichte von 1.659 Personen im Jahr 2018 bis auf 1.863 Personen im Jahr 2023. Das war somit ein Wachstum von 204 Beschäftigten oder von ca. 12 %.

Berücksichtigt man diese Werte der sozialpflichtig versicherten Beschäftigten für eine Prognose der zukünftigen Flächenentwicklung in Form einer TBS-GIFPO-Analyse (Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächenanalyse) erhält man ein zuverlässiges Bild der zukünftigen räumlichen Gewerbeflächenansprüche. Zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs der kommenden 15 Jahre und darauf aufbauend einer nachhaltigen, bedarfsorientierten und flächensparenden Gewerbeflächenentwicklungspolitik, wurde eine sogenannte TBS-GIFPRO Analyse für die Stadt Laufen durchgeführt.

Das TBS-GIFPRO Modell wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik erarbeitet (vgl. DIFU 2010, S. 43ff.). Prinzipiell handelt es sich bei diesem Modell um ein Prognosemodell, welches den Flächenbedarf anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Quoten zur Neuansiedlung und Verlagerung von Beschäftigten sowie branchenspezifischen Flächenkennziffern je Beschäftigten ermittelt. Im Gegensatz zum Vorläufer, dem GIFPRO-Standardmodell findet im TBS-GIFPRO Modell die Entwicklungsdynamik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Berücksichtigung.

Im TBS-GIFPRO Modell werden acht Wirtschaftsgruppen unterschieden, wobei davon ausgegangen wird, dass Betriebe, die sich diesen Wirtschaftsgruppen zuordnen lassen, hinsichtlich ihrer Standortanforderungen ähnlich sind und daher ähnliche gewerbliche Standorttypen bevorzugen.

<b>Wirtschaftsgruppe</b>
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
Baugewerbe
Logistik, Lagerhaltung
Forschung, Entwicklung, Medien

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
Sonstige Dienstleistungen

*Wirtschaftsgruppen als Grundlage der TBS-GIFPO-Analyse, Quelle: isr, 2024*

Diesen Wirtschaftsgruppen können nach Auswertung ihres Flächenbedarfs bzw. der Gewerbeflächenanalyse Typen von Gewerbegebieten, d. h. Standortanforderungen/Standorttypen mit unterschiedlichen Ansprüchen gegenübergestellt werden. Für die Stadt Laufen würde das insgesamt für die nächsten 15 Jahre einen Flächenbedarf von 9,6 ha darstellen.

<b>Standortanforderungen/Standorttyp</b>	<b>Effektiver Flächenbedarf in ha</b>
Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort	6,1
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	2,4
Standort für produzierendes Handwerk	0,7
Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte	0,4
Integrierte urbane Standorte	0,1
<b>Summe</b>	<b>9,6</b>

*Flächenbedarfe für die Stadt Laufen und die damit verbundenen Standortanforderungen, Quelle: isr, 2024 auf Grundlage von Daten der Bundesagentur für Arbeit, 2024*

Die Bedeutung der Standorttypen und ihre nähere Beschreibung finden sich auf der nächsten Seite.



	Wirtschaftsgruppe	Unternehmens-eigenschaften	Standortanforderungen	Bevorzugter Standorttyp
Produzierendes Gewerbe sowie Logistik/Lagerhaltung	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe (z.B. Metallverarbeitende Industrie, Großdruckereien, Herstellung von Glas, Herstellung von Betonzeugnissen)	verursachen zumeist starke bzw. das Umfeld störende Emissionen; sind oft flächen- und verkehrsintensiv	gute Verkehrsanbindung störunanfalliges Umfeld, weil sonst Nutzungskonflikte (v.a. mit Wohnnutzungen) entstehen können Image des Standortes und Anforderungen an weiche Faktoren sind gering preiswerte Flächen	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort
	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe (z. B. Optik, Medizintechnik, Ernährungsindustrie)	gering emittierende Unternehmen und Branchen; weniger verkehrs- und flächenintensiv als emissionsintensive Produzenten	gute Verkehrsanbindung höherwertige Flächen und Immobilien weiche Standortfaktoren wie städtebauliches Umfeld und Repräsentativität wichtiger als bei emissionsintensiven Unternehmen	höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, Standort mit besonderer Eignung für produzierendes Handwerk
	Baugewerbe	emittierende Betriebe (Geräusche, Staub etc.), oftmals flächen- und verkehrsintensiv	gute Verkehrsanbindung preisgünstige Flächen und Lagermöglichkeiten, z. T. kleine Grundstückszuschnitte	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort; Orte mit besonderer Eignung für das produzierende Handwerk
	Logistik, Lagerhaltung	flächen- und verkehrsintensiv	sehr gute Verkehrsanbindung preisgünstige, große Flächen	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort
Dienstleistungen	Forschung und Entwicklung, Medien	umfeldsensibel, meist erreichbarkeitssensibel, meist nicht flächen- und verkehrsintensiv	urbanes, zum Teil kreatives Umfeld, Nähe der Unternehmen und Forschungseinrichtungen zueinander, teilw. sind hochwertige Laborflächen notwendig	höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort
	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (z. B. Softwareentwickler, Ingenieure wie Architekten)	umfeldsensibel, meist erreichbarkeitssensibel, zumeist nicht flächenintensiv	urbane, integrierte Standorte, (Büro-) Immobilien müssen z. T. repräsentative Zwecke erfüllen, Image ist wichtiger als bei sonstigen Dienstleistungen	u.a. integrierte, urbane Bürostandorte
	Sonstige Dienstleistungen (z.B. Immobilienmakler, Bildungseinrichtungen)	weniger umfeldsensibel und erreichbarkeitssensibel als wirtschaftsnahe Dienstleistungen, zumeist nicht flächenintensiv	gut erreichbare Gewerbestandorte sowie integrierte Lagen; benötigen im Vergleich zu Wirtschaftsnahe Dienstleistungen oftmals preisgünstige Büro- und Ladeneinheiten und teilweise große (Büro-)Flächen	u.a. integrierte, urbane Bürostandorte und Gewerbestandorte in städtischer Mischung
	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	flächenintensiv, verkehrsintensiv, teilweise störintensiv	gute Verkehrsanbindung (Individualverkehr)	u.a. höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark

Standortanforderungen und Standorttypen, Quelle: isr, 2020

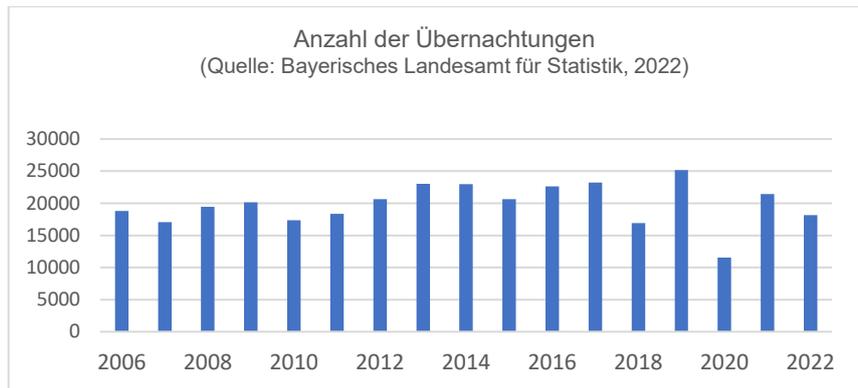
Insgesamt ist der Gewerbeflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungen in Laufen überschaubar. Empfehlenswert für die Zukunft wäre eine Ansiedlungsförderung im Bereich des produzierenden Sektors und des Handwerks von mittelständischen Unternehmen. Ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept wäre hierbei hilfreich.

## Tourismus

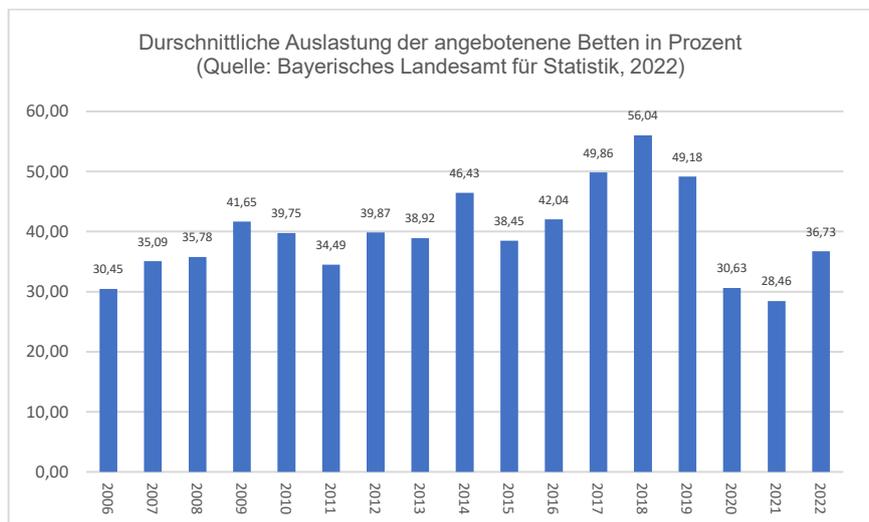
Die Stadt Laufen ist ein attraktiver Tourismusstandort im Landkreis Berchtesgadener Land in Oberbayern. Die Region gehört zum Alpenvorland und stellt sowohl durch seine naturräumlichen Gegebenheiten, durch seine städtische Struktur als auch die Nähe zu Österreich eine gute Möglichkeit für den Tourismus dar. Viele Wege entlang der Salzach sowie im bayerischen und österreichischen Teil des Rupertiwinkels laden sowohl zum Wandern als auch zum Radfahren ein. Die Stadt liegt an der Schnittstelle mehrerer Fernradwege wie der Mozart-Radweg oder der Rupertiwinkel-Radweg. Wanderwege wie der zum südlich von Laufen gelegene ehemaligen Wasserschloss Schloss Triebenbach aus dem Jahr 1355 haben ihren Start- und Endpunkt in der Stadt Laufen. Auch die Salzachpromenade lädt zu einem Spaziergang entlang des Flusses ein und lässt einen Blick auf die malerische Natur zu. Des Weiteren liegt der Abtsdorfer See mit Seebad als kleine Naherholungsmöglichkeit ca. drei Kilometer im Südwesten der Stadt. Das westlich vom Abtsdorfer See gelegene Haarmoos ist das größte Wiesenbrüteregebiet Südbayerns und die letzte große Streuwiesenlandschaft im Berchtesgadener Land. Zusammen mit dem Abtsdorfer See wurde das Haarmoos 1979 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Kulturell finden an Salzach folkloristische Veranstaltungen statt, die an die Zeit der Salzschiiffahrt erinnern, sowie Laternen-Stadtführungen in der Altstadt Laufens, in der als Nachtwächter verkleidete Führer die Sehenswürdigkeiten der Schifferstadt präsentieren. Auch die Stille Nacht Kapelle in Oberndorf bei Salzburg ist ein bekanntes Ausflugsziel für Touristen, da hier der Ursprung des weltweit bekannten Liedes „Stille Nacht“ vermutet wird. Die gute Anbindung durch die Salzburger Lokalbahn und die Bettennachfrage durch die Messe Salzburg sowie die Salzachhalle als Veranstaltungszentrum und das renommierte Kultur-Festival der Salzachfestspiele mit Theater, Konzerten und Kabarett stärken darüber hinaus den Tourismusstandort.

Die Gästeankünfte sind ein Indikator für den Umfang des Tourismus, ohne dabei die Größe der räumlichen Einheit nach Fläche und Bevölkerung zu berücksichtigen. Laufen kann über einen längeren Zeitraum betrachtet auf eine im Wesentlichen leicht positive Entwicklung der Übernachtungszahlen verweisen.



Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation des Beherbergungsgewerbes vor Ort ist die Entwicklung der Ankunfts- und Übernachtungszahlen allein jedoch nicht aussagekräftig. Entscheidend ist, inwiefern das bestehende Angebot wirtschaftlich tragfähig ausgelastet werden kann. Eine Verknüpfung der Angebots- und Nachfrageseite wird über die Maßzahl der „durchschnittlichen Auslastung der angebotenen Gästebetten“ geleistet. Anhand ihres Wertes lässt sich die Wirtschaftlichkeit des Beherbergungssektors einschätzen. Bei langfristiger Betrachtung gilt eine Auslastung von 30 % als Mindestgröße für die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit gewerblicher Betriebe, falls diese im Haupterwerb betrieben werden. Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Gästebetten im Beherbergungsgewerbe lag im Bundesdurchschnitt bei 30,07 %. Dieser Wert wird vor den Corona-Jahren überschritten und zieht gegen Ende der Corona-Zeit wieder erkennbar an



*Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Laufen*  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022



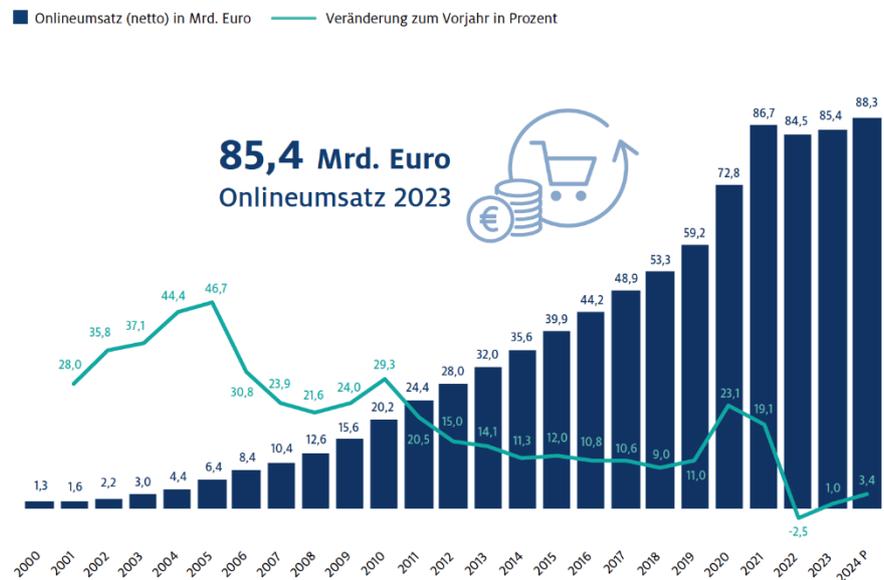
Betrachtet man die Zahlen vor dem Hintergrund der attraktiven Ausstattung der Stadt an der Salzach, ist der Tourismus insgesamt noch stärker ausbaufähig. Hierbei kann sowohl ein attraktiveres Erlebnisangebot des Einzelhandels als auch die stärkere touristische Inwertsetzung der Salzach beitragen. Auch eine Verbindung über die Salzach zur Stille-Nacht-Kapelle per Strömungsfähre würde das touristische Potenzial für den Sporn der Stadt Laufen wesentlich erhöhen, da es die Besucherströme direkt in die Altstadt lenken würde.

## Einzelhandel

### Rahmenbedingungen

Um die Entwicklungen im Untersuchungsgebiet richtig einordnen zu können, sollen vorweg einige wichtige Voraussetzungen angesprochen werden, ohne die der Einzelhandel vor Ort nicht richtig einzuschätzen ist. Der Einzelhandel ist seit Jahren in allen Regionen Deutschlands einem starken Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in einer kontinuierlichen Anpassung der Betriebsformen und Standortstrukturen widerspiegelt. Hiervon sind neben den großen Zentren gerade auch kleinere Städte und Gemeinden wie die Stadt Laufen betroffen. Mit den sich verändernden Betriebsformen im Einzelhandel hin zu Filialisten, Fachmärkten und Discountern haben sich die Standortentscheidungen längst verändert. Häufig werden die kleineren Kommunen aufgrund mangelnder Kaufkraft vollständig gemieden oder der innerörtliche, eigentümergeführte Einzelhandel wird durch Fachmarktzentren in Ortsrandlagen geschwächt und verdrängt. In den kleinen Städten wird dieser Prozess im Vergleich zu den größeren Standorten umso wirksamer, da er in diesen Regionen aufgrund des ohnehin schon geringen Angebots des eigentümergeführten Fachhandels sofort auffällig wird und dieses Angebot oftmals vollständig verschwindet.

Darüber hinaus stellen sich durch die verstärkte Nutzung des Internets bzw. des Online-Handels tiefgreifende Veränderungen im Einzelhandelssektor ein. Erkennbar wird dies durch den steigenden Marktanteil des Online-Shoppings.



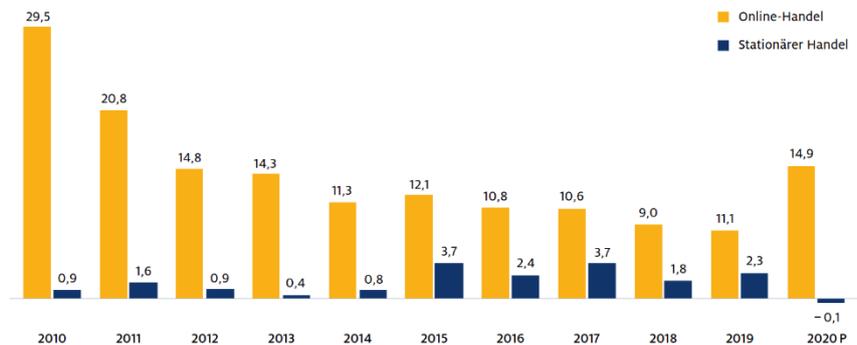
Entwicklung Onlineumsatz (netto) in Deutschland

Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Online Monitor 2024

Trotz stetig steigender Onlineverkäufe verzeichnet der stationäre Einzelhandel deutschlandweit dennoch mit ca. 87 % oder 504,6 Milliarden Euro Umsatz immer noch den wesentlichen Teil seiner Warenverkäufe über das stationäre Ladengeschäft (EHI Handelsdaten, 2021).

#### Umsatzentwicklung des Handels online und stationär

nominale Veränderung zu Vorjahr in Prozent



Quelle: HDE, Destatis, IFH

#### Prozentuale Entwicklung des Onlinehandels von 2010-2020

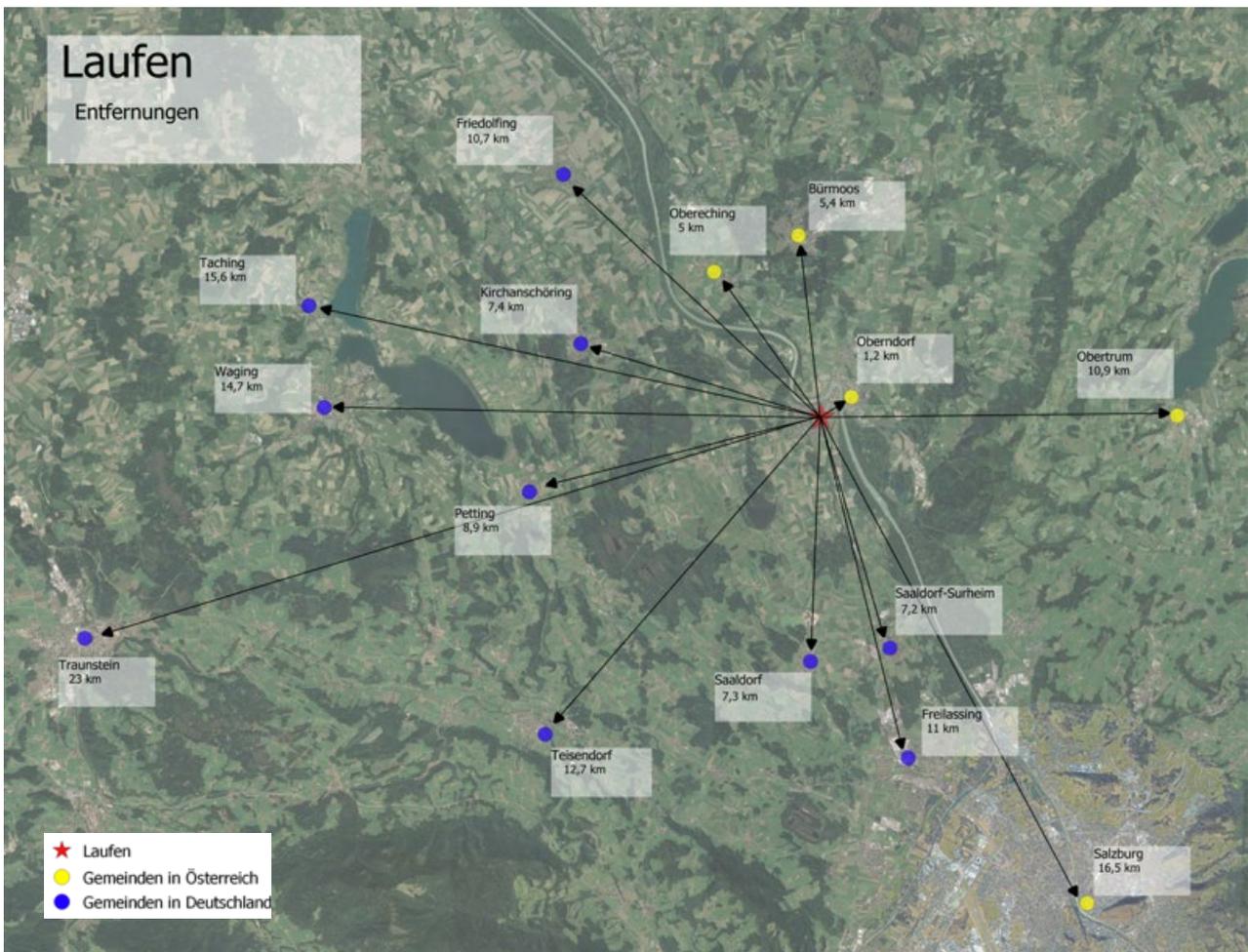
Quelle: Standortmonitor, HDE Handelsverband Deutschland, 2021

Der Online-Handel sowie die digitale Sichtbarkeit des Einzelhandels in der Stadt Laufen ist wie in vielen Kommunen noch stark ausbaufähig. Von den Einzelhandelsgeschäften in Laufen verfügten 43 % über keinen, oder nur über einen sehr schlechten Online-Auftritt. Selbst bei den kostenlosen Google Unternehmensprofilen (Vorläufer Google My Business), waren noch 20 % des Einzelhandels nicht oder sehr unvollständig vertreten. Mit einem Unternehmensprofil von Google kann man zumindest die digitale Sichtbarkeit verbessern, indem man mit grundlegenden Informationen wie Kontakt, Lokalisierung auf der Karte, Außenansicht, Öffnungszeiten oder Fotos sowie Ankündigung von Aktionen etc. Kundinnen und Kunden erreichen kann.

Es ist weiterhin zu erwarten, dass die Umsatzanteile des Vertriebskanals Online-Handel auch in den nächsten Jahren zunehmend an Relevanz gewinnen. Kleinere Händler sind dabei jedoch vor allem durch fehlende Ressourcen in ihren Digitalisierungsbemühungen behindert. Hier sollte ein örtliches Stadtmarketing stärker gefördert werden.

Durch soziodemographische Veränderungen und technische Fortschritte sowie zunehmende Mobilität ergeben sich aber nicht nur auf der Angebotsseite fundamentale Veränderungen, sondern auch auf der Konsumenten- bzw. Nachfrageseite. Zudem bewirkt insgesamt die höhere Markttransparenz im Einzelhandel (Internetangebote, leichtere Erreichbarkeit größerer Zentren) auch eine intensivere Vergleichsmöglichkeit des Angebots und dadurch meist auch ein gesteigertes Anspruchsniveau der Konsument\*innen. Konkurrierende Wettbewerbsstandorte sorgen immer wieder für Konkurrenzdruck der Standorte untereinander.

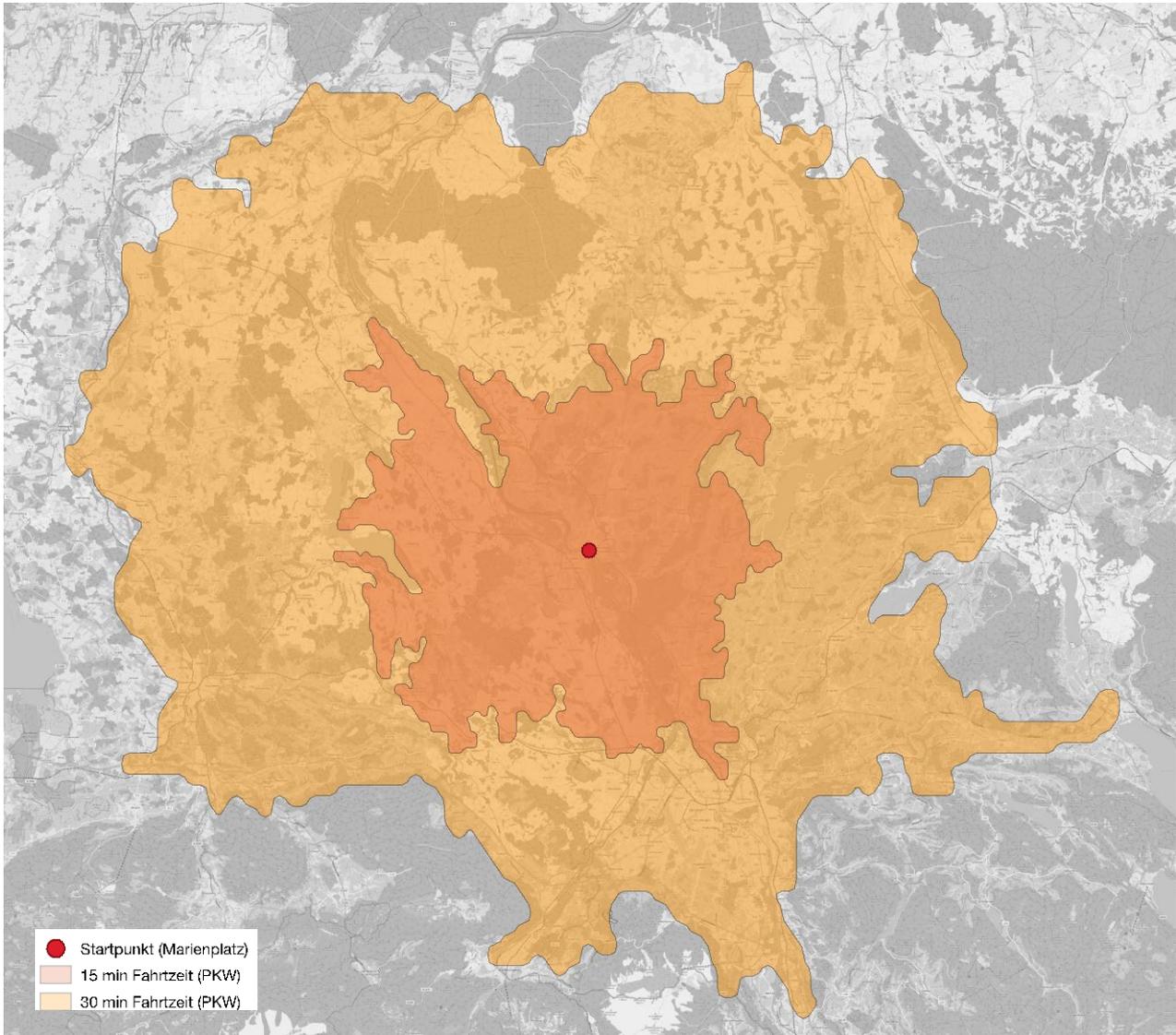
Betrachtet man die Situation der Stadt Laufen so liegen in unmittelbarer Nähe weitere Einzelhandelsangebote der Nachbarkommunen, die in kurzer Zeit erreichbar sind. Neben vielen kleineren Zentren, die keine größere Anziehungskraft für das Mittelzentrum entwickeln dürften, sind es vor allem Salzburg (ca. 16 km), Traunstein (ca. 23 km) oder Freilassing (ca. 11 km), die als interessante alternative Einkaufsorte in Frage kommen. Von der Wettbewerbssituation ausgenommen werden muss die unmittelbar angrenzende Schwesterstadt Oberndorf, da sie mit der Stadt Laufen ein gemeinsames Mittelzentrum bildet und als zusammengehöriger Angebotsraum betrachtet werden muss.



Entfernungen von Einkaufsstandorten zur Stadt Laufen, Quelle: isr, 2023

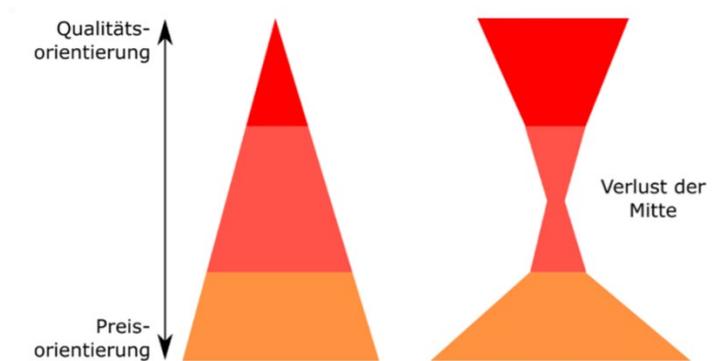
Die Stadt verfügt generell über eine gute Erreichbarkeit und hat damit ein entsprechendes potenzielles Einzugsgebiet. So leben in einer Entfernung von ca. 15 Autominuten etwa 87.458 Menschen und innerhalb von 30 Minuten Erreichbarkeit (30 Min. Isochrone) ca. 514.307 Einwohner. Die 30 Minuten-Erreichbarkeit und die damit verbundene hohe Einwohnerzahl ist durch die hohen Einwohnerzahlen der Region Salzburg bedingt. Hier wäre im Rahmen eines ausführlicheren

Einzelhandelsgutachtens zu erarbeiten, inwieweit diese Region überhaupt als mögliches Einzugsgebiet oder zukünftiges Einzugsgebiet in Frage kommen könnte.



Erreichbarkeit der Stadt Laufen, Quelle: isr, 2024

Auch das Aufkommen neuer Konsumbedürfnisse und veränderte Freizeitaktivitäten beeinträchtigen den Wirtschaftszweig: die privaten Einkommen bzw. Konsumausgaben sind zwar zumindest bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts stetig gestiegen, jedoch hat der Einzelhandel hiervon nur unterproportional profitiert. Der Anteil des Einzelhandels an den gesamten Konsumausgaben sinkt kontinuierlich. Auffällig ist hierbei, dass die Konsumgüter, welche im Einzelhandel erworben werden, prozentual an Bedeutung verlieren. Insbesondere erkennbar ist dieser Trend bei den Ausgaben für Nahrungsmittel, deren Anteil deutlich gesunken ist.



*Polarisierung des Konsumentenverhaltens, Quelle: isr, 2020*

Im Zusammenhang mit dem Kundenanspruch ist ferner eine Polarisierung des Kundenverhaltens feststellbar: weitgehend unabhängig vom Einkommen und/oder Lebensstil werden dieselben Kunden, abhängig vom jeweilig gewünschten Kaufobjekt, sowohl von qualitäts- als auch von preisorientierten Angeboten angesprochen (z.B. enorme Preisorientierung beim Lebensmittelkauf, Vernachlässigung des Preises und starke Qualitätsorientierung beim Schuhkauf). Die unmittelbare Folge hiervon sind Verluste im „mittleren“ Angebotssegment zugunsten von Discountern einerseits und spezialisierten Qualitätsanbietern andererseits.

### **Einzelhandelsrelevantes Standortprofil für die Stadt Laufen**

#### *Räumliche Verteilung*

Die Stadt Laufen verfügt 2024 über eine Gesamtkaufkraft pro Kopf von 27.085 €. Vereinfacht kann die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte bezeichnet werden, die in einem Jahr in einer Region der Bevölkerung am jeweiligen Ort zur Verfügung stehen. Damit ist sie der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial in dieser Region. In Laufen liegt sie mit einem Index von 97,0 leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 27.926 € (Indexwert = 100).

Die „reichsten“ Gemeinden in Deutschland verfügen über einen Vergleichsindex von ca. 248 (Grünwald) während die „ärmsten“ einen Wert von ca. 84 aufweisen (Nexiga Kaufkraft, 2024). Die Kaufkraft einer Region ist für potenzielle ansiedlungsorientierte Unternehmen eine wichtige Größe in der Standortentscheidung für oder gegen einen Standort.

Im regionalen Kontext verteilte sich die Kaufkraft entsprechend der unten folgenden Tabelle.

Kommune	pro Kopf Kaufkraft in €	Kaufkraftindex
Laufen	27.085	97,0
Kirchanschöring	33.629	120,4
Saaldorf-Surheim	28.239	101,1
Petting	25.616	91,7
Fridolfing	27.896	99,9
Freilassing	26.601	95,3
Teisendorf	26.890	96,3

*Kaufkraft und Kaufkraftindex für ausgewählte Kommunen 2024*  
Quelle: Nexiga Kaufkraft, 2024

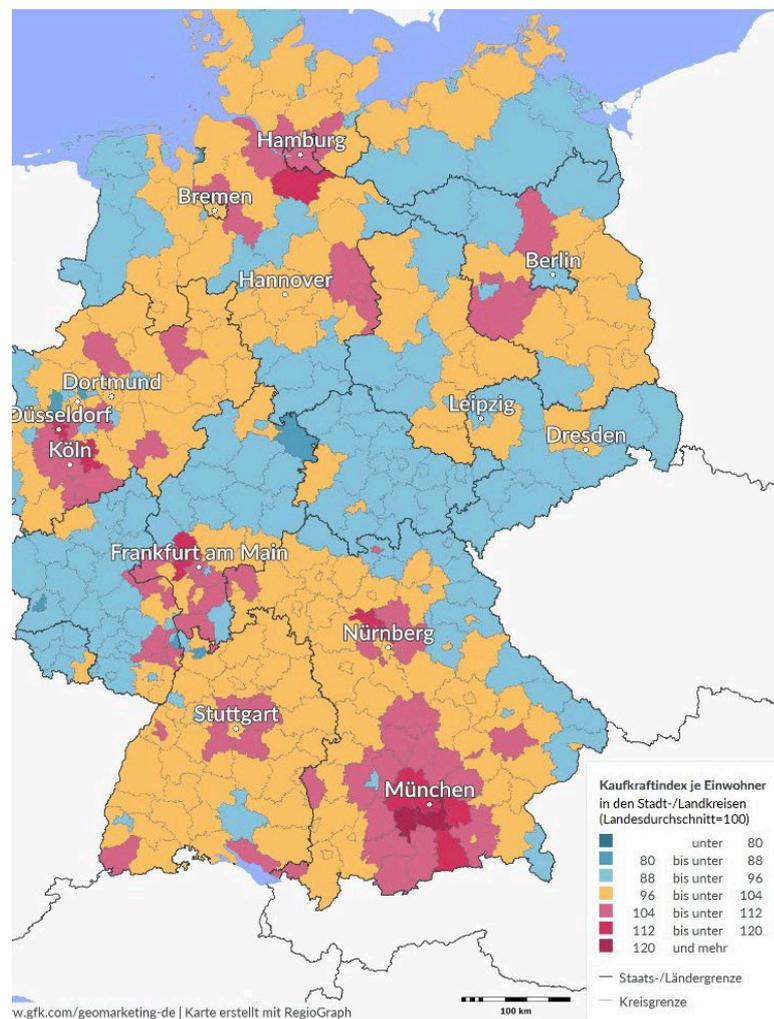
Im Kontext der Sortiments- oder Einzelhandelskaufkraft für die Stadt liegt der Gesamtwert der stationären Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner bei 6.059 €. Der Foodbereich gehört mit 2.699 € - als Bestandteil des täglichen Bedarfs - zu den stärksten Sortimenten, gefolgt von den „Baumarktsortimenten“, „Gesundheit und Pflege“ und „Bekleidung“.

Sortimente	Sortimentskaufkraft/ € pro Einw.	Indexwert (Kaufkraftindex D = 100)	Sortiment Gesamt in Mio €
01 Foodbereich	2.699	91,6	19,7
02 Gesundheit, Pflege	515	89,5	3,4
03 Bekleidung	400	92,0	2,3
04 Schuhe, Lederwaren	91	92,9	0,7
05 Einrichtungsbedarf	487	91,6	2,8
06 Hausrat	78	88,7	0,4
07 Elektrohaushaltsgeräte	207	88,4	0,9
08 Unterhaltungselektronik, elektronische Medien	121	80,7	0,4
09 Informationstechnologie	80	79,2	0,2
10 Telekommunikation	48	78,9	0,1
11 Foto, Optik	92	85,0	0,5
12 Uhren, Schmuck	74	86,1	57
13 Bücher, Schreibwaren	229	92,9	0,4
14 Spielwaren, Hobbys	119	94,0	0,8
15 Sportbedarf, Camping Stationär	106	98,6	3,8
16 Baumarktsortimente	648	91,6	0,1
17 Baby-, Kinderartikel	7	99,8	19,7

*Stationäre Sortimentskaufkraft der Hauptsortimente in der Stadt Laufen, 2023*  
Quelle: Eigene Bearbeitung und GfK, isr, 2024



Ähnlich wie bei der schon weiter oben angesprochenen Gesamtkaufkraft kann mit der Einzelhandels- bzw. Sortimentskaufkraft das regionale Absatzpotenzial für die Sortimente eingeschätzt werden. Diese Sortimentskaufkraft zeigt auf, wie viel die Verbraucher in den Regionen für die verschiedenen Sortimente im Food- und Non-Food-Bereich ausgeben können. Die Summe der Sortimentskaufkraft ergibt wiederum die Einzelhandelskaufkraft. Danach lassen sich Standortentscheidungen für jeweilige Unternehmen einschätzen und unterstützen. Interessant ist für die Stadt Laufen z. B. ein Blick auf den Indexwert, der in allen Sortimenten etwas unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Die Stadt nimmt dabei im nationalen Vergleich eine mittlere Position ein.



*Einzelhandelskaufkraft in Deutschland 2023, Quelle: GfK Sortimentskaufkraft Deutschland 2023*

Zum Erhebungszeitpunkt im November 2022 wurden 129 Hauptnutzungen in der Gesamtstadt Laufen erfasst. Der Schwerpunkt liegt dabei im Sanierungsgebiet der Altstadt mit 90 Einrichtungen. Hierzu gehören die Hauptnutzungen, d.h. Einrichtungen des Einzelhandels, der einzelhandelsbezogenen Dienstleistungen (z. B. Banken, Friseurgeschäfte,

Reisebüros, Kosmetiksalon etc.), Hotellerie und der Gastronomie. Insgesamt konnten 12 Leerstände erfasst werden.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung der verschiedenen Hauptnutzungen in der Altstadt.



Hauptnutzungen im Sanierungsgebiet Altstadt der Stadt Laufen, Quelle: Eigene Kartierung, isr, 2022

Den größten Teil des Angebots stellte der Einzelhandel mit einem Anteil von ca. 40 %, während einzelhandelsbezogene Dienstleistungen und Gastronomie bei Anteilen von 18 % bzw. 28 % liegen. Eine Leerstandsquote von 14 % liegt noch im akzeptablen Bereich, da einige ehemalige als Leerstand erfasste Ladenlokale nicht mehr für einen Einzelhandel nutzbar sind und die Quote daher eher geringer ausfällt. Schätzungen des Handelsverbands Deutschland gehen bundesweit von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von rund 11 % aus. In vielen Innenstädten



kleinerer oder mittelgroßer Kommunen werden jedoch auch Werte von 20 und mehr Prozent erreicht. Prinzipiell befinden sich die Leerstände in der Altstadt von Laufen in einer „Lagegunst“, die eine erneute Nutzung bzw. Inwertsetzung im Kontext einer attraktiven Altstadt möglich und sinnvoll machen. Es findet sich eine Mischung von verschiedenen Nutzungen, was insgesamt eine positive Situation im Interesse von gegenseitigen Kopplungen bei der Versorgung von verschiedenen Angeboten in der Altstadt darstellt.



Älterer Leerstand in der Altstadt Laufen, Quelle: Eigene Aufnahme, isr, 2022

Angebotschwerpunkte der Hauptnutzungen finden sich vor allem in der Rottmayrstraße, am Marienplatz und der sich anschließenden Schloßstraße. Ein weiterer Schwerpunkt wird am Stadtpark mit einem kleinen Einkaufszentrum gebildet, wo vor allem der Discounter Penny (REWE-Gruppe) mit einer größeren Verkaufsfläche dominiert. Er erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. In der Altstadt gehörten 34 Angebote der Hauptnutzung Einzelhandel an. Dazu gehörten vor allem die Sortimente aus der Lebensmittel- /Nahrungsmittelbranche (7), der Bekleidung (6) und dem Kunstgewerbe (5) in etwas stärkerer Zahl. Das etwas stärkere Angebot im Bereich der Nahrungsmittel ist für den Wohnstandort Altstadt von zentralem Versorgungsinteresse und erhält die Attraktivität der Wohnfunktion.

In Kombination mit der Schwesterstadt Oberndorf - in welcher der Einzelhandel stärker ausgeprägt ist, ergibt sich für das gemeinsame Mittelzentrum ein gut ausgestatteter Einzelhandelsstandort<sup>2</sup>, der intensiv genutzt wird.

<sup>2</sup> Für die Oberndorf wurde lediglich eine Online-Kartierung durchgeführt, da Oberndorf nicht Gegenstand des Auftrags war. Die Online-Kartierung liefert jedoch einen guten Einblick in die Einzelhandelssituation und somit die Bedeutung für den Gesamtstandort.

Sortimente Laufen innerhalb der Altstadt

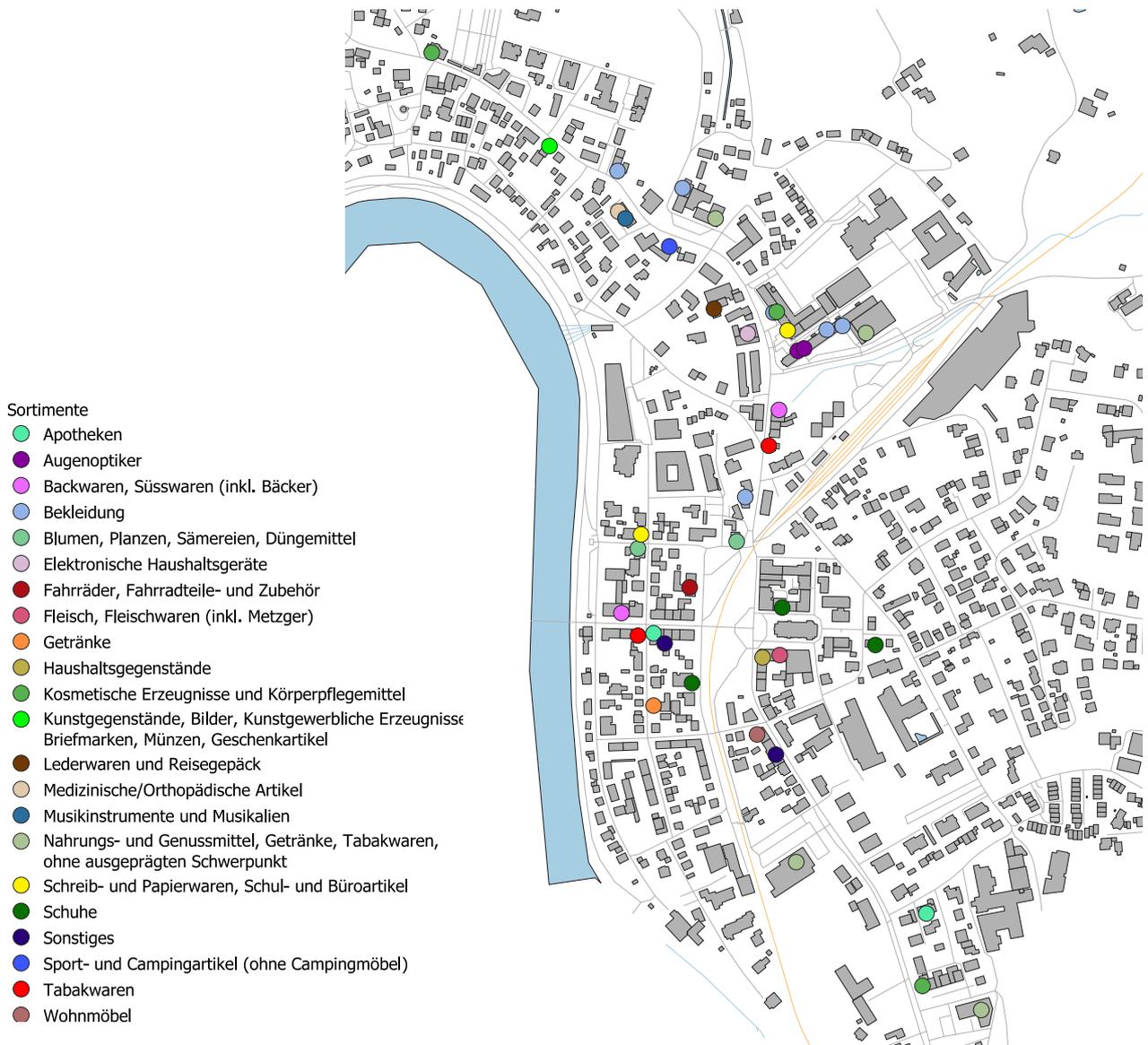
- Apotheken
- Augenoptiker
- Backwaren, Süßwaren (inkl. Bäckerei)
- Bekleidung
- Elektronische Haushaltsgeräte
- Fleisch, Fleischwaren (inkl. Metzger)
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
- Leerstand
- Medizinische/Orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
- Sonstiger EH mit Nahrungs- und Genussmitteln
- Sonstiges
- Textilien
- Uhren, Schmuck
- Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
- Waren versch. Art, ohne Nahrungsmittel



Einzelhandelssortimente innerhalb der Altstadt, Quelle: Eigene Kartierung, isr, 2022



Kleines Versorgungszentrum in der Altstadt, Quelle: Eigene Aufnahme, isr, 2023



Sortimente des Einzelhandels in Oberndorf - Online Kartierung, Quelle: Eigene Kartierung, isr, 2023



Vornehmlich gekaufte Sortimente am Standort Oberndorf - Point-of-Sale-Befragung, isr, 2023 (N=78)

Im weiteren Stadtgebiet außerhalb der Altstadt ist der Einzelhandel nur noch vereinzelt vorhanden. Einen Überblick über die Hauptnutzungen gibt folgende Abbildung. Die Region ist im Wesentlichen geprägt durch die Wohnfunktion. Im Kontext des Mozartplatzes und im Verlauf der Tittmoninger Straße findet sich ein etwas stärkeres lokales Versorgungsangebot. Hierbei handelt es sich vereinzelt auch um Vollsortimenter mit größeren Verkaufsflächen des Lebensmittelhandels, die auf die Nachfrage durch die Wohnbevölkerung eingestellt sind. Daneben finden sich mit 18 Einrichtungen der Hauptnutzung Einzelhandel, sehr vereinzelt kleinere Angebote, die nur über geringe Verkaufsflächengrößen verfügen. Eine Ausnahme bilden die hier vorhandenen Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte und der Drogeriemarkt Rossmann, die über Verkaufsflächengrößen von bis zu 1.400 m<sup>2</sup> verfügen.

*Hauptnutzungen außerhalb der Altstadt in der Stadt Laufen, Quelle: Eigene Kartierung, isr, 2022*

Eine besondere Beachtung in der Analyse der Einzelhandelssituation muss die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bzw. der wohnortnahen Grundversorgung bedeutende Frage der Nahversorgung einnehmen. Der Begriff ist mit einer "zeit- und ortsnahen Versorgung von Gütern des täglichen Bedarfs" verbunden und beschreibt damit eine



wichtige Funktion im täglichen Einkauf für die Bevölkerung. Der Begriff Nahversorgung wird dabei immer mit zwei Aspekten umschrieben: einem inhaltlichen und einem räumlichen Aspekt. Der inhaltliche Aspekt wird durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem kurzfristigen, täglichen Bedarfsbereich, ggf. ergänzt durch einzelne Dienstleistungen, bestimmt. Der zweite Aspekt bezieht sich auf die Entfernung zwischen Versorgungsstandort (also Lebensmittelmarkt / Vollsortimenter) und Wohnort. Letztendlich ist darauf zu achten, dass eine möglichst gute Versorgung z. B. auch für Seniorinnen und Senioren oder andere immobile Bevölkerungsgruppen bereitgestellt werden kann.

Besondere Beachtung im Kontext der Nahversorgung verdient vor allem die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln garantiert und in der Praxis als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation herangezogen wird. Dabei werden strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab einer Verkaufsflächengröße von mehr als 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wie z. B. Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Insgesamt zeigt sich die gesamte städtische Region vom Gesichtspunkt der fußläufigen Nahversorgung aus gut versorgt. Die dicht besiedelten Siedlungsräume sind fußläufig mit bis zu 750 m Entfernung für eine Stadt dieser Struktur sehr gut erreichbar.



Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung, Quelle: Eigener Entwurf, isr, 2022

Im Bereich des Sortiments der Nahrungs- und Genussmittel erreicht die Stadt denn auch eine Kaufkraftbindung (Zentralität) von 129. In diesem Sortimentsbereich ist somit der örtliche Einzelhandel in der Lage, überörtliche Kundschaft anzuziehen, d. h. er verfügt über einen Bedeutungs- oder Kaufkraftüberschuss.

#### *Betriebsgrößen*

Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe liegt in der Stadt Laufen bei 185 m<sup>2</sup>, worin sich die vergleichsweise klein dimensionierte Verkaufsflächenstruktur widerspiegelt. Durch die größeren Verkaufsflächen der Lebensmittelvollsortimenter ist dieser Wert nach oben hin verzerrt. Für den überwiegenden Teil des Einzelhandelsangebotes sind Verkaufsflächengrößen von bis zu 50 m<sup>2</sup> charakteristisch. Das betrifft allein 45 % der vorhandenen Geschäfte. Im Kontext der geringen Flächen handelte es sich im Wesentlichen um inhabergeführte Einrichtungen, die aufgrund ihrer begrenzten Flächen über eine geringere Sortimentstiefe und Sortimentsbreite verfügen, wodurch die Attraktivität des Angebots stark eingeschränkt ist. Verkaufsflächen – abgesehen von Spezialgeschäften wie Uhren/Schmuck, Souvenirs etc. – mit lediglich bis zu 50 m<sup>2</sup>, können heute als durchaus nicht mehr zeitgemäß bezeichnet werden und der hohe Anteil an diesen Geschäften muss kritisch gesehen werden. Mittelfristig werden diese Geschäfte Probleme haben sich am Markt zu halten und es besteht die Gefahr, dass der Laden – sofern er nicht in der eigenen Immobilie betrieben wird – vom Markt verschwindet. Dies passiert sehr häufig schon dann, wenn die Geschäftsperson sich aus dem Arbeitsleben zurückzieht und aufgrund der ungünstigen Ausgangsbedingungen des Geschäfts keine Nachfolge gefunden wird. Neben der Möglichkeit von Flächenerweiterungen - sofern baulich möglich - gilt es hier hochindividuelle, qualitativ hochwertige (Erlebnis-)Konzepte für das Einzelhandelsangebot auf kleiner Fläche aufzubauen.

#### *Qualität des Angebots*

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts und die damit verbundene Aufenthaltsdauer der Kundinnen und Kunden am Standort ist maßgeblich abhängig von der Gestaltung des öffentlichen Raums und dem Auftritt des Einzelhandels selbst z. B. über Laden-, Schaufenster- und Fasadengestaltung. Für eine hohe Anziehungskraft werden Angebote zum ungehinderten Flanieren, verlockenden Verweilen und Möglichkeiten der Versorgung auch auf ansprechend gestalteten gastronomischen Außenflächen benötigt.

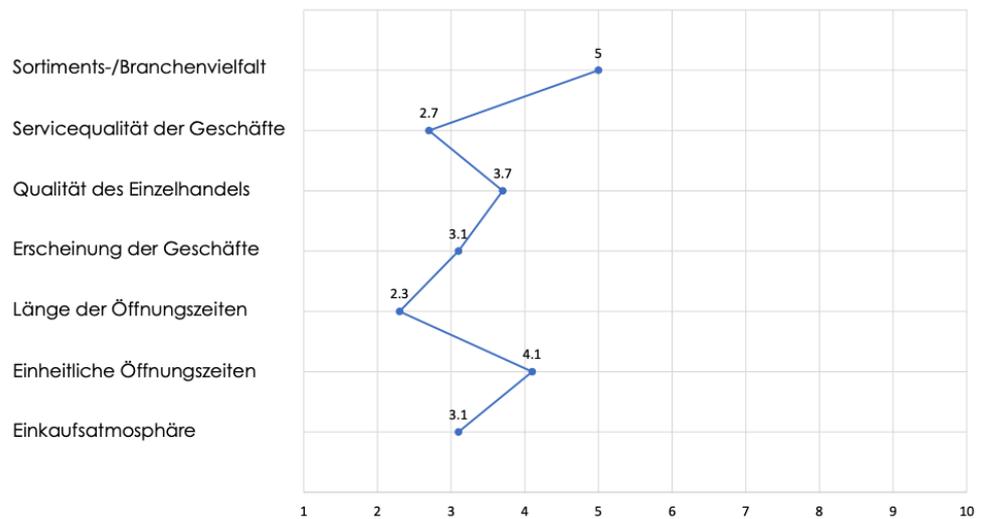
Das Thema der Qualität der Angebote wurde im Rahmen einer Passantinnenbefragung, einer sogenannten Point-of-Sale-Befragung in der Altstadt durchgeführt. In der Beurteilung der Kunden schneidet der Einzelhandel in der Stadt Laufen noch einigermaßen zufriedenstellend ab; es besteht jedoch wesentlicher Verbesserungsbedarf. Auf einer Skala von 1 - sehr zufrieden, bis 10 - sehr unzufrieden, werden die Werte zwischen 2,3 und 5 erreicht.

Deutlich schlecht schneidet die Sortiments-/Branchenvielfalt ab. Hier gilt es in Zukunft ein erweitertes Spektrum anzubieten. Einkaufsatmosphäre und Servicequalität der Geschäfte schneiden in der Beurteilung der Kundinnen und Kunden einigermaßen gut ab.

Wesentlich schlechter sind die Bewertungen des Zentrums der Stadt generell, wobei die Erreichbarkeit durch den ÖPNV, das Parkplatzangebot, das Gastronomieangebot sowie Fußgängerfreundlichkeit schlecht abschneiden. Diese Aspekte gehören zu wichtigen Elementen eines erfolgreichen „Kundenerlebnisses“ und behindern Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität und Aufenthaltsdauer.

Beurteilung des Einzelhandels (n=78)

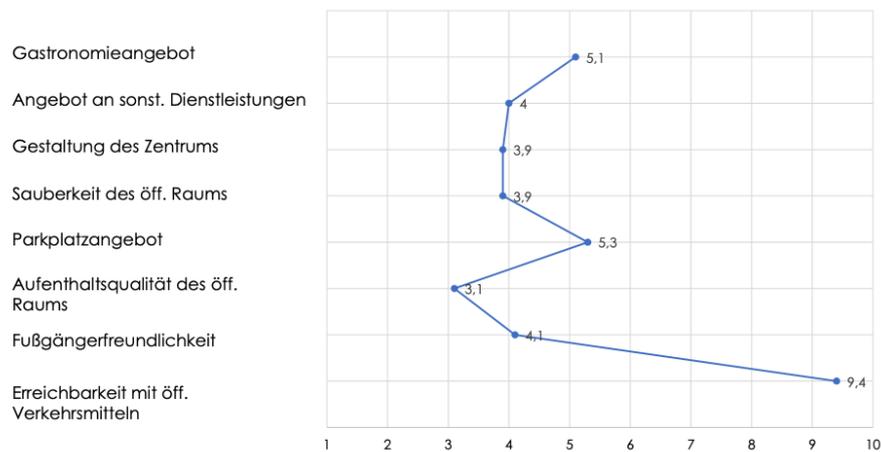
1 (=sehr zufrieden) bis 10 (=sehr unzufrieden)



Beurteilung des Einzelhandels im Rahmen einer Passantenbefragung in der Stadt Laufen, Quelle: Eigene Erhebungen, isr, 2022

Beurteilung Zentrum (n=78)

1 (=sehr zufrieden) bis 10 (=sehr unzufrieden)



Beurteilung des Zentrums im Rahmen einer Passantenbefragung in der Stadt Laufen, Quelle: Eigene Erhebungen, isr, 2022

Neben den verschiedenen Aspekten der Einzelhandelsstruktur und des Einzelhandelsangebots ist auch der „Einzelhandelsauftritt“ ein wichtiger Aspekt der Einzelhandelsattraktivität. Der Einzelhandel gehört zu den wenigen Wirtschaftsbereichen, in denen Verbraucherinnen direkt und intensiv den „Wirtschaftsraum“ betreten. Hier ist es entscheidend, eine attraktive Einkaufsatmosphäre und eine ansprechende Präsentation nach außen zu realisieren. Dabei ist die Schaufensterpräsentation ein wesentliches Ausstattungsmerkmal, das die Aufmerksamkeit und die Attraktivität bestimmt. Gerade die Sortimentsvielfalt, aber auch noch die allgemeine Einkaufsatmosphäre, die Attraktivität der Geschäfte und Schaufenster sowie Öffnungszeiten erhalten nur durchschnittliche Bewertungen. Die Servicequalität, d. h. die Kundenfreundlichkeit fällt hingegen zufriedenstellend aus.

Die Basis für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss wird jedoch schon vor der Eingangstür gelegt. Über mehrfache Begehungen und fotografische Dokumentation konnte ein qualitatives Bild vom Außenauftritt des Einzelhandels erstellt werden. Insgesamt zeigt sich, dass die Einzelhandelssituation in dieser Beziehung eher „durchwachsen“ aufgestellt ist. Neben einigen gut bis sehr gut gestalteten Fassaden- und Schaufensterbereichen lassen eine Vielzahl von Fassaden und Schaufenstern Verbesserungen zu. Hier besteht auf jeden Fall im Sinne eines gemeinsamen qualitativ hochwertigen Außenauftritts Handlungsbedarf, der auch den Kunden auffällt. Ähnliches lässt sich auch von der Ladengestaltung sagen. Bei verdeckten Besuchen verschiedener Läden konnten auch hier Mängel im Kontext von Verkaufsflächen, Sortimentspräsentation und z. B. Beleuchtung festgestellt werden.



Qualitativ unterschiedliche Geschäftsauftritte in der Stadt Laufen, Quelle: Eigene Aufnahme, isr, 2024



## Bewertung

Die Stadt Laufen verfügt als gemeinsames Mittelzentrum mit Oberndorf über eine gute Einzelhandelsausstattung. Es besteht eine enge Kooperation zwischen beiden Städten und man ist bemüht den gemeinsamen Wirtschaftsstandort attraktiver zu machen.

Vorteilhaft ist hier insbesondere die zukünftige enge Zusammenarbeit der beiden Städte. Bis zum Jahresbeginn 2025 wird eine gemeinsame Wirtschaftsplattform in Form eines „Kooperativen Stadt- und Standortmarketings Laufen - Oberndorf“ ins Leben gerufen, das u. a. mit Leader-Mitteln aus Österreich und Bayern ausgestattet ist. Erste gemeinsame Projekte werden u. a. - gerade für die Stadt Laufen relevant - in einem Leerstandsmanagement in Kooperation mit den Eigentümern bestehen. Darüber hinaus wird eine weitere Professionalisierung und inhaltliche Strukturierung der Zusammenarbeit in Wirtschafts- und Standortthemen sowie der Aufbau einer gemeinsamen regionalen Identität und eine klare und eindeutige Präsentation des Wirtschaftsraums „Laufen-Oberndorf“ als attraktiver Arbeitsstandort angestrebt. Ein weiterer wichtiger Aspekt wird der Ausbau und die Nutzung digitalen Infrastruktur sein.

Die Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmittel ist in Laufen gut ausgestattet und in der Fläche weitgehend flächendeckend. Schwächen befinden sich auf der Seite von Laufen im Bereich der Branchenvielfalt und der Sortimentstiefe und Sortimentsbreite im örtlichen Einzelhandel. Dies wird jedoch weitgehend ergänzt vom Einzelhandelsstandort Oberndorf. Die Kundenzufriedenheit der Stadt Laufen ist insgesamt sehr differenziert zu betrachten (siehe weiter oben). Größter Kritikpunkt ist die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Im Bereich der städtischen Struktur bzw. des Städtebaus ist die Stadt Laufen als Teil des Mittelzentrums der wesentlich attraktivere Standort. Entsprechend sollte man die Struktur des Einzelhandels weiterentwickeln. Hierzu gehört zum einen der Abbau vorhandener Leerstände. Zum anderen sollte das Angebotskonzept eines Erlebnishandels in einem attraktiven städtischen baulichen Kontext im gesamten Erscheinungsbild gefördert werden. Hierzu gehören insbesondere die Erscheinung und Gestaltung von Geschäften, Schaufenstern, individuelle Produktangebote mit regionalem Kontext sowie besondere Kundenansprache und Serviceleistungen. Der Einzelhandel der Stadt Laufen sollte sich als Teilbereich des Gesamtstandorts Laufen/Oberndorf als eine eigene profilierte (Teil)Marke mit eigener Identität positionieren, die in der Gesamtheit des Mittelzentrums (der Dachmarke) einen wichtigen Beitrag zum Gesamterfolg des Standorts beitragen kann.

Zukünftig ist zu empfehlen, die städtischen Bereiche, die über eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität verfügen eng mit dem Einzelhandel zu verbinden und hier einen Einzelhandel mit individuellen Angeboten zu fördern. Zu diesen Bereichen sollten die Rottmayrstraße, der



Marienplatz und die Schloßstraße gehören. Vor allem die eher ruhigere Rottmaystraße könnte dann mit dem Marienplatz (Ankerfunktion) eine „Knochenstruktur“ von höherwertigen Aufenthaltsbereichen bilden. Damit verbunden ist ein eigenes Positionierungs- und Kommunikationskonzept abgestimmt auf eine Zielgruppe, die in einem Positionierungskonzept erarbeitet werden sollte.



### 2.3.3 Verkehr

#### KFZ-Verkehr

Die Verkehrsprobleme in der Stadt Laufen sind im KFZ-Verkehr derzeit geprägt von der B20, die gänzlich durch das Stadtgebiet bis unmittelbar zum Rand der Kernstadt führt.

Aus der Altstadt kommt die Staatsstraße 2103, die von der Staatsgrenze im Osten als Teisendorfer Straße nach Leobendorf im Südwesten führt. In die Staatsstraße mündet als Kreisstraße (BGL 3) von Süden her die Abtsdorfer Straße.



Verkehrsnetz Laufen, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und Heimat, „Bayernatlas“

Unmittelbar westlich der Einmündung im Zentrum weist die Zählstelle in der Tittmoninger Straße auf der B20 werktäglich 14.800 KFZ/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 7,5 % aus.

Südlich des bebauten Bereiches wurden in der Freilassingener Straße an der Dauerzählstelle (9109) in Höhe Mayerhofen im September 2023 regelmäßig Verkehrsmengen zwischen 12.000 KFZ/24h und knapp 14.000 KFZ/24h gemessen bei einem Schwerverkehrsanteil zwischen 9 % und 10 %.

Am Marienplatz wurden 2015 als durchschnittliche Verkehrsmenge ca. 10.700 KFZ/d und 2010 11.450 KFZ/d erhoben. Die werktäglichen Werte werden mit 12.200 KFZ/24h angegeben.

Der die Salzach querende KFZ-Verkehr hat in den letzten Jahren (Covid-Zeit ausgenommen) kontinuierlich zugenommen.

Im nördlichen Abschnitt der Teisendorfer Straße (St 2103) wurden 2015 5.275 gemessen in der Abtsdorfer Straße (BGL 3) knapp 2.150 KFZ/24h als DTV.

Eine Verkehrsuntersuchung von 2002 hatte zu den grenzüberschreitenden Relationen folgende Ergebnisse:

- Der größte Anteil ist ein KFZ-Verkehr in der Relation Ost (A: B 156) < > Süd (D: B 20)
- 55 % ist ein die Stadt Laufen durchfahrender Verkehr
- 45 % ist Ziel- bzw. Quellverkehr der Stadt Laufen.

Die hohen KFZ-Verkehrsmengen schmälern die Aufenthaltsqualität in der Altstadt und ihrem Nahbereich für den Fuß- und Radverkehr.

Nicht zuletzt deswegen ist in der Bundesverkehrswegeplanung (B020-G030-By-To1-By) eine westliche Umfahrung der Stadt Laufen im Zuge der B20 geplant. Ein Planfeststellungsbeschluss für die Trasse 4 liegt vor; er wird aktuell (Stand 09/2024) noch gerichtlich überprüft.

Seit Jahren gibt es Planungen für eine neue Salzachquerung im Bereich Laufen. Im Bundesverkehrswegeplan liegt für das Projekt (B020-G020-By) vom Staatlichen Bauamt Traunstein eine „Projektanmeldung BVWP 2015 „Grenzbrücke südlich Laufen“ eine Lage unmittelbar südlich der Bebauung von Laufen und Oberndorf vor.

Beide Planungen sind nachstehend in der Karte „zusammengeführt“.



Trasse B 20 neu & Brücke „neu“, eigene Darstellung, Quelle: Bundesverkehrswegeplan



**Ortsumfahrung im Zuge der B20 (westlich)**

An die Ortsumfahrung bindet die Gemeindeverbindungsstraße nach Biburg, die Staatsstraße (St 2103 und die Kreisstraße (BGL 3) an.

Für die Umfahrung wurden für 2030 Verkehrsbelastungen zwischen ca. 6.000 und knapp 7.000 KFZ/24h ermittelt.

In entsprechender Größenordnung erwartet man Verkehrsentlastungen im Zuge der ursprünglichen Führung der B20.

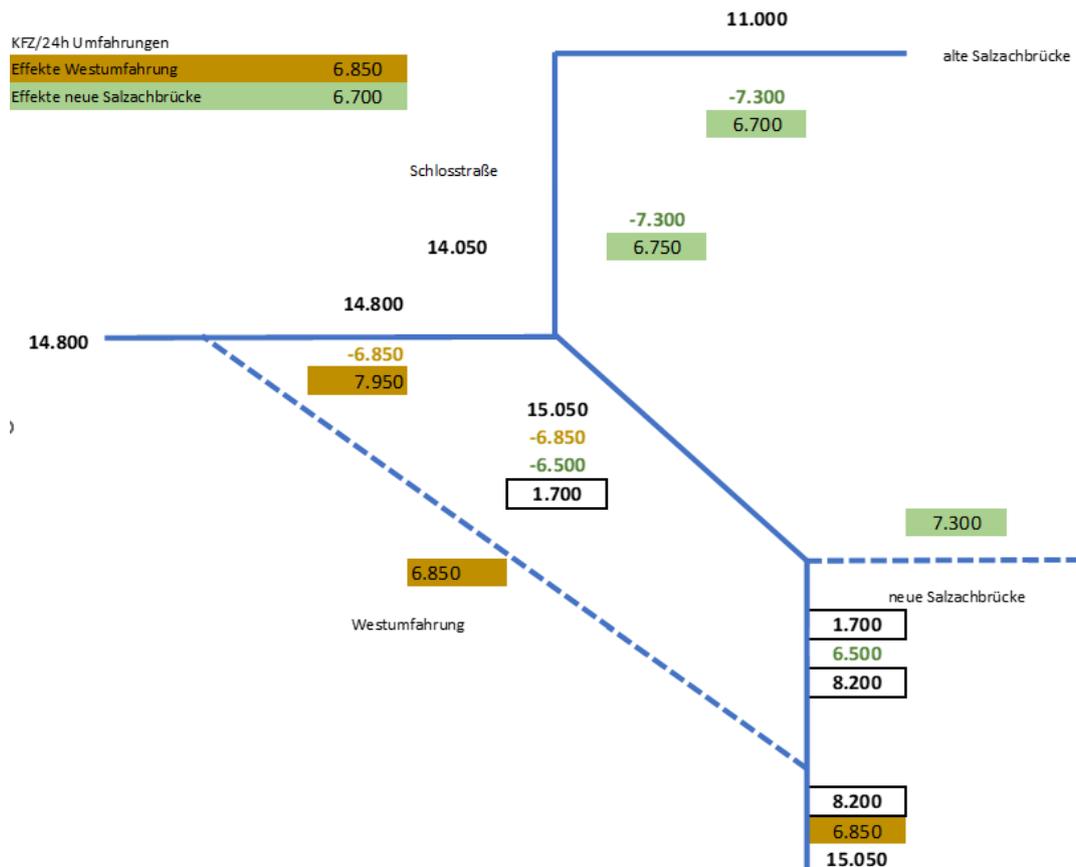
Das bedeutet im Kernstadtbereich eine Halbierung der Verkehrsmengen im Zuge der B20.

**Neue Salzachbrücke**

Für die Effekte einer neuen Salzachbrücke gibt es aus dem Jahr 2012 eine von dem Land Salzburg und dem Landkreis Berchtesgadener Land in Auftrag gegebene Vorstudie einer Variantenbewertung einer Salzachquerenden Ortsumgehung Laufen Oberndorf, siehe Kap. 2.2.3.

Danach würde eine neue Salzachbrücke die bestehende um täglich um 7.300 KFZ in der Summe beider Richtungen (= rechnerisch um 2/3) entlasten.

Eine Zusammenfassung beider Effekte zeigt nachstehende Grafik.



Entlastungseffekte Zusammenfassung, eigene Darstellung

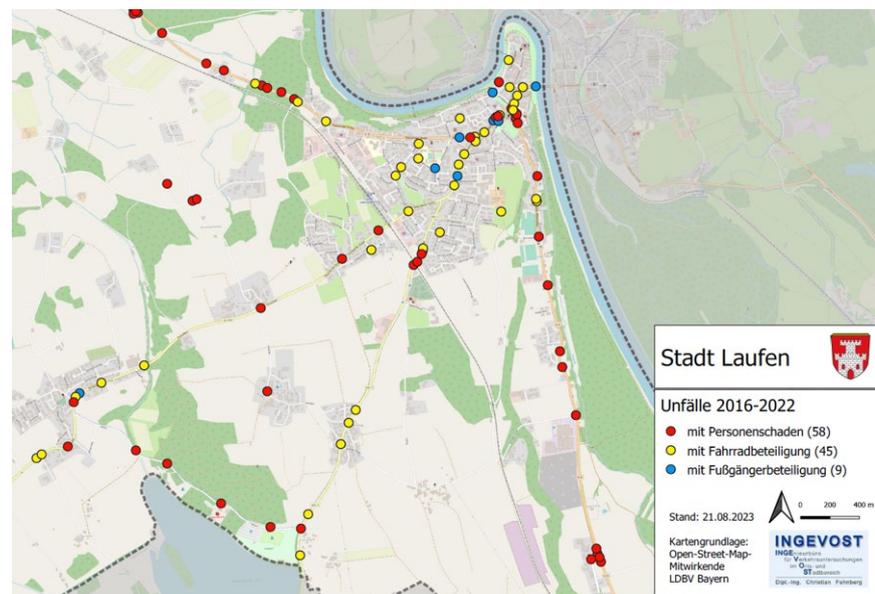
Quellen: Bundesverkehrswegeplan sowie Vorstudie zur Salzachquerenden Ortsumgehung Laufen / Oberndorf im Auftrag Land Salzburg und Landkreis Berchtesgadener Land, Verfasser: Dipl.-Ing. D. Kramer, A-5412 Puch/ing Traunreut GmbH, Präsentationsfolien der gemeinsamen Stadtratssitzung Laufen und Oberndorf am 19.9.2012

Danach würde der Schlossplatz eine Verkehrsentslastung um 2/3 des heutigen KFZ-Verkehrs erfahren.

Die größten Fahrzeugströme würden dann in der Relation Schlosstraße < > Tittmoninger Straße verlaufen.

Zwischen dem Schlossplatz und der Einmündung der Straße über die neue Salzachbrücke sind auf der (alten) B20 täglich nur noch knapp 1.700 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen zu erwarten.

### Unfallgeschehen



Karte Unfallgeschehen 2016-2022, **Quelle:** Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, bau und Verkehr

Das Unfallgeschehen in der Stadt Laufen weist - für solche mit Personenschaden - in den Jahren 2016 bis 2022 über 110 Fälle auf. Wenn man der These folgt, dass diese Betrachtung die „Spitze eines Eisberges ist (ca. 10 – 15 Prozent aller Unfälle), so regt dies an, diese Mengen zu reduzieren.

Die Karte zeigt, dass sich die Unfälle auf das klassifizierte Straßennetz und dort insbesondere auf die Kernstadt konzentriert. Bei knapp der Hälfte der Unfälle ist der Radverkehr beteiligt.

### Ruhender Verkehr

- Siehe Parkraumkonzept, Kapitel 2.2.3



## Radverkehr

Nicht zuletzt aus diesem Grund haben sich die beiden Gemeinden entschieden, in einem INTERREGIO PROJEKT einem „BYPAD – Verfahren (Bicycle Policy Audit)“, dem Radverkehr ein besonderes Augenmerk zukommen zu lassen.

Kritische Stellen in Laufen wurden zusammengestellt und werden sukzessive einer Verbesserung zugeführt.



### 1. Treffpunkt Rathaus

Radabstellanlagen vorhanden, inklusive E-Ladestation, jedoch nicht witterungsgeschützt

#### Vorschlag:

- überdachte Radabstellanlage

### 2. Gasthof Greimel / Nordwesten des Hauptplatzes

Die Radständer sind oft von haltenden Autos zugeparkt. Dadurch schweres Erreichen der Radabstellanlagen, oft zwischen parkenden Autos durchschlängeln (mit Radanhänger nicht möglich).

#### Vorschlag:

- Kontrollen zu Halte- und Parkverbot
- Mehr (verteilte) Radabstellanlagen, die gut und sicher zufahrbar / zugänglich sind

### 3. Rottmayrberg / Rottmayrstraße

Für Autos Halten erlaubt, Parken verboten. Oft gefährliche Situationen für vorbeifahrende Radfahrer\*innen, da die Autofahrer\*innen immer wieder ohne zu schauen ausparken bzw. Autotüren aufmachen. Positiv ist die für Radfahrer\*innen geöffnete Einbahn.

Der Weg von der Kirche zur Salzach ist ein alternativer Weg von der Altstadt zu den Schulen

#### Vorschlag:

- Mehr Kontrollen
- Bewusstseinsbildende Maßnahmen Richtung „Aufeinander Acht Geben“

### 4. Europasteg

im Bereich des Europasteges befinden sich keine Radabstellanlagen

#### Vorschlag:

- Errichtung einer Radabstellanlage im Bereich zwischen Altstadt und Europasteg

### 5. Treppelweg an der Salzach entlang von Europasteg kommend Richtung Norden

Sehr schmaler holpriger Weg, für mehrspurige Fahrräder und Radanhänger kaum nutzbar. Es finden sich keine Hinweise auf die touristischen Radwege die hier entlang verlaufen

#### Vorschlag:

- Verbreiterung des Treppelwegs – in Übereinstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt
- Wegweisung für die touristischen Radrouten

Hierfür gibt es einen besonderen Arbeitskreis, der sich diesen Themen annimmt.

Diese Themen werden außerhalb des ISEK's behandelt und werden hier der Vollständigkeit halber erwähnt.

### 2.3.4 Grün- und Freiraum

#### Naturraum und Nutzung Gesamtstadt

Laufen hat naturräumlich Anteil an der Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes und an der Salzachaue.

##### *Salzachaue*

Die Salzach gilt aufgrund eines starken Unterschiedes zwischen Sommer- und Winterwasserführung und gehäufter Hochwässer als Fluss mit alpinem Charakter. Die vor der Flusskorrektur im 19. Jahrhundert regelmäßig überschwemmten Auen, sind heute wesentlich durch den technischen Ausbau der Salzach in Form von Deichbau und Laufverengung geprägt. Überschwemmungen halten sich innerhalb der durch den Hochwasserausbau festgelegten Grenzen. Die Auen sind bis auf die Salzachschleife im engeren Stadtgebiet weitgehend von Wäldern begleitet. Südlich der Altstadt mündet der Stadtbach in die Salzach.



*Relief der Jungmoränenlandschaft und der Salzachauen, FIS-Natur Online, Darstellung WGF Landschaft 2024*

##### *Jungmoränenlandschaft*

Durch den wärmeiszeitlichen Gletschervorstoß des Salzach-Vorlandgletschers ist außerhalb der Salzachaue eine reliefreiche Landschaft entstanden. In den Ausschürfungen des Gletschers sind Seen (Abtsdorfer See angrenzend) und Moore (Kulbinger Filz) entstanden. Charakteristisch sind die langgestreckten Geländerücken. Diese sog. Drumlins sind



typische Reliefformen der Grundmoränenlandschaft und ausgeprägt im Südwesten des Stadtgebiets anzutreffen.

Wichtigste Nutzungsform ist die Landwirtschaft. Im Einflussbereich der Gewässer und in den staunassen, vermoorten Bereichen im Westen des Stadtgebiets hat Grünlandnutzung Vorrang. Die wichtigsten Gewässer der Jungmoränenlandschaft sind der Schinderbach und das Steinbachl. Beide entwässern nach Norden über den Höfener Stausee in die Salzach. Der großflächige Forst Wiedmais ist nach der Abtorfung des Hochmoors Kubinger Filz entstanden und wird vom Wiedmaisgraben entwässert

#### *Abtsdorfer See*

Der Abtsdorfer See ist ein besonders tief ausgeschürftes Becken der Jungmoränenlandschaft, in dem sich das Restgewässer des ehemals großflächigen Abtsdorfer Seebeckens sammelte. Der Wasserspiegel und damit die Grundwasserverhältnisse wurde in den vergangenen Jahrhunderten immer wieder durch menschlichen Einfluss verändert. Die Entwässerung des Sees erfolgt heute über den Schinderbach nach Norden durch den Höfener Stausee in die Salzach.

### **Schutzgebiete und Biotope Gesamtstadt**

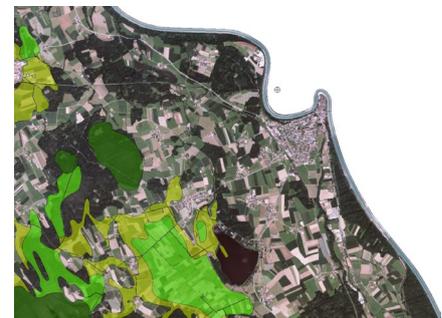
Aufgrund der besonderen Eiszerfallslandschaft besitzt Laufen Anteile an hochwertigen Landschaftsräumen, die auf verschiedenste Art geschützt werden.

- FFH-Gebiet Salzach und Unterer Inn
- Vogelschutzgebiet Salzach und Inn
- Landschaftsschutzgebiet Schutz des Abtsdorfer Sees und der ihn umgebenden Landschaft

Kartierte Biotope befinden sich fast durchgängig entlang der Gewässer, flächenweise südlich des Höfener Stausees im Mündungsbereich des Schinderbachs.



Schutzgebiete LfU FIS-Natur Online (FIN-Web)



LfU Bayernatlas Moorbodenkarte

Die Salzach und deren begleitenden Auen gelten als landesweit bedeutendes Biotopverbundelement zwischen den Alpen und Inn/Donau.

Das Abtsdorfer Seebecken mit Haarmoos gilt als ein Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzes. Die naturschutzfachlich wertvollsten Bereiche sind die an das Stadtgebiet im Südwesten angrenzenden Streu- und Feuchtwiesen im Haarmoos und bei Straß sowie der das Stadtgebiet durchfließende Schinderbach. Das Haarmoos ist eines der bedeutendsten Wiesenbrüteregebiete in Bayern. Der Abtsdorfer See selbst hat aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Einzugsgebiet und des Badebetriebs v. a. am Nordostufer nur regionale naturschutzfachliche Bedeutung. Naturschutzfachlich von landesweiter Bedeutung hingegen ist sein Abfluss, der Unterlauf des Schinderbachs zwischen Leobendorf und der Mündung in den Höfener Stausee (ABSP 2014).

Im Südwesten ragen großflächige Moorstandorte in das Stadtgebiet hinein. Im Zuge der Anpassungsbestrebungen an den Klimawandel bilden degenerierte Moorstandorte ein hohes Potenzial als CO<sub>2</sub>-Senken bei Wiedervernässung.

### **Freizeit und Erholung Gesamtstadt**

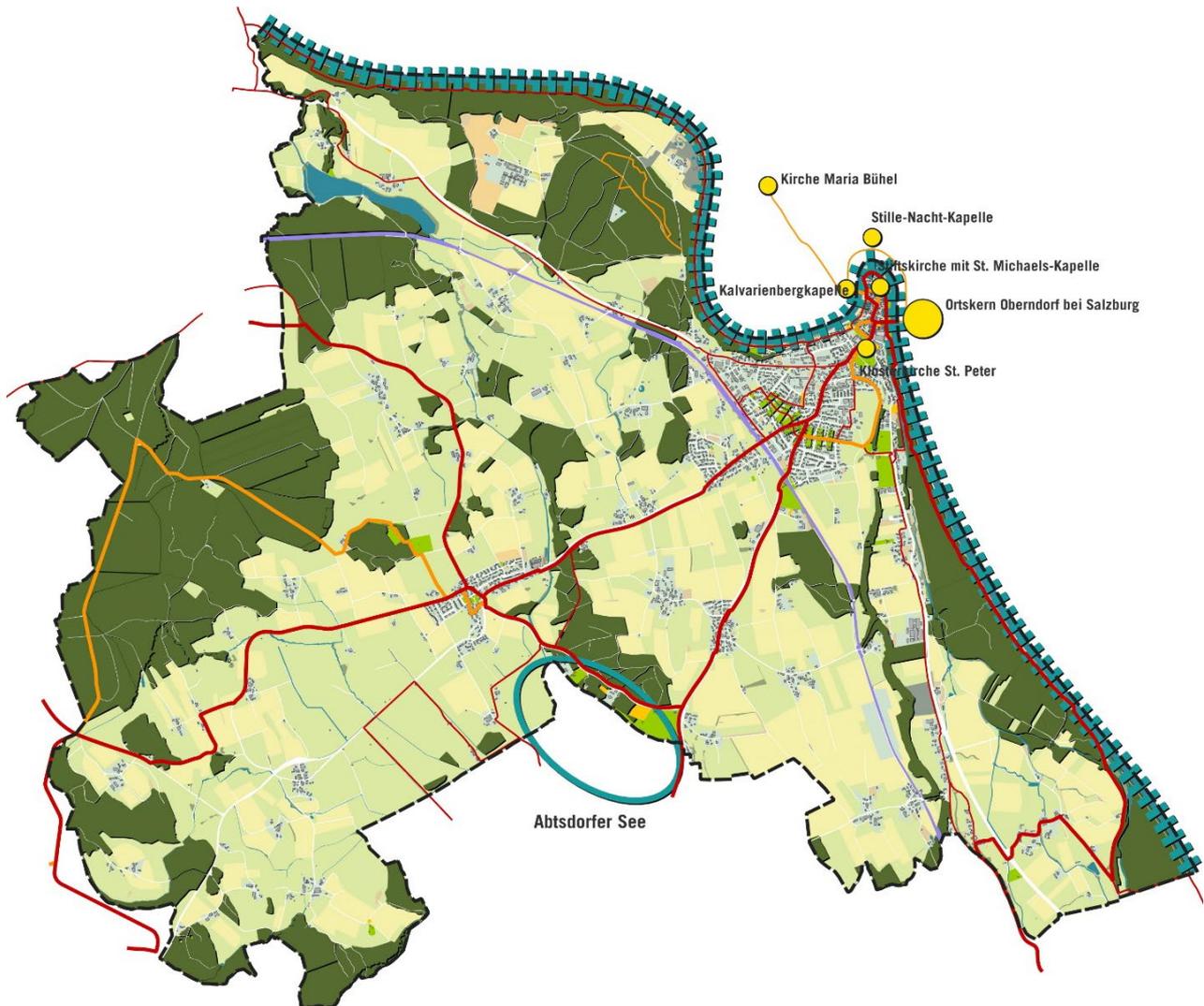
Die Stadt Laufen ist Teil der touristischen Destination Rupertiwinkel und wird als alte Schifferstadt beworben. Der bedeutendste Anziehungspunkt ist die historische Kernstadt mit der spektakulären Lage auf dem Sporn der Salzachschleife. Zum Angebot gehört der historische Stadtkern mit Stiftskirche Maria Himmelfahrt mit Michaels-Kapelle, Kreuzgang und Kloster sowie historische Rundgänge. Räumlich eng benachbart liegen auf österreichischer Seite die Angebote der Stadt Oberndorf mit Stille-Nacht-Kapelle, Kalvarienbergkapelle und der Kirche Maria Bühel. Verbunden sind die Angebote beider Länder durch den Europasteg und die Länderbrücke sowie einen Fuß- und Radweg entlang der Salzach auf österreichischer Seite.

Laufen liegt in der Biosphärenregion Berchtesgadener Land und ist damit Teil einer Modellregion für eine nachhaltige Entwicklung, in der neben den landschaftlichen und naturschutzfachlichen Zielstellungen ein nachhaltig ausgerichteter Tourismus einen hohen Stellenwert besitzt. Laufen gehört auch zu der Ökomodellregion Waginger See – Rupertiwinkel. Hierbei geht es insbesondere um das Miteinander von ökologischer und konventioneller Landwirtschaft. Darüber hinaus ist in Laufen die Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL) ansässig, ein Bildungszentrum mit Gästehaus und hochwertiger Gastronomie im zentrumsnahen Kapuzinerhof, einem ehemaligen Kloster.

Das weitere Stadtgebiet bietet wenige Freizeitattraktionen. Einziger Freizeitmagnet ist der als Badesee beliebte Abtsdorfer See, dessen Nordufer an das Stadtgebiet angrenzt. Dieser wird als wärmster Badesee des Berchtesgadener Land beworben und ist von der Altstadt aus über den Freizeitweg „Salzhandelsweg“ bzw. den „Mozart-Radweg“ gut erreichbar.



Der St. Rupert Pilgerweg führt von Altötting nach Salzburg und führt auf dem Stadtgebiet durch das Kulbinger Filz bis in die Altstadt. Entlang der Salzach verläuft beiderseits ein durchgehender Freizeitradweg. Der Kapellenweg erschließt die Flur des Laufener Stadtgebiets.



Karte Freizeit und Erholung; WGF Landschaft, ohne Maßstab, Darstellung WGF Landschaft, 2024

## Öffentliche Grün- und Freiräume Innenstadt

Die Altstadt, durch die Lage auf dem Sporn an der Salzachsleife räumlich begrenzt, ist bereits historisch äußerst dicht bebaut.



Natura-2000-Gebiet LfU FIS-Natur Online (FIN-Web)

### Salzachaue

Die durch den Hochwasserschutz weitgehend ganzjährig zugänglich gewordene Salzachaue bildet den größten zusammenhängenden öffentlich zugänglichen Erholungsraum in kurzwegiger Entfernung zur Altstadt. Die gesamte Aue besitzt bis an den Rand der Altstadtbebauung Natura-2000 Schutzstatus. Sie wird trotz Hochwasserschutzmaßnahmen durch regelmäßige Hochwasser in Anspruch genommen. Hieran orientiert sich Nutzung und Ausstattung als Freizeitgebiet. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind entsprechend begrenzt.

Die Auen haben eine parkartige, naturnahe Anmutung und sind beliebtes Erholungsziel. Über den Hans-Roth-Weg kann der Sporn auf Gewässerebene umrundet werden.

- Aufgrund der Geländeausformung des Ostufers mit einem Uferwall sind weite Teile der Salzach für den Besucher nicht unmittelbar erlebbar. Ein weiterer potenzieller Zugang zum Wasser bietet der Mündungsbereich des Stadtbachs in die Salzach. Auch hier sind die Zugangsmöglichkeiten zum Gewässer aufgrund der eingetieften Lage des Stadtbachs und einer fehlenden Inszenierung des Mündungsbereichs eingeschränkt.
- Die Aue ist auf mehreren Geländestufen erlebbar. Es bestehen Sichtbeziehungen Richtung Stille-Nachtkapelle, die zurückgesetzte Kapelle selbst ist jedoch nicht einsehbar. Ein breites Kies- und Sandbett an der Spitze des Sporns, der „Salzachstrand“ bietet einen informellen Zugang zum Wasser und ist ein idealer Streifraum für Kinder und Erwachsene.
- Die Deichanlage am Westufer ist Zugang zum Europasteg und in Abschnitten als Promenade ausgeführt. Ein Weg auf der Deichkrone und am Flussufer ermöglicht unterschiedliche Sichten auf das Gewässer und die andere Uferseite. Der untere Flussuferweg ist über eine Rampe und eine Treppenanlage erreichbar.

### Zugänge Salzachaue

Unter zugrunde legen der Ergebnisse des Gestaltungskonzeptes zum Auenpark Laufen (die Grille 2013) wird eine Verbesserung der Auffindbarkeit bei wichtigen Zugängen empfohlen und nachfolgend in den Handlungsbedarf aufgenommen. Hierbei wird berücksichtigt, dass die versteckten und schmalen Durchgänge in der Altstadt charakteristisch sind und in hohem Maße den Charme der Altstadt bedingen. Für Einheimische ermöglichen diese eine Stadt der kurzen Wege, für Gäste bieten sie die Möglichkeit die Stadt zu entdecken und für sich selber, auch ohne Hinweisschilder, zu erobern.



An der steileren Ostseite gibt es vier Zugänge zur Altstadt:

- Zugänge Briouderplatz über die Bastion Salzachhalle:
  - o Handlungsbedarf: Verbesserung der Orientierung, Attraktivierung Bastion und Rampe
- Zugang Marienplatz / Gebäude
- Daubengasse mit Durchgang zum Marienplatz: Rampe,
  - o Handlungsbedarf: Verbesserung der Orientierung
- Mühlengaßl: Treppe, zeitlich beschränkt

Im Westen ist das Vorgelege zur Salzach bedeutend schmaler ausgebildet und von einem ausgeprägten Hochwasserdamm begleitet. Der Zugang zu Salzach erfolgt i.d.R. über die auf der Landseite des Damms geführte Gordian-Guckh-Straße, auf die alle Altstadtzugänge aufbinden:

- Zugang Siegerstetter Keller Verlängerung Poststraße: Rampe/ Treppe bis zum Dammweg, Pegelmessstelle mit schmaler Treppe bis zum Fluss
  - o Handlungsbedarf: Verbesserung Orientierung, Attraktivierung Zugang
- Zugang Parkplatz Von-Brandl-Straße: Rampe / Treppe, Sitzplatz Station Stille-Nacht-Friedensweg, Blick auf Salzach, Europasteg, Kalvarienbergkapelle
- Zugang Nordseite Rathaus: Treppe
- Zugang Schiffmeistergasse: Treppe
  - o Handlungsbedarf: Verbesserung Orientierung
- Durchgang Wallygaßl: Rampe
- Durchgang Färbergaßl: Rampe / Treppe
- Zugänge Stadtberg, Kirchberg: Rampen

Die Kombination aus Rampen und Treppen ist einerseits spannend, bedeutet jedoch andererseits, dass sich die Umsetzung von Barrierefreiheit bzw. -armut in der Altstadt schwierig darstellt.

Keine öffentlichen Zugangsmöglichkeiten bestehen in Verlängerung des Frauenwinkels an der Spitze des Sporns sowie von der Länderbrücke aus. Sowohl die Bastion an der Länderbrücke, als auch die Spitze an der Salzachscheife sind wichtige Zielpunkte für die Laufener und für Gäste. Das Fehlen von kurzwegigen Zugängen an diesen Stellen wird als Mangel empfunden.

### *Kontakt mit der Salzach*

Kontakt zum Wasser kann gefahrlos an der Spitze der Salzachschleife am Gleithang erfolgen. Hier befindet sich ein ausgedehntes Kiesbett. Auf Höhe der Stadtbachmündung ist ein informeller Zugang zum Wasser entstanden. Weitere gefahrlose Herantritte an die Salzach bestehen im engeren Altstadtbereich nicht. Flussbaden ist nicht möglich.

- Handlungsbedarf: Aktuell werden Planungen zur Renaturierung des Stadtbachs mit Verbesserung der Zugangssituation zum Wasser durchgeführt.

### *Öffentliche Grünflächen*

Öffentliche Grünflächen sind im engen Altstadtbereich nicht anzutreffen. Die öffentlichen Grünflächen konzentrieren sich auf den Stadtpark entlang der ehemaligen Stadtmauer.

- Eine gepflegte Grünfläche mit Spiel-, Sitzmöglichkeiten und beschattendem Baum im Umfeld des neuen Rathauses. Kleine, wichtige Grünfläche an der Schnittstelle zwischen Stadtpark und Salzach.
  - Kein Handlungsbedarf
- Dicht mit alten Bäumen bestandener Stadtpark, größere Anlage. Durch Spielmöglichkeiten im Schatten, Trinkwasserbrunnen und Wasserspiel bereits gut für den Klimawandel ausgerüstet. Seit 2011 saniert und neu gestaltet ist er ein beliebter Aufenthaltsraum mit guter Aufenthaltsqualität. Kriegerdenkmal. Grenzt im Südosten unmittelbar an den verkehrsreichen Schlossplatz an.
  - Kein Handlungsbedarf
- Alte, jedoch noch gepflegte Grabstellen, extensiv genutzte Wiesen und eine mächtige Allee prägen den Alten Friedhof. Von einer hohen Mauer umgeben, bietet er Schutz vor der außen angrenzenden stark befahrenen Bundesstraße B20. Der Friedhof steht unter Denkmalschutz und ist seit 1983 als Gedächtnisstätte aufgelassen. Er ist öffentlich zugänglich und stellt einen Ruhe- und Besinnungsort in Benachbarung zur Kapuziner-Klosterkirche dar. Durch den Schatten der Bäume und Sitzmöglichkeiten ist er auch eine Klima-Oase in Hitzezeiten. Aufgrund der extensiven Nutzung trägt er zur Biodiversität in der Innenstadt bei. Der Zugang erfolgt von der Tittmoninger und Freilassinger Straße aus.
  - Kein Handlungsbedarf
- Das ehemalige Kapuzinerkloster ist heute im Besitz der Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege. Der hierzu gehörende ehemalige Klostergarten ist naturnah gestaltet und öffentlich zugänglich. Er ist Teil der Bildungseinrichtung und damit als naturnaher Schaugarten umgestaltet. Die Zugänge erfolgen versteckt vom Alten Friedhof und dem als Hotel, Tagungsstätte und öffentliche Gaststätte genutzten Kapuzinerhof aus. Hierdurch bekommt der Garten einen exklusiven, halböffentlichen Charakter.
  - Kein Handlungsbedarf



- Nur durch die Klostermauer getrennt schließt sich auf dem ehemaligen Klostergelände an den Klostergarten der großzügige und gut ausgestattete Spielplatz am Pfarrer-Suchner-Weg an. In das Gelände integriert ist der Laufener Weltgarten. Hierbei handelt es sich um Gemeinschaftsgärten und eine Spontan-Biotopfläche. Die Gartennutzung steht den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt offen. Dazu gehört ein Gemeinschaftshaus mit Wasseranschluss und Toilettenanlage. Das Areal ist Teil des Projektes „Kommunale Nebenflächen aktivieren“ betreut durch den Landschaftspflegeverband Biosphärenregion Berchtesgadener Land. Der Spielplatz stellt einen wichtigen für alle offenen Treffpunkt dar, hat eine integrative Aufgabe, ist mit schattenspendenden Bäumen ausgestattet und trägt zur Biodiversität im engeren Stadtgebiet bei.
  - Handlungsbedarf: Für eine bessere Schattenspende könnten im Spielbereich noch weitere Bäume eingebracht werden

#### *Private Grünflächen*

- Die privaten Grünflächen zwischen Marienplatz und Stiftskirche sind der Salzach zugewandte Gärten und besonders im Osten der Altstadt gut ausgeprägt. Sie sind in aller Regel aus dem öffentlichen Raum heraus nicht oder nur schwer einsehbar, erfüllen aber in der ansonsten dicht bebauten Innenstadt heute wichtige Funktionen für die Stadtbewohnenden, sowohl in Bezug auf das Freiraumangebot als auch in Bezug auf die gebotene Klimaanpassung.
  - Kein Handlungsbedarf
- Am Spannbrucker Platz, im Umfeld der Stiftskirche, befinden sich private, z.T. gärtnerisch genutzte und gezäunte Grünflächen. Eine klare Trennlinie zwischen privaten Flächen und Kirchemumfeld ist nur schwer erkennbar. Eine einheitliche, großzügige Gestaltung des Kirchemumfeld ist nicht gegeben. Gästen fallen Orientierung sowie die Einschätzung, wo der öffentliche Zugang endet und die Privatsphäre der Anliegenden beginnt, schwer. Eine einheitliche, würdige Gestaltung des Kirchemumfeldes fehlt.
  - Handlungsbedarf: Platzgestaltung unter Einbezug unterschiedlicher Eigentümer
- In Verlängerung des Spannbrucker Platzes befindet sich zwischen Stiftskirche und Spitze der Altstadt der Frauenwinkel. Hier reichen der Pfarrgarten und weitere private Gärten bis an die Stadtmauer heran. Ein öffentlicher Zugang zur Stadtmauer und dem Turm und damit zur erstrebenswerten Aussicht auf die Salzachschleife und die Stille-Nacht-Kapelle existiert nicht. Der kirchliche Pfarrgarten ist gestaltet und kann, sofern die Türen geöffnet sind, betreten werden. Der Charakter der Grünfläche ist halböffentlich.
  - Handlungsbedarf: Verbesserung der Erkennbarkeit als öffentlich betretbarer Garten. Einbezug in die Gestaltung Spannbrucker Platz. Prüfen von Zugangsmöglichkeiten zur

Stadtmauer mit Aussicht, ggf. mit Verbindung zur Salzach-  
aue.

- Wagnergasse – Schloßstraße – Landratsstraße und Rathausplatz umschließen eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung. Der von der Bebauung umschlossene versteckte Blockinnenbereich ist von der Wagnergasse aus einsehbar. Der westliche Abschnitt wird als Parkplatz genutzt, im östlichen Abschnitt sind private mit z.T. großen Bäumen bestandene Gärten vorhanden, die durch Zäune und Mauern voneinander getrennt sind. Hierdurch entstehen kleinräumige, wenig nutzbare Freiraumkompartimente. In Verbindung mit der Nutzung von Teilfläche als Parkplatz wird das Potenzial einer entkernten Blockrandbebauung mit Innenbereich nicht ausgeschöpft.
  - Handlungsbedarf: Nutzungskonzept
- Im Westen an den Stadtpark grenzt ein großes, mit Obst- und Ziergehölzen bestandenes privates Gartengrundstück an. Südlich an das Grundstück angrenzend wurde in jüngerer Zeit ein zentrumsnaher Supermarkt errichtet.
  - Kein Handlungsbedarf

#### *Öffentliche Plätze*

Anstelle von öffentlichen Grünflächen treten im dicht bebauten Altstadtbereich öffentliche Plätze als wichtige Treffpunkte, die in aller Regel steinern ausgebildet sind.

- Der Briouder-Platz ist Teil der historischen Befestigungsanlage und heute repräsentatives und funktionales Entree der Salzachhalle. Der Platz ist stark durch Zufahrten und Parkplätze geprägt. Die mit Rasen und kleinen Schmuckbeeten gestalteten Flächen sind durch die Verkehrsflächen zerschnitten und können damit die Rolle einer grünen Verbindung zwischen der Salzachschleife entlang des ehemaligen Wehrgrabens nicht erfüllen. Verstärkt wird dieser Mangel durch den im Norden anschließenden und ausschließlich dem Verkehr dienenden Schlossplatz. Wegen Fehlen großer Bäume stark besonnt. Geringe Aufenthaltsqualität.
  - Handlungsbedarf: Entwicklung einer ausgeprägten, durchgängigen Grünverbindung zwischen Stadtpark und Salzach unter Beachtung verkehrlicher und funktionaler Zwangspunkte
- Der Marienplatz bildet durch Cafés und Geschäfte in den Außenbereichen das belebte Zentrum der oberen Altstadt. Der Platz selbst ist steinern und vom umfließenden Verkehr ungeschützt, stark belastet und dadurch von den belebten Außenrändern isoliert. Teilbereiche sind als Parkplatz genutzt. Weitgehend fehlende Beschattung, nicht klimagerecht gestaltet.
  - Gestaltungsvorschläge zur Umgestaltung des Platzes sind vorhanden



- Zwischen Marienplatz und Spannbruckerplatz liegt um den Rupertusbrunnen der gestaltete Rupertusplatz inmitten der unteren Altstadt. Ruhige, zentrale Lage. Große Teile des Platzes werden durch Außengastronomie belebt. Öffentliche Sitzgelegenheiten sind vorhanden. Der Platz ist steinern gestaltet, bietet wenig Schatten und ist auf mehrere Ebenen abgetrept.
  - Prüfen ob weitere Bäume eingebracht werden können.
- Südlich der Stiftskirche am Ende der Rottmayrstraße liegt der kleine, von einer großen Linde überstandene Rottmayrplatz. Um die Linde sind Sitzmöglichkeiten gruppiert. Das Parken auf der kleinen Fläche schränkt sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Erlebbarkeit des Platzes äußerst ein.
  - Vergrößerung der Baumscheibe und Prüfen von Möglichkeiten zur Verlagerung der Parkplätze.
- Spannbrucker Platz: siehe Private Grünflächen
- Dreieckiger, mit Naturstein gepflasterter Rathausplatz mit Brunnen als Entree für das neue Rathaus und die Tourismusinformation. Schmale Blumenrabatten und Pflanztröge fassen den Platz an den Längsseiten. Von der auf gleichem Niveau gelegenen Straße durch Kettenpoller abgetrennt.
  - Kein Handlungsbedarf

Am Rande des Altstadtgebietes liegen zwei größere nicht beschattete Parkierungsflächen.

- Parkplatz Unteres Stadttor
- Parkplatz Von-Brandl-Straße
  - Handlungsbedarf: Die Parkplätze sind in Parkierungskonzept einzubinden. Insbesondere der Parkplatz am Untern Stadttor erfordert neben dem Parkierungsthema auch eine städtebauliche Betrachtung.

#### *Markante Straßenräume*

- Zwischen Oberem Tor und Marienplatz liegt die Schloßstraße als zentraler Stadtzugang von denkmalgeschützten Gebäuden flankiert, Einkaufsstraße. Die Schloßstraße ist zwar in der Geschwindigkeit begrenzt und dennoch vom Durchgangsverkehr stark belastet. Fußgängern stehen zwei schmale Gehwege zur Verfügung. Insgesamt bietet die Schloßstraße wenig Aufenthaltsqualität.
- Die Rottmayrstraße bildet zwischen dem Marienplatz und der Stiftskirche die bedeutendste Verbindung zwischen oberer und unterer Altstadt. Von denkmalgeschützten Bauten aus der Hochzeit der Salzschiffahrt begrenzt, von kleinen Läden belebt und durch den Rupertusplatz im mittleren Abschnitt aufgeweitet bietet die Rottmayrstraße mit den attraktivsten Straßenraum in der Altstadt. Die geringe Verkehrsbelastung trägt hierzu maßgeblich bei.



- Die Landratsstraße verbindet den Marienplatz mit dem Rathaus. Platzartige Aufweitungen und wenig Verkehr bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für Fußgänger.

#### *Aussichtspunkte*

Die spektakuläre Lage an der Salzachschleife liefert Stellen, von welchen man einen weitläufigen Blick über die Salzachauen Richtung Österreich sowie auf die Stadt Laufen erhält. Bedeutsame Aussichtspunkte liegen:

- an den erhöhten Rändern der Altstadt von Laufen: Bastion Salzachhalle, Aussichtsbalkon Länderbrücke, Station Stille-Nacht-Friedensweg, Promenade Europasteg
- auf den beiden Brücken über die Salzach: Europasteg, Länderbrücke
- an erhöhten Punkten auf Oberndorfer Seite: Kalvarienbergkapelle
- sowie an dem Prallufer der Salzach, das dem Sporn gegenüberliegt





Spielplätze mit Erreichbarkeit (ohne Maßstab, Darstellung WGF Landschaft 2024)

### Spiel- und Bewegungsräume

Im Altstadtbereich befinden sich vier Spielflächen im öffentlichen Raum:

- Ausgewiesener Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre am Pfarrer-Suchner-Weg
- Spielplatz / Kinderspielschiff im Jahr 2011 umfangreich sanierten und neugestaltetem Stadtpark
- Spielgeräte in Grünanlage Rathausplatz
- Spielmöglichkeit „Kletterbaum“ in der Salzachau
- Bocciabahn in der Salzachau

Die Salzachau kann insgesamt als Streifraum für Kinder betrachtet werden, die vom Altstadtgebiet aus kurzwegig erreicht werden kann und Kindern und Jugendlichen auch ohne Spielgeräteangebot einen großen Erfahrungsraum bereitstellt.

Die Stadt Laufen besitzt kein Spiel- und Sportstättenkonzept.

Gem. DIN 18034 sollen Spielplätze und Freiräume zum Spielen von den Nutzern barrierefrei und selbstständig erreicht werden können. Sie müssen je nach Alter für Kinder bis 6 Jahre in einer Entfernung bis 200 m liegen und in max. 6 min zu erreichen sein. Bis 12 Jahren gilt: bis 400 m Fußweg oder ein Zeitraum bis 10 min. Diese Anforderung entspricht einem Einzugsradius von etwa 750 m.

Für eine Einschätzung der bequemen fußläufigen Erreichbarkeit einer Spielfläche auf Ebene des ISEKs wurde ein schematischer Radius von 300 m angenommen. Unter dieser Vorgabe kann das Spielplatzangebot für das Altstadtgebiet grundsätzlich als abgedeckt eingestuft werden. Ein ergänzendes Spielangebot am Spannbruckerplatz wäre wünschenswert. Bei dieser Aussage gilt zu berücksichtigen, dass neben der Erreichbarkeit der Spielflächen auch Fragen der Ausstattung, der Ausrichtung der Spielplätze für verschiedene Altersgruppen, sowie die Bedürfnisse und Interessen der Kinder und Jugendlichen eine wichtige Rolle spielen.

Von hoher Bedeutung ist insbesondere eine gute und barrierefreie Erreichbarkeit der Salzachauen sowohl als Streif- und informeller Spielraum als auch als großflächiger Erholungsraum und Kühlinself in direkter Benachbarung zur Altstadt.



### 2.3.5 Klima

Der Umgang mit dem Klimawandel hat zwei Aspekte:

Auf der einen Seite die Verlangsamung des Klimawandels, z.B. durch Energieeinsparung im öffentlichen und privaten Bereich und der Substitution konventioneller Energieträger durch regenerative Energien. Diesem Aspekt widmet sich das Integrierte Klimaschutzkonzept für den Landkreis Berchtesgadener Land (siehe Kap. 2.2.3 und 2.3.6 Energie). Auf der anderen Seite geht es um Anpassungsstrategien an den nicht mehr vermeidbaren Klimawandel, d. h. den Umgang mit dessen Risiken, wie die Erwärmung mit vermehrten Hitzetagen und zunehmenden Starkregenereignissen. Ein Klimaanpassungskonzept mit entsprechenden Analysen und Handlungsempfehlungen liegt weder für den Landkreis noch für die Stadt Laufen vor. Ersatzweise wird auf die landesweite Schutzgutkarte Klima/Luft für die Landschaftsrahmenplanung des Landesamtes für Umwelt Bayern (LfU) zurückgegriffen.

#### Klima und Klimaanpassung Gesamtstadt

Bei nächtlicher Abkühlung bildet sich in den erdnahen Luftschichten Kaltluft. In Laufen findet auf den Wiesen und Ackerflächen insbesondere bei windarmen Strahlungsnächten in großem Maßstab Kaltluftbildung statt. Für unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche bedeutet dies eine klimatisch ausgleichende oder entlastende Wirkung. Aufgrund des Reliefs wird die Kaltluft nördlich und südlich von Haiden von Westen kommend flächenhaft in den Kernstadtbereich von Laufen geleitet. Auch die freie Hochfläche südlich Burgfeld stellt eine wichtige Kaltluftleitbahn ins Kernstadtgebiet dar.

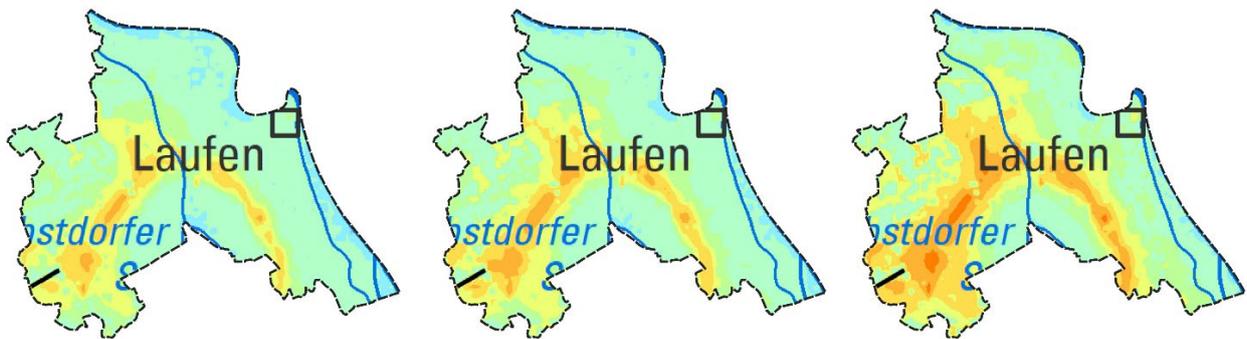
Die Wälder und Gehölzbestände wirken selbst ausgleichend auf das Lokalklima und als Frischluftentstehungsgebiete. In dem sie Staub filtern, Sauerstoff produzieren und Kohlendioxid binden, wirken diese lufthygienischen Belastungen entgegen. Durch Verschattung und Verdunstung kühlen die Bäume vor allem tagsüber die Luft in ihrem direkten Umfeld.

Die Klimaanalysekarten vom LfU zeigen für Laufen mögliche Szenarien auf, wie sich die Temperaturen am Tage bzw. in der Nacht bei einem schwachen (Einhaltung des 2°C Ziels) bzw. starken Klimawandel („Weiter wie bisher-Szenario“) bis ins Jahr 2035 verändern.

#### *Tagessituation*

Die Tagsituation ist Kennziffer für die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, am Arbeitsplatz, im öffentlichen Raum oder in der offenen Kulturlandschaft am Tage. Die Wärmebelastung am Tag wird im Stadtgebiet insgesamt zukünftig deutlich höher sein als es heute der Fall ist. In beiden Szenarien zeichnet sich ab, dass in der offenen Landschaft Topographie und Nutzung die wesentlichen Parameter darstellen, die die Temperatur beeinflussen. Ackerbaulich genutzte und höher gelegene Flächen werden zukünftig am Tag stark wärmebelastet sein. In Bereichen mit hohem Grünlandanteil, Gewässerufern und (feuchten) Wäldern

ist hingegen eine mäßige Wärmebelastung zu erwarten. Dies wirkt sich besonders auf die Bedingungen der landwirtschaftlichen Produktion sowie auf die Erholungseignung der offenen Kulturlandschaft aus. Die Wälder, die Filze und die Salzachauen werden damit zukünftig als „Klimaoasen“ für die Wochenend- und Feierabenderholung eine hohe Bedeutung erlangen.



Physiologisch Äquivalenten Temperatur: Ausgangssituation, „schwacher“ und „starker Klimawandel“ 1,1 m ü.Gr, 14:00 Uhr  
Schutzgutkarten Klima/Luft, Quelle: LfU 2021 [https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima\\_luft/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm)

#### Nachtsituation

Die Nachtsituation ist insbesondere für die Siedlungsräume mit Schlaf-/Wohnfunktion bedeutsam und gilt als Indikator für den Schlafkomfort. Die dargestellte Nachttemperatur um 4:00 Uhr morgens entspricht dem Zeitpunkt der maximalen Abkühlung.

Über den Offenlandflächen ist die nächtliche Abkühlung am größten, da hier eine weitgehend ungehinderte Ausstrahlung stattfindet. Diese sind dementsprechend die kühlest Strukturen. Zukünftig wird diese nächtliche kühlende Wirkung des Offenlandes bedeutend geringer werden und damit auch der Kühlungseffekt für die angrenzenden Siedlungen.



Bodennahes nächtliches Temperaturfeld: Ausgangssituation, „schwacher“ und „starker Klimawandel“ 2 m ü.Gr, 14:00 Uhr  
Schutzgutkarten Klima/Luft, Quelle: LfU 2021 [https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima\\_luft/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm)



**Einschätzung der gesamtstädtischen klimatischen Situation**

In einer Planungshinweiskarte wurde in Zusammenschau der Klimaanalysen Räumen gegenübergestellt, auf die zukünftig eine klimatische Belastung zukommt (Wirkräume) und Räumen, die zukünftig als „Gegenstück“ die thermische Belastung mindern können (Ausgleichsräume).

Für die Stadt Laufen leiten sich folgende Einschätzungen ab:

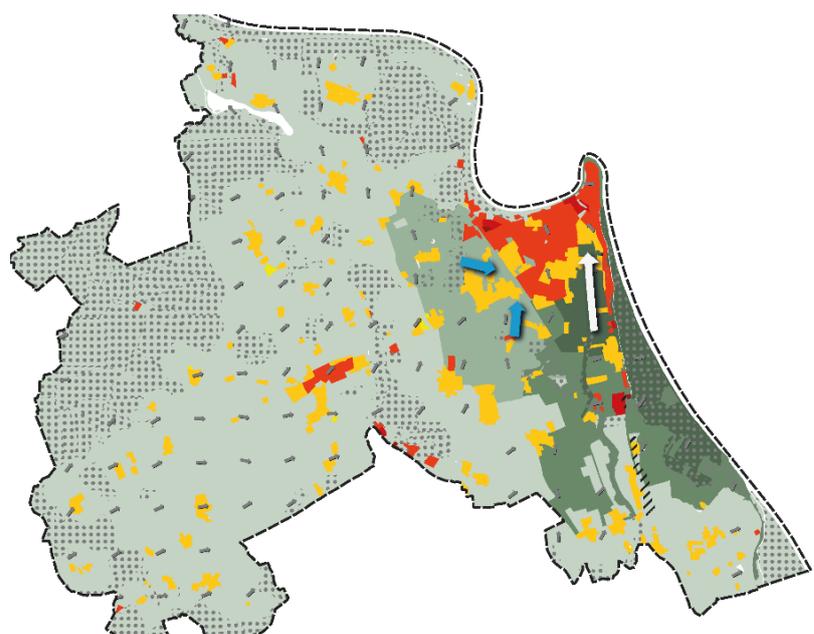
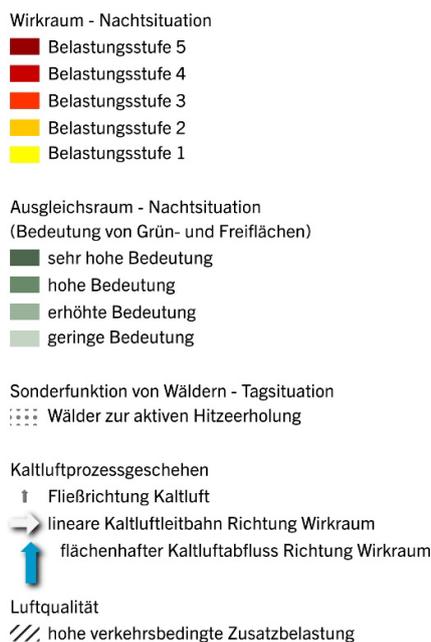
**Wirkräume (Nachtsituation)**

- Die dichte Altstadt und die Kernstadt werden zukünftig einer verstärkten bioklimatischen Belastung (Belastungsstufe 3) ausgesetzt sein. Dies wirkt sich insbesondere auf vulnerable Gruppen aus, wie hitzesensible Menschen, Betagte, Kranken- und Pflegehäuser etc.
- In den Randstadtbereichen und Ortsteilen ist die Belastung weniger markant (Ausnahme Leobendorf). Diese werden auch unter der Annahme eines „schwachen“ oder „starken Klimawandels“ keine ungünstige bioklimatische Situation aufweisen.

**Ausgleichsräume (Nachtsituation)**

- Die Wälder im Stadtgebiet stellen wichtige Kühlinseln am Tage dar. Diese übernehmen daher zukünftig eine verstärkte Erholungsfunktion und sind entsprechend auszustatten und klimagerecht umzubauen.
- Kaltluft strömt flächenhaft nördlich und südlich von Haiden von Westen kommend in den Kernstadtbereich ein. Die Bereiche um Haiden haben damit eine erhöhte Bedeutung als Ausgleichsraum, was bei zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen ist.
- Die freie Hochfläche südlich Burgfeld hat eine sehr hohe Bedeutung als Ausgleichsraum und ist eine wichtige Kaltluftleitbahn ins Kernstadtgebiet, was bei zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen ist.
- Auch die sich weiter im Süden des Stadtgebiets anschließenden Freiflächen weisen eine hohe Bedeutung für das Kernstadtgebiet auf, was bei zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen ist.

Planungshinweiskarte: Schutzgutkarten Klima/Luft, Quelle: LfU 2021  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima\\_luft/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm)



### Hitzebelastung Innenstadt (Klimatope)

Klimaanpassungsmaßnahmen sind sowohl im Hinblick auf zunehmend heißere Sommer sowie auf das vermehrte Auftreten von Extremwetterereignissen mit Starkregen erforderlich. Für Laufen liegt kein detailliertes Klimaanpassungskonzept vor.

Um dennoch kritische Quartiere aufgrund zu erwartender steigender Hitzebelastung identifizieren zu können, wurden Bereiche mit ähnlicher Flächennutzung und Art der Bebauung, sowie mit ähnlichem Mikroklima zu einem sogenannten Klimatop zusammengefasst. Für diese Klimatope können aufgrund deren weitgehend homogenen Struktur Maßnahmen zur Klimaanpassung definiert werden.

Ab nächtlichen Temperaturen von über 20 °C spricht man von einer gesundheitlich besonders belastenden Tropennacht. In der Planungshinweiskarte ist der Altstadtbereich von Laufen pauschal der Belastungsstufe 3 zugewiesen. Diese Bereiche werden unter der Annahme eines „starken Klimawandels“ zukünftig eine ungünstige Situation aufweisen. Das Handlungserfordernis lässt sich hier mit dem Vorsorgeprinzip begründen und wird größer, je erfolgloser die weltweiten Klimaschutzbemühungen in den kommenden Jahren ausfallen.

Unter hinzuziehen der Klimatope ergibt sich ein etwas differenzierteres Bild:

- Die randliche Altstadtbebauung ist durch großzügige private Gärten mit z.T. großem Baumbestand für die Zukunft gut gerüstet.
- Das Altstadtgebiet ist stark versiegelt und zukünftig verstärkt durch Hitze belastet. Die Nord-Süd-Ausrichtung der Straßen und deren enger Querschnitt verringern das Aufheizen des öffentlichen Straßenraums.
- Der steinerne Marienplatz, der Briouder Platz, der Rupertusplatz und der Europaplatz werden zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle stark hitzebelastet und als Aufenthaltsraum nicht attraktiv sein. Dies erfordert Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität an heißen Tagen.
- Die Bedeutung der Freiräume um das ehem. Kloster, der Stadtpark, der Spannbruckerplatz und die Salzachauen werden als kurzwegig erreichbare Kühlinseln zukünftig eine sehr hohe Bedeutung für die hitzebelastete Altstadt erlangen und sollten dieser Aufgabe entsprechend gerüstet werden.



- Gewässerklima
- Waldklima
- Klima innerstädtischer Grünflächen
- Vorstadtklima
- Stadtrandklima
- Stadtklima
- Innenstadtklima

Ohne Bewertung Straßenräume und Fußwege

Klimatope Planungshinweiskarte: Schutzgutkarten Klima/Luft, Quelle: LfU 2021  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima\\_luft/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm)

### Starkregen Gesamtstadt

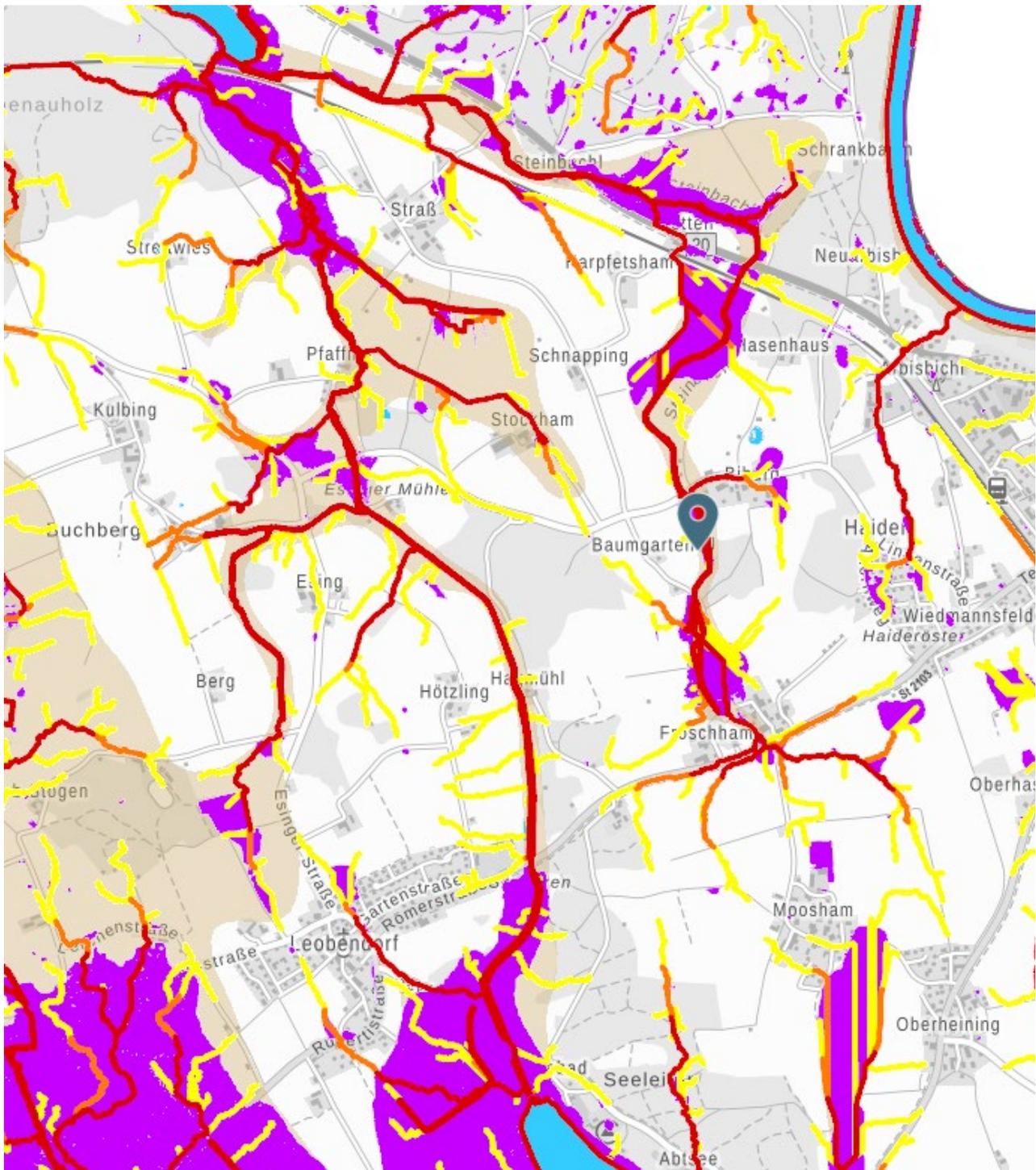
Laut Daten des LfU (Klima-Steckbrief Oberbayern, 2022) ist die durchschnittliche Jahrestemperatur in Oberbayern seit Mitte des 20. Jahrhunderts um 2°C gestiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vermehrt Starkregenereignisse auftreten und der Niederschlag weniger gleichmäßig über das Jahr verteilt fällt. Unwetterartige Extremniederschläge können lokal begrenzt zu spontanen Überflutungen führen. Durch Starkregenereignisse können zukünftig Schäden für die Stadt Laufen entstehen.

Zur Bewältigung zukünftiger Starkregenereignisse liegen keine kommunalen bzw. überörtlichen Konzepte vor, in dem Risikobereiche abgegrenzt und Maßnahmenvorschläge für betroffene Bereiche erbracht werden. Ersatzweise werden die Hinweiskarten zu Gefährdungsbereichen des LfU herangezogen.

In den Außenbereichen dient die Talmulde des Steinbachl als ausgeprägter Fließweg. Hier besteht südlich Moosham, nördlich Froschham und zwischen Harpfetsham und Hasenhaus aufgrund der Dammlage der Bahnlinie die Gefahr eines Aufstaus. In dem Talmuldensystem des Schinderbachs ist ebenfalls mit aufstauendem Wasser bei Starkregen zu rechnen.

Bei Planungen in den Außenbereichen sind damit die Talmulden sowohl in der freien Landschaft als auch innerhalb der Siedlungsbereiche oder im Umfeld der Hoflagen bei Planungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Speicherfähigkeit der Vegetation können die intakten und nicht in Nutzung befindlichen Moore sowohl bei Starkregen als auch bei Trockenperioden ausgleichend auf den Wasserhaushalt einwirken. Dagegen können landwirtschaftlich genutzte Moorstandorte diese Funktion nicht oder nur eingeschränkt erfüllen. Insbesondere der waldbestandene Hochmoorstandort Kulbinger Filz weist ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen auf.



potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

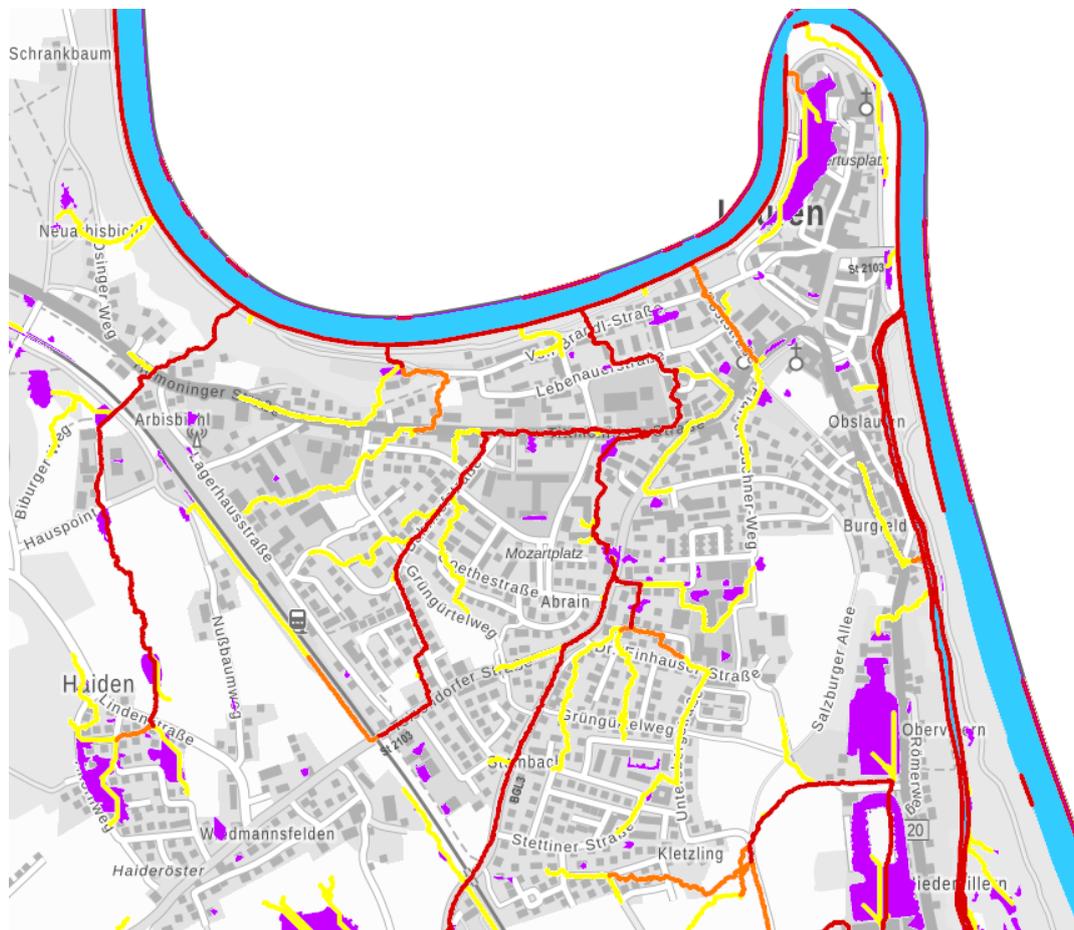
Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut: Quelle: LfU <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Hinweise aus der Karte müssen vor Ort mit lokalem Wissen verifiziert werden. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb der dargestellten Bereiche und Hinweise Überflutungen auftreten.

### Starkregen Innenstadt

Innerhalb der Innenstadt fungieren insbesondere die Abtsdorfer Straße/ Teisendorfer Straße, die Ludwig-Thoma-Straße/ Bahnhofstraße sowie der Stadtbach als Fließwege mit starkem Abfluss. Mit wild abfließendem Wasser wäre hiernach in den Quartieren im Umfeld „Am Rosenhof“ und „Bischof-Hartl-Straße“ zu rechnen.

Die Gefahr von aufstauendem Oberflächenwasser in großflächigen Geländesenken bei Starkregenereignissen besteht in der Altstadt im Bereich Gordian-Guckh-Straße sowie im weiteren Innenstadtgebiet in den Sport- und Gewerbeflächen entlang der Freilassingener Straße entlang des südlichen Stadteingangs. Während Frei- und Sportanlagen zur Bewältigung von Starkregenereignissen durchaus geeignete Bereiche darstellen, werden bei Gebäuden auf Basis genauerer Untersuchungen ggf. Objektschutzmaßnahmen erforderlich.



#### potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

#### Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

*Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut: Quelle: LfU <https://www.umweltatlas.bayern.de>  
Hinweise aus der Karte müssen vor Ort mit lokalem Wissen verifiziert werden. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb der dargestellten Bereiche und Hinweise Überflutungen auftreten.*

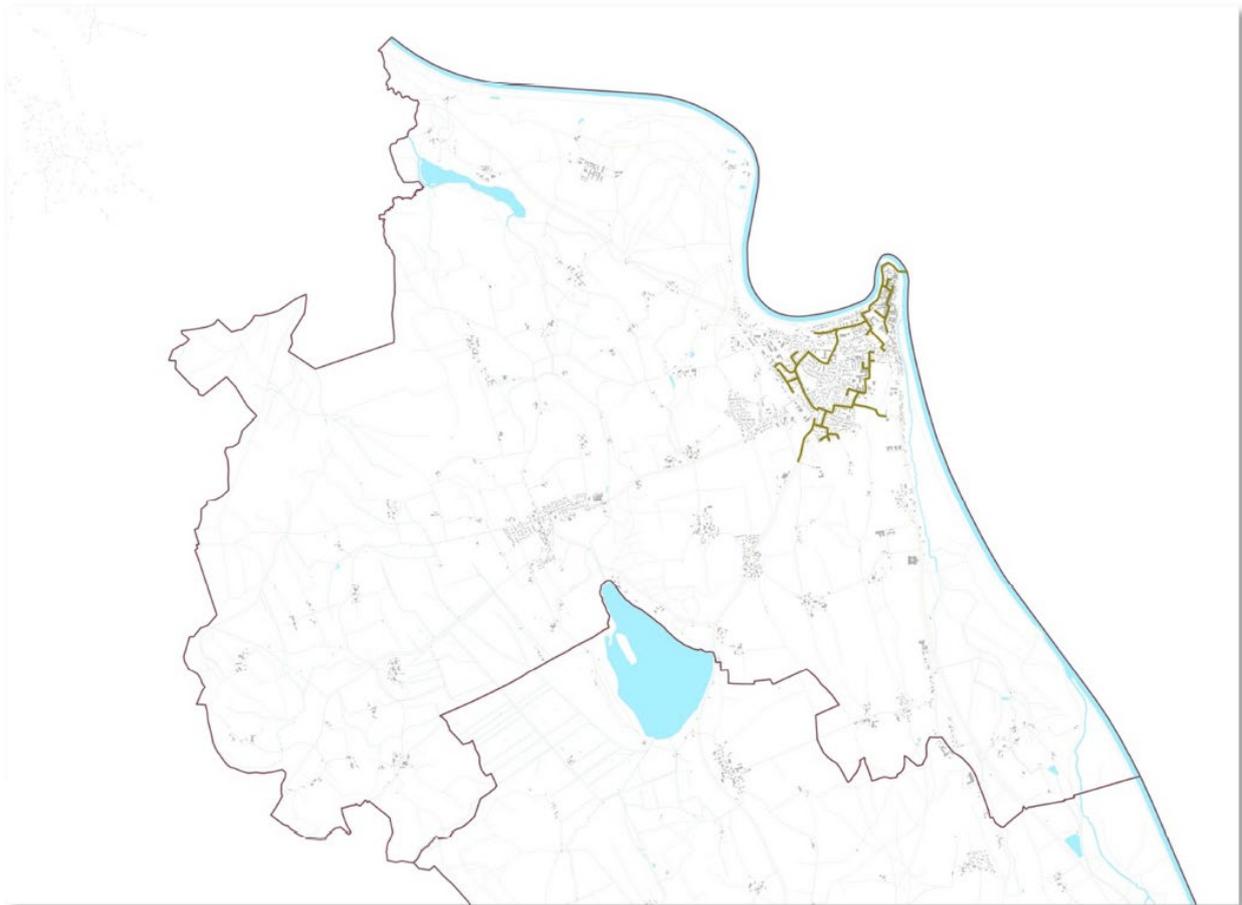


## 2.3.6 Energie

### Wärme

Wie im Energienutzungsplan ausgewiesen, besteht im Bereich Wärme großer Handlungsbedarf, sowohl was die Effizienzsteigerung und damit die Einsparung beim Wärmeverbrauch angeht als auch bei der Umstellung auf erneuerbare Energien. Beim Wärmeverbrauch hatten 2017 private Haushalte mit 69 % den größten Anteil. Heizöl hatte mit 64 % den mit Abstand größten Anteil an den Energieträgern. Erdgas als weiterer fossiler Energieträger lag bei 6 %. Im Rahmen des ISEK konnten keine neueren Erhebung gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass im Sanierungsgebiet ein großer Anteil des Wärmebedarfs durch fossile Energieträger gedeckt wird.

Im Bereich des Sanierungsgebiets ist ein Gas-Ortsnetz verlegt.



Netzinfrastruktur Gas (Transport- und Ortsnetz), Quelle: Stadt Laufen

Im Sanierungsgebiet besteht aktuell kein regeneratives Nah- oder Fernwärmenetz. 2017 wurden ca. 3 % des Wärmebedarfs in der Kommune Laufen über Wärmenetze gedeckt. Aktuellere Informationen liegen nicht vor.



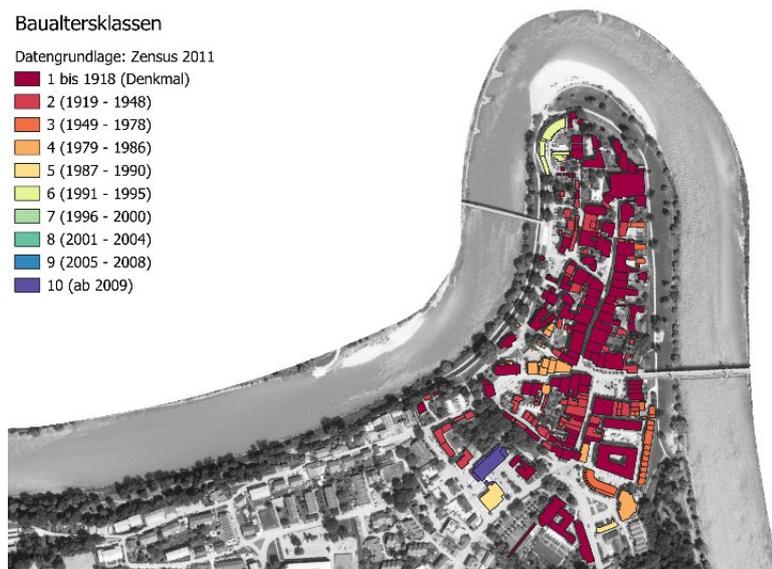
Wie im ENP dargestellt, ist die Wärmebedarfsdichte im Sanierungsgebiet Altstadt aufgrund der baulichen Dichte und der historischen Bausubstanz besonders hoch.

In der Altstadt dominieren Gebäude aus der Baualtersklasse Denkmal bis 1918. Die Gebäude sind bereits teilweise saniert, die nicht sanierten Gebäude müssen ebenfalls saniert und damit die Energieeffizienz verbessert werden. Dies ist auch relevant, um die erforderliche Heizlast der Gebäude zu reduzieren und ggf. eine Umstellung auf Niedertemperatursysteme zu ermöglichen. Aufgrund der historischen und größtenteils denkmalgeschützten Bausubstanz ist es jedoch kaum möglich diese Gebäude auf einen sehr hohen Energieeffizienzstandard zu bringen. Aus diesem Grund wird der Heizwärmebedarf in der Altstadt auf absehbare Zeit auf hohem Niveau bleiben.

**Baualtersklassen**

Datengrundlage: Zensus 2011

- 1 bis 1918 (Denkmal)
- 2 (1919 - 1948)
- 3 (1949 - 1978)
- 4 (1979 - 1986)
- 5 (1987 - 1990)
- 6 (1991 - 1995)
- 7 (1996 - 2000)
- 8 (2001 - 2004)
- 9 (2005 - 2008)
- 10 (ab 2009)



**Baualtersklassen**

Quelle: Institut für nachhaltige Energieversorgung GmbH, Rosenheim, 2023



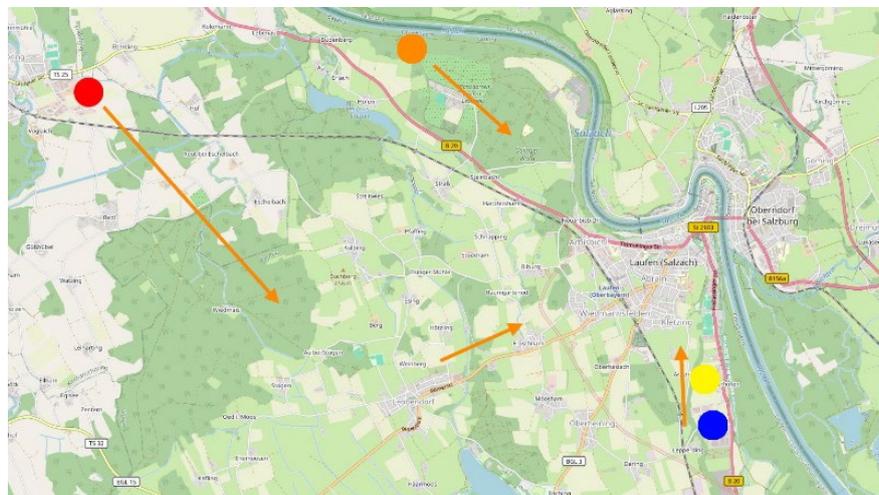
Der Wärmebedarf muss mittel- und langfristig mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Die zukünftige Wärmeversorgung muss im Rahmen einer Kommunalen Wärmeplanung detailliert überprüft werden. Es deuten sich unterschiedliche Möglichkeiten an. Einerseits besteht nach ENP grundsätzlich das Potential der oberflächennahen Geothermie und deren Nutzung mittels Wärmepumpen. Dies muss jedoch jeweils im Einzelfall geprüft werden. Hier ist sowohl die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit im Gebäude als auch die Genehmigungsfähigkeit von Erdsondenbohrungen zu prüfen.

Eine weitere Möglichkeit besteht auch in der Umstellung des vorhandenen Erdgasnetzes auf grünen Wasserstoff.

Darüber hinaus bietet sich eine Wärmeversorgung – Raumwärme und Warmwasser- durch Nah- und Fernwärmenetze, die mit regenerativen Energien betrieben werden, für das Sanierungsgebiet an. Aufgrund der hohen Wärmebedarfsdichte könnte eine Wirtschaftlichkeit gegeben sein, ist aber in weiteren Untersuchungen detailliert zu überprüfen.

Perspektivisch soll im Rahmen einer Kommunalen Wärmeplanung und einer Netzplanung die Potentiale von Geothermie und Abwärme im Zusammenhang untersucht werden. Die Untersuchungen werden über das Regionalwerk Chiemgau-Rupertiwinkel koordiniert. Vorstellbar ist ein Ausbau eines Wärmenetzes in Richtung Sanierungsgebiet.

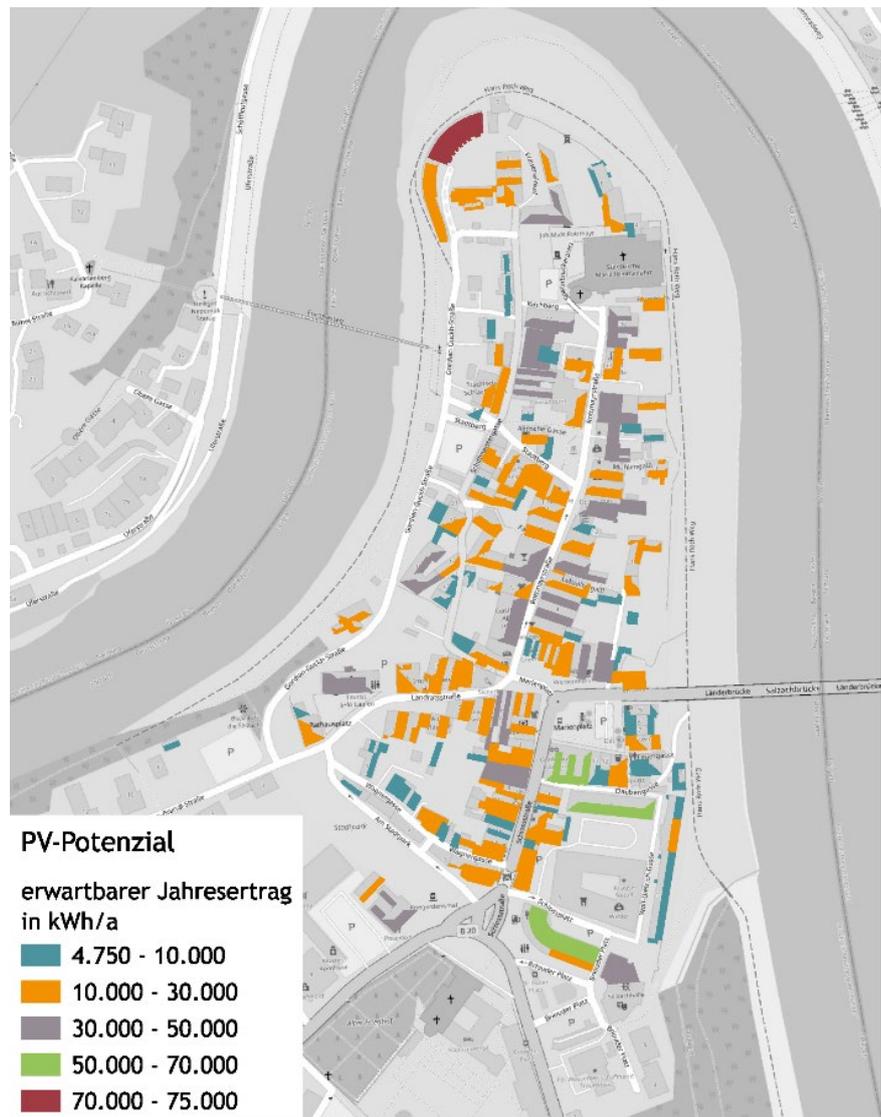
- Tiefengeothermie (Wärme und Strom)
- Tiefengeothermie (Wärme)
- Oberflächennahe Geothermie (Wärme)
- Abwärme
- Wärmenetze



## Strom

Wie im Klimaschutzkonzept und dem ENP dargestellt, bestehen in der Kommune Laufen grundsätzlich Ausbaupotentiale an erneuerbarem Strom bei Photovoltaik, Wind- und Wasserkraft, Biogas und Tiefen-Geothermie.

Im Sanierungsgebiet Altstadt besteht grundsätzlich ein theoretisches Ausbaupotential bei Photovoltaik. Dabei sind jedoch die Belange des Denkmalschutzes nicht berücksichtigt.



Dachflächen-PV-Potenziale, Quelle: Institut für nachhaltige Energieversorgung GmbH, Rosenheim, 2023

In weiteren Untersuchungen sollte die Vereinbarkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern im Sanierungsgebiet im Einklang mit dem Denkmalschutz untersucht werden. Aktuelle Modellprojekte können dafür



Anhaltspunkte liefern, z.B. in Wasserburg „Denkmalschutz und Erneuerbare Energien“ durch Prof. Georg Sahner (G.A.S., Augsburg) und das Landesamt für Denkmalpflege (BLfD).

### **Verkehr**

Im Sektor Verkehr sieht das Klimaschutzkonzept Potentiale zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität. Hier wurde durch die Stadt Laufen in den letzten Jahren der Ausbau der Ladestationen für Elektroautos und Elektrofahrräder und die Anschaffung von Elektroautos vorangetrieben.

- Mietbare Elektro-Bürgerauto und Dienstwagen der Stadt Laufen
- E-Auto-Ladestationen: zwei in der Tiefgarage Rathaus, eine am Briouder Platz und vier an der Freilassing Str. (Parkplatz am Fischer-Huber-Steg)
- E-Fahrrad-Ladestationen mit Reparaturstationen befinden sich am Rathaus, Briouder Platz und am Bahnhof

Aktuell sind die Kapazitäten noch nicht ausgelastet und ein weiterer Ausbau von Seiten der Stadt Laufen nicht vorgesehen.





## **Teil 3**

### **Zusammenfassende Beurteilung**

- 3.1 Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken
- 3.2 Wesentliche städtebauliche Missstände im UG Innenstadt



## Teil 3

## Zusammenfassende Beurteilung

### 3.1 Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken leiten sich aus den fachlichen Bestandsaufnahmen und Analysen (siehe Teil 2) ab. Es wird nach den Betrachtungsebenen Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet (UG) Innenstadt differenziert.

#### 3.1.1 Gesamtstadt

STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
<b>NUTZUNGEN UND FUNKTIONEN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nähe zum Verdichtungsraum Salzburg</li> <li>Mittelzentrum mit dem österreichischen Oberndorf mit Versorgungsfunktion, Doppelstandort</li> <li>Hohe Wohn- und Lebensqualität durch hohe Umfeldqualitäten</li> <li>Funktion als Versorgungs-, Bildungs- und Gemeinbedarfsstandort von regionaler Bedeutung</li> <li>Funktion als Kultur- und Veranstaltungstandort von regionaler Bedeutung</li> <li>Gute Präsenz von Dienstleistern</li> <li>Stadtmarketing, „Mein Laufen Digital“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage an der Bundesgrenze mit administrativen Hindernissen</li> <li>Stadteingang Bahnhof mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf v.a. im Bereich der Lagerhausstraße (Brachfläche, Altlastensanierung, hohe Geschwindigkeiten, Aufwertungsbedarf im Öffentlichen Raum etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interkommunale Entwicklungsmöglichkeiten mit „Schwesternstadt“ Oberndorf</li> <li>Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Oberndorf als funktionale Ergänzung zur Innenstadt</li> <li>Wachstumspotenzial als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in der Region Salzburg</li> <li>touristisches Potenzial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sogwirkung der Ballungsräume Salzburg und München</li> <li>Randlage in Bayern sowie in Deutschland</li> <li>Globale Konflikte/ Probleme (z.B. Pandemie) ggf. mit spezifischen Auswirkungen auf Region wegen Grenzlage</li> <li>Kaufkraftabfluss ins benachbarte Österreich</li> <li>Verlust der Zentralität</li> <li>Tourismus vs. Überschuldung</li> </ul>
<b>BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAFIE</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Starke Überalterung der Bevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchschnittliches Bevölkerungswachstum prognostiziert</li> </ul>	



**STÄRKEN**

**SCHWÄCHEN**

**CHANCEN**

**RISIKEN**

**VERKEHR**

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung
- Gute ÖPNV Anbindung, auch im Zusammenhang mit Oberndorf in Richtung Salzburg
- Lage an überregionalen Rad- und Wanderwegen

- Starke Verkehrsbelastungen durch überregionale Bedeutung der innerörtlichen Verkehrsträger
- Zustand der Radwege entlang der Salzach (Ausbaustandard)
- Weg vom Bahnhof in die Innenstadt schwer auffindbar und in Abschnitten Gestaltungsdefizite
- Gestaltungsdefizite von Parkplätzen, vor allem als Ortseingangssituation
- ÖPNV z.T. nur zeitlich eingeschränkt in Betrieb

- Verkehrliche Entlastungseffekte durch geplante Ortsumfahrung
- Verkehrliche Entlastungseffekte durch angedachte neue Brücke über die Salzach
- Mobilitätswende, mit Veränderungen im „Modal Split“ zu erwarten

- Verkehrliche Entlastungseffekte mit negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel (Frequenz)

**GRÜN- UND FREIRAUM, KLIMA**

- Lage in einem landschaftlich reizvollen Raum (Salzach) mit Bedeutung für Naherholung und Tourismus
- Potenzial Abtsdorfer See (Nordufer) für die Naherholung
- Lage in Ökomodellregion
- Hochwertige Moorstandorte in Nachbarschaft

- Eingeschränkte Nutzung und Gestaltbarkeit der Salzachufer
- Auffindbarkeit Wege
- Schutzbestimmungen erschweren die Erlebbarkeit
- Klimatische Barriere Bahnlinie

- Aufwertung des Salzachufer als Naherholungsraum für Einheimische und Gäste
- Renaturierung degenerierter Moorstandorte als CO2-Senker

- Beeinträchtigung hochwertiger Schutzgebiete



**STÄRKEN**

**SCHWÄCHEN**

**CHANCEN**

**RISIKEN**

**ENERGIE**

- Einzelne Nahwärmenetze bereits vorhanden
- Regionalwerk Chiemgau-Rupertwinkel
- Klimanetzwerk BGL
- Div. Planungen, u.a. Industrieabwärmenetz

- Sanierungsbedürftiger Altbaubestand mit vielen Einfamilienhäusern
- Hoher Anteil fossiler Energieträger

- Installation weiterer Nahwärmenetze sinnvoll
- Freiflächen geeignet für aufgeständerte PV/Solarthermie
- Ausbaupotenzial bei PV
- Bei Industriegebieten im Osten und Westen ist lokal die Abwärmennutzung denkbar

- Viele verschiedene Eigentümer führen u.U. zu komplexen Sanierungsbedingungen

### 3.1.2 UG Innenstadt

#### STÄRKEN

#### SCHWÄCHEN

#### CHANCEN

#### RISIKEN

#### NUTZUNGEN UND FUNKTIONEN

- Kulturelles und administratives Zentrum
- Frequenzbringende Einrichtungen, Dienstleistungen, Gastrobetriebe etc.
- Doppelstandort mit Oberndorf
- touristisches Potenzial
- Gute Präsenz von Dienstleistern

- Gebäudeleerstände
- Funktionsverlust der Innenstadt
- Ausstattungsdefizite, v.a. in Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Mangelnde Branchenvielfalt, Sortimentstiefe und Sortimentsbreite
- Mangelnde Geschäfts- und Servicequalität
- Schaufensterqualität
- Barrierefreiheit, Ladeneingänge
- Schwierige Öffnungszeiten
- Mangelnde Kopplungsmöglichkeiten
- Nahversorgung lückenhaft
- Starke Verkehrsbelastungen reduzieren Aufenthaltsqualität und damit Aufenthaltsdauer
- Onlineauftritt der Geschäfte

- Hohe Aufenthaltsqualitäten
- Historisches Erbe des „Salzhandelsplatzes“
- Innenstadt- und Tourismus-Marketing, Außendarstellungsmöglichkeiten „Marke Laufen“
- Gemeinsames Stadtmarketing mit Oberndorf

- Weitere Einbußen bei der Einzigartigkeit, Attraktivität, Funktionalität der Innenstadt
- Konkurrenzsituation in Oberndorf



<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>	<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
----------------	------------------	----------------	----------------

**GESTALT**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Identität durch besondere Stadtgeschichte</li> <li>• Historisch gewachsener Altstadtkern, z.T. Denkmal- und Ensembleschutz</li> <li>• Hohe städtebauliche, stadträumliche Qualitäten</li> <li>• Erfolgreicher Sanierungsprozess in den letzten Jahrzehnten</li> <li>• Einzigartige Lage auf der „Salzach-Halbinsel“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteilige Gebäudestruktur</li> <li>• Z.T. marode Bausubstanzen mit Sanierungsbedarf</li> <li>• Historischer Bodenbelag z.T. mit schlechter Begehbarkeit/ eingeschränkte Barrierefreiheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbildprägende Gebäude- und Flächenpotentiale zur Ergänzung des Handels-, Dienstleistungs- und Wohnangebots</li> <li>• Corporate Design bei Gestaltung von Zugängen der Salzachauen (Treppen, Ausstattung, Beschilderung, etc.)</li> <li>• Verlegung Nahwärmenetz bringt neue Gestaltungsmöglichkeiten im Öffentlichen Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränkte Modernisierungsmöglichkeiten durch Denkmal- und Ensembleschutz</li> <li>• Bereits geförderte und sanierte Bereiche werden mit Verlegung eines Nahwärmenetzes aufgebrochen</li> </ul>
--	---	---	--

**VERKEHR**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Teil verkehrsberuhigte Innenstadt, Einbahnstraßenregelung</li> <li>• Ausreichendes Angebot an zentrumsnahen Parkplätzen</li> <li>• Gute verkehrliche Erreichbarkeit, auch mit dem ÖPNV</li> <li>• Attraktive Durchwegung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Verkehrsbelastungen im Bereich Marienplatz, Schloßstraße</li> <li>• Zahlreiche Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Marienplatz, Schloßstraße, Schlossplatz</li> <li>• Altstadtnahes Parkraumangebot schlecht genutzt</li> <li>• Z.T. schlechte Begehbarkeit/ eingeschränkte Barrierefreiheit wegen historischem Bodenbelag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrliche Entlastungseffekte durch angedachte neue Brücke über die Salzach, u.a. zur Erhöhung der Aufenthaltqualität und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer</li> <li>• Ausbau Parkleitsystem</li> <li>• Parkraumbewirtschaftung</li> <li>• Verbesserung Beschilderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrliche Entlastungseffekte mit negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel (Frequenz)</li> </ul>
--	--	--	--

**STÄRKEN****SCHWÄCHEN****CHANCEN****RISIKEN****GRÜN- UND FREIRAUM, KLIMA**

- Große zentraunnahe Grünflächen, rückliegende private Gärten
- Naherholungsbereich Salzachauen
- Gute Ausstattung Spielplätze

- Historischer Grünzug zw. Stadtpark und Salzachauen nur in Teilen wahrnehmbar
- Gestaltungsdefizit der Plätze bezüglich Klimaanpassung
- Unzureichende Zugänglichkeit der Salzachauen

- Naturräumliche Potentiale erlebbar machen
- Gestalterische Aufwertung der Salzachauen mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, ggf. Zugang zum Wasser direkt an der Salzachsleife
- Kleinspielgeräte in Ergänzung des vorhandenen Angebotes
- Gestaltung der Freiräume bzgl. Klimaanpassung
- Aufwertung von (privaten) Freiräumen

- Durch historische steinerne Innenstadt fehlender Retentionsraum bei Starkregen und bei Hitzetagen stark zunehmende Temperaturen

**ENERGIE**

- Gebäudematerialien langlebig
- Massive Gebäude mit geringer Fassadenöffnungsfläche, geringe Überhitzungspotenziale

- Keine Nahwärme vorhanden
- Niedrige Wärmeschutzqualität
- Ggf. Einschränkung in Effizienzsteigerung und Energiebedarfsreduktion durch Denkmalschutz
- Geringer Anteil erneuerbarer Energien bei Strom und Wärme
- Geringe Fassadenöffnungsflächen, wenige solare Gewinne
- Hoher Versiegelungsgrad mit ggf. Herausforderungen bei Starkregeneignissen

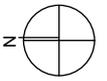
- Dichte Bebauung, hohes Potenzial für Wärmenetz
- Ggf. Dachflächen zur PV-Nutzung, bisher wenig genutzt, wenn auch zerklüftet
- Erdgasnetz vorhanden für ggf. spätere Umnutzung
- Salzach ggf. Potential als Wärmequelle für Wärmepumpen und Wasserkraft

- i.d.R. hohe Temperaturen zum Heizen erforderlich (Wärmepumpe ggf. problematisch)



# Stadt Laufen

ISEK & Vorbereitende Untersuchungen



Karte 3  
Städtebauliche Qualitäten  
Legende

VORABZUG

M 1: 2.500  
Stand  
Oktober 2024

## Gestalt und Funktion

- Baudenkmal - die Vielzahl erhaltener Baudenkmäler spiegeln die besondere Stadtgeschichte
- Ensemble "Altstadt Laufen" - historisch gewachsener Stadtkern als Identifikationsort für die heimische Bevölkerung
- ortstypische Gestaltung des Öffentlichen Raums, hohe städtebauliche, stadträumliche Qualitäten
- Flächenpotentiale für Innenentwicklung
- erfolgreicher Sanierungsprozess in den letzten Jahrzehnten
- prägende Raumkanten
- frequenzbringende Einrichtungen Handel, Dienstleistungen, Gastrobetriebe etc
- Funktion als Versorgungs-, Bildungs- und Gemeinbedarfsstandort sowie Kultur- und Veranstaltungsstandort von regionaler Bedeutung
- Mittelzentrum mit dem österreichischen Oberndorf mit Versorgungsfunktion

## Grün- und Freiräume

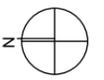
- einzigartige Lage auf der „Salzach-Halbinsel“ mit einem attraktiven Landschaftsraum, Bedeutung für Naherholung und Tourismus
- Grün- und Freiraumvernetzung
- ortsbildprägende Gehölze
- Naturdenkmal
- (gestaltete) öffentl. Grün- und Freiflächen
- private Gärten ergänzen steinerne Altstadt
- wichtige Blickbeziehungen
- ökologisch wertvolle Räume

## Verkehre

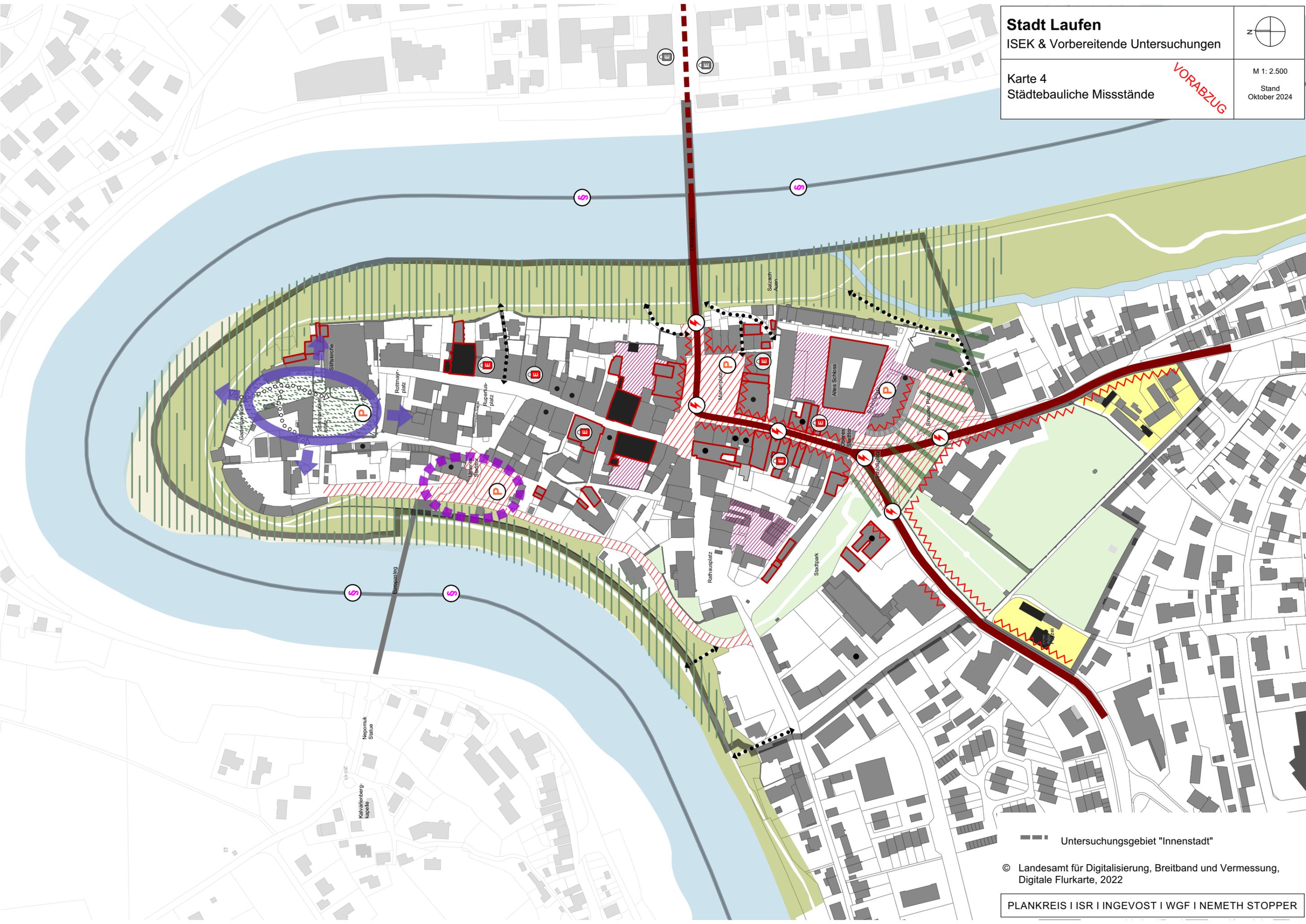
- bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen
- Angebot an zentrumsnahen Parkplätzen
- gute verkehrliche Erreichbarkeit, auch mit ÖPNV (z.B. Rufbus)

Untersuchungsgebiet "Innenstadt"

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte, 2022



VORABZUG



--- Untersuchungsgebiet "Innenstadt"

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,  
Digitale Flurkarte, 2022

PLANKREIS | ISR | INGEVOST | WGF | NEMETH STOPPER

**Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowie bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten gem. § 136 (3) Nrn. 1a), 1b) BauGB:**

-  drohender Substanzverlust - Sanierungsbedarf nach Augenschein an ortsbildprägenden Gebäuden oder unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden

**Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand gem. § 136 (3) Nr. 1e) BauGB:**

-  städtebauliche, baustrukturelle Mängel im Bereich des Europastegs, Gordian-Guckh-Straße, Unteres Stadttor
-  Schwächen in der funktionalen Anbindung des Bereichs Stiftskirche, Spannbruckerplatz zum sonstigen Altstadtbereich
-  Neuordnungsbedarf im Öffentlichen Raum, u.a. fehlende Aufenthaltsqualität, fehlende Barrierefreiheit, hohe Versiegelung, fehlende Verschattung und hohe Verkehrsbelastung
-  städtebaulicher Neuordnungsbedarf in den rückwärtigen Bereichen, Block-Innenbereichen entlang der Rottmayrstraße, Gordian-Guckh-Straße, Landratsstraße, Wagnergasse (Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale unter Beachtung des Denkmal- und Ensembleschutzes)
-  Städtebauliche, baustrukturelle Mängel im Bereich der "Alten Polizei" und der Wohnbebauung südlich der ehem. Klostermauer
-  Gebäudeleerstände, leer stehende Ladenlokale

**Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen gem. § 136 (3) Nr. 1f) BauGB:**

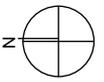
-  hohe Immissionsbelastungen für die Bewohner, v.a. durch das hohe Verkehrsaufkommen und Funktionsschwächung des öffentlichen Raums und der angrenzenden Gebäude sowie deren Nutzbarkeit

**Fließender und ruhender Verkehr gem. § 136 (3) Nr. 2a) BauGB:**

-  Hohes Verkehrsaufkommen mit Störungen des Verkehrsflusses
-  Funktionale Störungen des Fuß- und Radverkehrs durch das hohe Verkehrsaufkommen, fehlende sichere Wegführung und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
-  Neuordnungsbedarf des ruhenden Verkehrs im Hinblick auf eine Aufwertung des Öffentlichen Raums

# Stadt Laufen

ISEK & Vorbereitende Untersuchungen



Karte 4  
Städtebauliche Missstände  
Legende

VORABZUG

M 1: 2.500  
Stand  
Oktober 2024

**Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2b) BauGB:**

-  Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbe- und Handelsfunktionen in der kleinteiligen, historischen Innenstadt
-  Lage an der Bundesgrenze mit administrativen Hindernissen
-  Konkurrenzsituation zur „Schwesternstadt“ Oberndorf, Kaufkraftabfluss nach Oberndorf

**infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2c) BauGB:**

-  funktionale und gestalterische Störung des hist. Grüngürtels um die Altstadt
-  mangelnde Gestaltung der Zugänge der Salzachauen (Erkennbarkeit, Aufenthaltsqualität, Aussichtspunkt, etc.)
-  fehlende fußläufige Anbindung an die Salzachauen
-  eingeschränkte Erlebbarkeit der Salzachauen bzw. der Salzachsleife (fehlendes Spielangebot, Aufenthaltsqualität)
-  funktionale und gestalterische Störung auf ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen

 Untersuchungsgebiet "Innenstadt"

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte, 2022



### 3.2 Wesentliche städtebauliche Missstände im UG Innenstadt

In Konkretisierung der in Kapitel 3.1 zusammenfassend dargestellten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken, werden in diesem Kapitel die Schwächen genauer beschrieben und im Hinblick auf den Nachweis der Sanierungsbedürftigkeit mit Bezug zum Baugesetzbuch (BauGB) als sog. Städtebauliche Missstände definiert.

Nach § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Trotz des erfolgreich durchgeführten städtebaulichen Sanierungsprozesses der letzten Jahrzehnte zeigen sich im Untersuchungsgebiet folgende städtebaulichen Missstände:

#### **Städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen gem. § 136 (3) Nr. 1 BauGB:**

Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowie bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten gem. § 136 (3) Nrn. 1a), 1b) BauGB:

- Drohender Substanzverlust - Sanierungsbedarf nach Augenschein an zum Teil ortsbildprägenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, v.a. entlang der zentralen Straßenachsen in der Rottmayrstraße, Schloßstraße und am Marienplatz
- Sanierungsbedarf der Stadtmauer nach Augenschein im Bereich der Stiftskirche

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand gem. § 136 (3) Nr. 1e) BauGB:

- Städtebauliche, baustrukturelle Mängel im Bereich des Europastegs, Gordian-Guckh-Straße, Unteres Stadttor.
- Schwächen in der funktionalen Anbindung des Bereichs Stiftskirche, Spannbruckerplatz zum sonstigen Altstadtbereich
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf in den rückwärtigen Bereichen, Block-Innenbereichen entlang der Rottmayrstraße, Gordian-Guckh-Straße, Landratsstraße, Wagnergasse. Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale unter Beachtung des Denkmal- und Ensembleschutzes.
- Neuordnungsbedarf im Öffentlichen Raum, z.T. der zentralen Lage und Bedeutung nicht adäquat gestaltet, u.a. fehlende Aufenthaltsqualität, fehlende Barrierefreiheit, hohe Versiegelung, ggf. fehlende Verschattung im Bereich Marienplatz, Schloßplatz, Gordian-Guckh-Straße.
- Gebäudeleerstände, leerstehende Ladenlokale, v.a. im Bereich Schloßstraße, Rottmayrstraße.
- Städtebauliche, baustrukturelle Mängel im Bereich der „Alten Polizei“ und der Wohnbebauung südlich der ehem. Klostermauer.

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen gem. § 136 (3) Nr. 1f) BauGB:

- Hohe Immissionsbelastungen für die Bewohner der Anwesen in der Schloßstraße, Schloßplatz, Marienplatz und Freilassingener Straße, v.a. durch das hohe Verkehrsaufkommen.

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gem. § 136 (3) Nr. 1h) BauGB:

- Das Altstadtgebiet ist stark versiegelt und zukünftig verstärkt durch Hitze belastet.
- Der steinerne Marienplatz, der Briouder Platz, der Rupertusplatz und der Europaplatz werden zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle stark hitzebelastet und als Aufenthaltsraum unattraktiv sein.
- Freiräume, wie entlang der randlichen Altstadtbebauung, der Stadtpark, der Spannbruckerplatz und die Salzachauen unterliegen einem



Nutzungsdruck, der nicht zu Lasten der hohen Bedeutung für das lokale Klima gehen darf.

- Die Gefahr von aufstauendem Oberflächenwasser in großflächigen Geländesenken bei Starkregeneignissen besteht in der Altstadt im Bereich Gordian-Guckh-Straße.
- Energetischer Sanierungsbedarf von ortsbildprägenden oder unter Denkmalschutz stehender Gebäude in der Altstadt unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes.
- Ausbau regenerativer Energieträger in der Altstadt durch Denkmalschutzgesetz erschwert.

### **Städtebaulicher Missstände im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets gem. § 136 (3) Nr. 2 BauGB:**

Fließender und ruhender Verkehr gem. § 136 (3) Nr. 2a) BauGB:

- Hohes Verkehrsaufkommen mit Störungen des Verkehrsflusses im Bereich Schloßplatz, Schloßstraße, Marienplatz.
- Hohe Verkehrsbelastungen im Bereich Schloßplatz, Schloßstraße und Marienplatz führen zu einer Funktionsschwächung der angrenzenden Nutzungen und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums.
- Funktionale Störungen des Fuß- und Radverkehrs durch das hohe Verkehrsaufkommen. Fehlende sichere Wegeföhrung und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Schloßplatz, Schloßstraße, Marienplatz.
- Fehlende weitere Querungsmöglichkeit der Salzach für alle Verkehre zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt.
- Neuordnungsbedarf des ruhenden Verkehrs im Bereich Gordian-Guckh-Straße, auch im Hinblick auf eine Aufwertung des öffentlichen Raums.

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2b) BauGB:

- Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbe- und Handelsfunktionen in der kleinteiligen, historischen Innenstadt.
- Gebäudeleerstände, leerstehende Ladenlokale, v.a. im Bereich Schloßstraße, Rottmayrstraße.
- Konkurrenzsituation zur „Schwesternstadt“ Oberndorf - Kaufkraftabfluss



Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen [...], seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2c) BauGB:

- Funktionale und gestalterische Störung des historischen Grüngürtels um die Altstadt im Bereich Oberes Stadttor, Schlossplatz, Briouder Platz.
- Mangelnde oder fehlende fußläufige Anbindung des Naturraums Salzachschleife, Erreichbarkeit von der Altstadt aus eingeschränkt. (Auffindbarkeit)
- Eingeschränkte Erlebbarkeit der Salzachauen bzw. der Salzachschleife.
- Wassertechnischer Ausbau der Salzachuferbereiche mit Gestaltungspotential.
- Funktionale und gestalterische Störung auf vorhandenen (privaten) Grün- und Freiflächen.



## **Teil 4**

### **Integriertes Handlungskonzept**

- 4.1 Handlungsfelder der (Innen-) Stadtentwicklung
- 4.2 Schwerpunktbereiche
- 4.3 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht
- 4.4 Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen





## Teil 4

# Integriertes Handlungskonzept

### 4.1 Handlungsfelder der (Innen-) Stadtentwicklung

Die Grundsatzziele der (Innen-) Stadtentwicklung fassen die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen, der Analysen und des Diskussions- und Beteiligungsprozesses zusammen und überführen diese in einen konzeptionellen Handlungsrahmen, der in den Schwerpunktbereichen, siehe Kapitel 4.2, durch konkrete Zielaussagen und Maßnahmenvorschläge vertieft wird.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist eine integrierte Entwicklungsvorstellung unabdingbar. Durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Bereiche Städtebau, Grün- und Freiräume, Verkehr, lokale Ökonomie, Klima und Energie können Handlungsfelder formuliert werden, die langfristig Bestand haben.

Handlungsfelder und Sanierungsthemen, die bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2009 sowie in den zahlreichen weiteren Planungskonzepten formuliert wurden, werden – wenn konzeptionell noch immer geboten – weiter aufgegriffen.

#### *Siedlungsentwicklung*

Der Schwerpunkt der Baulandentwicklung ist auch zukünftig in der Stadt Laufen. Unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale ist eine zum städtebaulichen Kontext passende Nachverdichtung vorrangig anzustreben. Bei Neubaugebieten sind verdichtete Wohnformen zu wählen.

Aufgrund der Ausstattung ist in Leobendorf eine maßvolle, zum Ort passende Ortsentwicklung zu prüfen. In den weiteren Siedlungsbereichen, v.a. Dorfgebiete, ist der Bestand zu sichern und zu revitalisieren. Bauliche Entwicklungen im Außenbereich sind lediglich privilegierten Nutzungen vorbehalten.

#### *Ortsbild*

Städtebauliche Entwicklungen müssen immer das Ziel haben, die stadträumlichen Qualitäten zu erhalten und den Denkmal- und Ensemblechutz zu achten. Der gewachsene Stadtgrundriss mit seiner typischen Kleinteiligkeit ist dabei der Maßstab.

Ein intaktes Stadtbild spielt für das Image der Stadt eine wichtige Rolle. Es wirkt identifikationsstiftend auf die Bevölkerung, fördert den Tourismus und erhöht die Bereitschaft zum Aufenthalt.

### *Gebäude*

Wichtiger Bestandteil ist dabei der große stadtbildprägende, zumeist denkmalgeschützte Gebäudebestand in der Altstadt Laufens. V.a. im Bereich Marienplatz, Rottmayrstraße, Rupertusplatz, Spannbruckerplatz bilden die Gebäude eine imposante Kulisse und setzen die stadträumlichen Qualitäten adäquat in Szene. Der besonderen Lage auf dem Sporn geschuldet, ist das Ensemble auch von „Außerhalb“ wahrnehmbar. Die Sanierung der Gebäude muss daher weiter vorangetrieben, wenn möglich sollen Leerstände beseitigt und ggf. einer teilöffentlichen Nutzung (z.B. durch Gastronomie, Handel) zugeführt werden.

Die Entscheidungshoheit und damit die Möglichkeit zur Veränderung liegt z.T. nur bedingt bei der Stadt. Hier sind Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sowie Gewerbetreibende gefragt. Die Stadt kann in diesem weitgehend privaten Handlungsfeld jedoch unterstützend, beratend und fördernd zur Seite stehen, wie sie es in den letzten Jahren auch praktiziert hat. Mit der Auflage eines Kommunalen Förderprogramms in Verbindung mit einem Gestaltungsleitfaden konnten Anreize für Investitionen bei der Bevölkerung geschaffen werden.

Neben der beratenden und unterstützenden Funktion durch die Stadt ist diese als Träger der Bauleitplanung nicht bloß berechtigt, sondern auch verpflichtet, die Instrumente des Bauplanungsrechtes anzuwenden (u.a. Aufstellung von Bauleitplänen), sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. In der Innenstadt gibt es bisher keine Bebauungspläne.

### *Öffentlicher Raum*

Neben den Gebäuden prägt der öffentliche Raum das Bild der Stadt entscheidend mit. Wie bereits erwähnt, wurden bis heute weitgehend Straßen und Plätze der Innenstadt saniert.

Vor dem Hintergrund neuer Anforderungen und geänderten funktionalen Ansprüchen an den öffentlichen Raum, z.B. Klimaanpassung, Barrierefreiheit, ist die Weiterführung bzw. die Wiederaufnahme des Sanierungsprozesses mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualitäten in der Stadt weiter zu erhöhen, anzustreben.

Hinzu kommt, dass mit der Fertigstellung der Ortsumfahrung B 20 neu in Teilbereichen der Innenstadt, z.B. am Schlossplatz, eine Verkehrsentlastung zu erwarten ist, die neue Gestaltungsspielräume für die Nutzbar- und Erlebbarmachung des öffentlichen Raums ermöglichen.

Es ist wichtig die Aufwertungsmaßnahmen in den Gesamtkontext der Innenstadt zu stellen und die „Einzelaufgaben“ wie die Sanierung des Marienplatzes dort einzubinden. Eine kritische Auseinandersetzung mit den bereits sanierten Flächen ist dabei unbedingt erforderlich. Wenn städtebaulich sinnvoll, sind Regeln und Ansprüche zu definieren, die in der



gesamten Innenstadt sowohl in sanierten Bereichen als auch bei Neuplanungen zum Tragen kommen. Diese können sein:

- Da sich Nutzungsvorstellungen und -anforderungen an den öffentlichen Raum schneller ändern können als das Gebaute, sollten Planung und Umsetzungsergebnis einen gewissen Grad an Flexibilität und Multifunktionalität aufweisen.
- Um den historischen und identifikationsstiftenden Stadtgrundriss weiter herauszuarbeiten und letztendlich die visuelle Wahrnehmung dieses Bereichs zu erhöhen, sollte auf eine einheitliche Materialwahl geachtet werden. Dabei sind unterschiedliche funktionale Anforderungen an den Stadtboden zu berücksichtigen (Gehbereiche, Fahrbereiche etc.). Ebenso sollte auf einheitliche Möblierungselemente, wie z.B. Bänke, Mülleimer, Beschilderungssysteme etc. geachtet werden.
- Ein barrierefreier Ausbau der Öffentlichen Straßen und Plätze (nach DIN 18024).
- Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie z.B. Verschattung, Regenrückhalt, Wasserspeicher etc.

### *Funktionale Stärkung*

Die Stadt Laufen verfügt als gemeinsames Mittelzentrum mit Oberndorf über eine gute Einzelhandelsausstattung. Es besteht eine enge Kooperation zwischen beiden Städten und man ist bemüht den gemeinsamen Wirtschaftsstandort attraktiver zu machen.

Die Innenstadt soll in ihrer Funktion als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gemeinschafts- und Wohnstandort weiter gestärkt werden. Entsprechend sollte man die Struktur des Einzelhandels weiterentwickeln.

Hierzu gehört zum einen der Abbau der vorhandenen Leerstände. Zum anderen sollte in einem attraktiven städtischen baulichen Kontext das Angebotskonzept eines Erlebnishandels im gesamten Erscheinungsbild gefördert werden. Hierzu gehören insbesondere die Erscheinung und Gestaltung von Geschäften, Schaufenstern, individuelle Produktangebote mit regionalem Kontext sowie besondere Kundenansprache und Serviceleistungen. Der Einzelhandel der Stadt Laufen sollte sich als Teilbereich des Gesamtstandorts Laufen/Oberndorf als eine eigene profilierte (Teil)Marke mit eigener Identität positionieren, die in der Gesamtheit des Mittelzentrums (der Dachmarke) einen wichtigen Beitrag zum Gesamterfolg des Standorts beitragen kann.

Zukünftig ist zu empfehlen, die städtischen Bereiche, die über eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität verfügen eng mit dem Einzelhandel zu verbinden und hier einen Einzelhandel mit individuellen Angeboten zu fördern. Zu diesen Bereichen gehören die Rottmayrstraße, der Marienplatz und die Schloßstraße. Vor allem die eher ruhigere Rottmayrstraße könnte dann mit dem Marienplatz (Ankerfunktion) eine „Knochenstruktur“ an höherwertigen Aufenthaltsbereichen bilden. Damit

verbunden ist ein eigenes Positionierungs- und Kommunikationskonzept abgestimmt auf eine Zielgruppe, die in einem Positionierungskonzept erarbeitet werden sollte.

Um einer Schwächung der Innenstadtfunktionen mittel- bis langfristig entgegenzuwirken, dürfen außerhalb dieses Bereichs keine konkurrierenden Innenstadtnutzungen angesiedelt werden.

Ebenso wichtig erscheint die dauerhafte Verbesserung des Wohnungsangebots gerade für junge Familien oder älter werdende Menschen. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten, in die Naherholungsgebiete der Salzchauen oder zum Bahnhof in Oberndorf machen die Innenstadt für Wohnnutzungen attraktiv. Durch den Erhalt bzw. Ausbau des Wohnungsangebots sowie durch die weitere Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. der bereits vorhandenen Wohnumfeldqualitäten (z.B. Kinderspielplätze, Freiflächen, soziale Infrastruktur etc.) kann einer Verödung der Innenstadt v.a. nach Ladenschluss vorgebeugt werden.

#### *Flächen- und Gebäudepotentiale*

Eine wichtige Rolle spielen dabei Gebäudeleerstände, zu sanierende Gebäude oder Flächenpotentiale z.B. an der Lagerhausstraße.

Diese Brachflächen, Gebäude-, Laden- oder Wohnungsleerstände müssen in die strategischen Überlegungen zur kurz-, mittel- und langfristigen Flächeninanspruchnahme einbezogen werden. Nutzungsüberlegungen, die in Ergänzung zu den Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans und den hier beschriebenen Zielsetzungen stehen, sind zu entwickeln.

#### *Mobilität*

Durch den Bau der Ortsumfahrung B 20 neu ist eine Reduzierung der Verkehrsmengen in der Innenstadt, v.a. auf der Tittmoninger Straße und Freilassingener Straße zu erwarten. Nord-Süd bzw. Süd-Nord fahrende Durchgangsverkehre (der deutschen Seite) meiden zukünftig diesen Bereich, die Verkehrsmengen werden v.a. durch Anlieger-, Ziel- und Quellverkehr bestimmt. Der durch die verkehrliche Entlastung gewonnene „Spielraum“ sollte zukünftig für eine Aufwertung des öffentlichen Raums sowie für eine Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden.

Mit dem Bau einer neuen Salzachbrücke, könnten die verbleibenden Durchgangsverkehre, v.a. im Bereich des Marienplatzes eine deutliche Reduzierung finden. Eine genauere Projektierung des Projekts gibt es bisher nicht.

Der ruhende Verkehr wird an den vorhandenen zentralen Parkplätzen (TG Rathausplatz, TG Briouder Platz, Parkplatz am Unteren Stadttor, Fischer-Huber-Parkplatz) gebündelt.



Ein dynamisches Parkleitsystem mit Auskünften zur Lage, Erreichbarkeit, Kapazitätsbenennung etc. soll diese Standorte für das Parken attraktiv machen, so dass im übrigen Bereich der Innenstadt lediglich Anlieger- und Kurzzeitparkplätze angeboten werden können.

Mit dem zusätzlich landkreisweiten Ausbau des Rufbussystems wird der ÖPNV zum bestehenden Angebot weiter gestärkt.

#### *Erreichbarkeit per Fuß und Rad*

Ein weiterer Baustein zur Stärkung der Laufener Innenstadt ist die Verbesserung der Erreichbarkeit per Fuß und Fahrrad. Neben der Sanierung und Aufwertung bestehender Wege spielt die Netzergänzung eine wichtige Rolle (siehe Verkehrskonzept, Radwege). Geeignete Fahrradabstellanlagen (auch für Elektrofahrräder) in zentraler Lage sind zu berücksichtigen.

Sowohl eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs als auch „Neuorganisation“ des ruhenden Verkehrs erfordern eine gestalterische Reaktion und damit Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Der durch eine Reduzierung der Fahrbahnbreite gewonnene Raum sollte zugunsten der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern überplant werden. Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeiten bzw. zur Erhöhung des Geh- und Radfahrkomforts sind zu prüfen.

Der 2-gleisige, ortsverträgliche Ausbau der Bahnstrecke stärkt die ÖPNV-Anbindung in die Region.

#### *Grün- und Freiraumstrukturen*

Die naturräumlichen Besonderheiten der Kulturlandschaft des Rupertiwinkels werden gepflegt und geschützt. Die Nutzbarkeit des ökologisch hochwertigen Landschaftsraums erfolgt im Einklang zwischen Naherholungsfunktion und wirtschaftlicher Landnutzung. Die Landnutzungen sind auf den Klimawandel anzupassen

Grundsätzlich müssen ökologische Zusammenhänge eine stärkere Berücksichtigung finden. U.a. sind weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden, der Niederschlagsabfluss zu verlangsamen und die natürlichen Fließwege des Wassers, insbesondere bei Starkregen, bei Planungen zu berücksichtigen und ggf. von Bebauung freizuhalten.

Biodiversität und Artenvielfalt auf gemeindlichen und privaten Flächen, auch innerhalb der Siedlungsbereiche, sind zu erhöhen.

Prinzipiell sind in der vom Stadtgrundriss mittelalterlich geprägten Innenstadt nur wenige Grünstrukturen auszumachen. Lediglich an Plätzen und rückwärtigen Innenhöfen findet man Gehölze, Einzelbäume etc. Den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer/ des Stadtgrabens wird im Süden

vom Stadtpark markiert, Gehölze und Wiesen prägen den Auenbereich der Salzach.

Dieses „Prinzip“ ist auch in Zukunft beizubehalten und ist durch Neuordnungsmaßnahmen ggf. zu ergänzen:

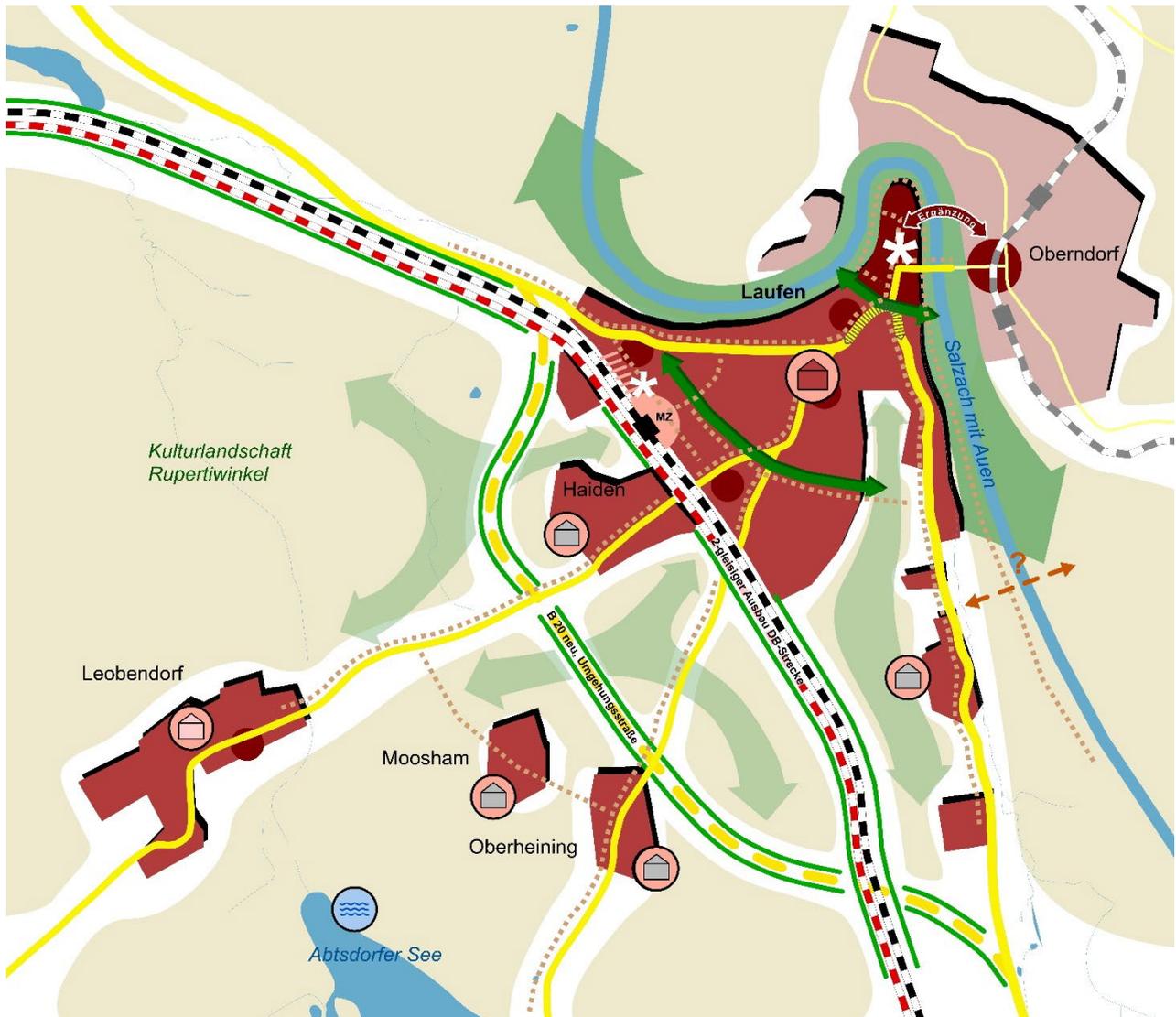
- Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie z.B. Verschattung, Regenrückhalt, Wasserspeicher, Entsiegelung etc.
- Bereits vorhandene Grünanlagen sollen gepflegt und ausgebaut werden - als grüne Erholungsflächen und Klimaoasen in der „steinernen“ Innenstadt sind diese zu erhalten.
- Die Salzachauen bleiben trotz aller Restriktionen, u.a. Hochwasserschutz, Naherholungsgebiet für die Bürgerinnen und Bürger. Die Erlebbar- und Nutzbarkeit soll weiter erhöht werden. Eine Verbesserung der Zugänglichkeit (v.a. Auffindbarkeit der Wege) wird empfohlen.
- Entwicklung einer ausgeprägten, durchgängigen Grünverbindung zwischen Stadtpark und Salzach unter Beachtung verkehrlicher und funktionaler Zwangspunkte

### *Energie und Klima*

Gemäß europäischer und nationaler Vorgaben muss der Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral sein. Dies erfordert eine konsequente Effizienzsteigerung und einen umfangreichen Ausbau des erneuerbaren Energieangebots bei Wärme und Strom – auch im Bereich der unter Denkmal- und Ensembleschutz stehenden Innenstadt.

Die Klimaresilienz der Stadt bei sich verändernden klimatischen Bedingungen, z.B. Anstieg der Temperaturen und Zunahme von Starkregenereignissen, muss zukünftig gewährleistet werden. Klimaanpassungsmaßnahmen sind daher in allen Bereichen notwendig:

- Steigerung der Energieeffizienz, insbesondere Reduktion des Energiebedarfs bei der Raumwärme durch energetische Gebäudesanierungen
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien bei Strom und Wärme
- Ausbau der Nah-/Fernwärme mit erneuerbaren Energien
- Umstellung vorhandenes Gasnetz auf Wasserstoff?
- Kommunale Wärmeplanung (bis spätestens Ende Juni 2028)
- Ausbau der Photovoltaik an Gebäuden und auf Freiflächen. Potentialanalyse BIPV auch im denkmalgeschützten Bereich
- Nutzung der Salzach für Wasserkraft bzw. als Umweltwärmequelle



Leitbild der (Innen-) Stadtentwicklung, Darstellung: Plankreis 2024

Verkehrsberuhigung	Siedlung, Nutzungsvielfalt und Aufwertung	Freiraum
Umgestaltung B 20 "alt"	Siedlungsentwicklung ...	Erhalt, Pflege und Entwicklung Naturraum Salzach mit Auenbereichen
Stärkung Fuß- und Radwege	... Schwerpunkt Bauentwicklung	Erhalt und Entwicklung innerörtlicher Grünnetzungen
Ausbau Mobilitätszentrale	... angemessene Ortsentwicklung	Vernetzung Landschaftsraum - Stadt
2-gleisiger Ausbau Bahn	... umstrukturierung Bestand	Naherholungsraum / Landwirtschaft
B 20 neu, Ortsumfahrung	funktionale Stärkung und gestalterische Aufwertung Innenstadt	Naherholungsstandort Abtsdorfer See
Integration Verkehrsstrassen in den Landschaftsraum	Innenstadtergänzende Nutzungen entlang der Lagerhausstraße	
	Erhalt Nahversorgungsstandorte	
	Kooperation mit Oberndorf	

## 4.2 Schwerpunktbereiche

In der Innenstadt von Laufen gibt es Bereiche, die für die städtebauliche Struktur der Stadt von besonderer Bedeutung sind:

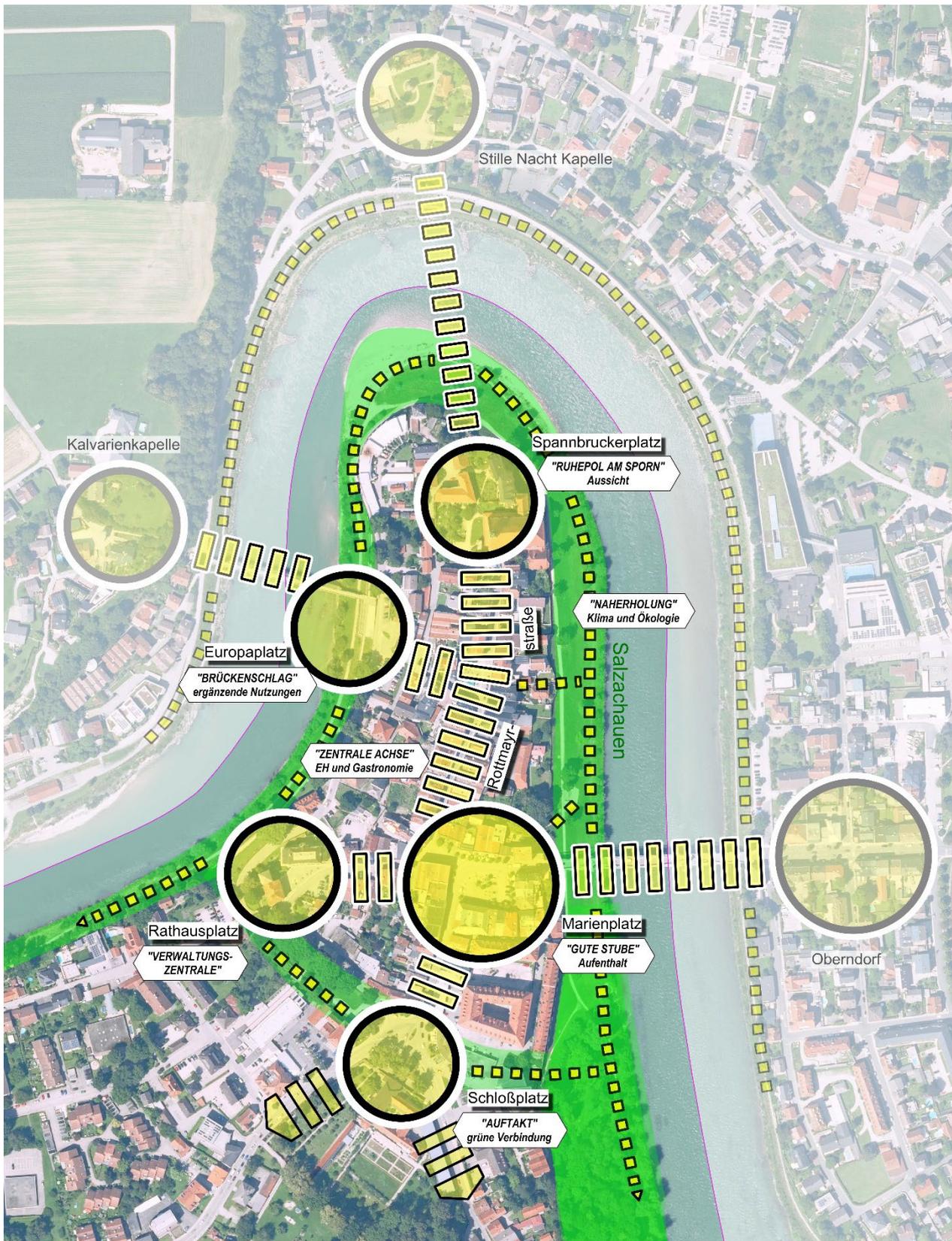
- Marienplatz mit Schloßstraße – „die gute Stube“
- Schloßplatz mit Briouder Platz und Stadtpark – „der Auftakt“
- Rottmayrstraße – „zentrale Wegeachse“
- Spannbruckerplatz mit Pfarrgarten – „Ruhepol am Sporn“
- Europaplatz – „Brückenschlag“
- Salzachauen – „Naherholung am Wasser“
- Rathausplatz – „Verwaltungszentrale“

Es sind Bereiche mit unterschiedlichen Aufgaben und Funktionen innerhalb des Gefüges der Innenstadt. Durch eine Attraktivierung dieser „Anfangs-, Zwischen- und Endbereiche“ werden Aufenthaltsqualitäten geschaffen und Fußgängerfrequenzen generiert.

Ziel ist die Verbesserung der Erlebbarkeit und Erlebnisqualität der städtebaulichen und naturräumlichen Besonderheiten sowie die stärkere Einbindung in die Umgebung, inklusive einer gefestigten Partizipation an den regionalen Besonderheiten, wie z.B. der Salzachschleife.

Im Folgenden werden die Schwerpunktbereiche (mit Ausnahme des Rathausplatzes – hier wird zum aktuellen Zeitpunkt kein Handlungsbedarf gesehen) näher beschrieben: Handlungsanlässe, Sanierungsziele und Maßnahmen werden benannt.

Ein zusätzlicher Entwicklungsschwerpunkt zeigt sich im Bereich des Bahnhofs / Lagerhausstraße. Zum einen werden am „Stadteingang“ Bahnhof Handlungsfelder gesehen, zum anderen finden sich entlang der Lagerhausstraße große innerörtliche Potentialflächen mit Neuordnungsbedarf.



Skizze Schwerpunktbereiche in der Innenstadt, Darstellung Plankreis 2024

### Marienplatz mit Schloßstraße



#### Handlungsanlässe

- Starke Verkehrsbelastungen reduzieren Aufenthaltsqualität und damit Aufenthaltsdauer
- Verkehrsfreier Aufenthaltsbereich gestalterisch von den Platzrändern getrennt, u.a. durch Fahrbahn, hohen Bordsteinkanten etc.
- Störender ruhender Verkehr
- Zahlreiche Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Marienplatz, Schloßstraße, Schlossplatz
- Ortsbildprägende Gebäude zum Teil mit Sanierungsbedarf
- Gebäudeleerstand
- Historischer Bodenbelag z.T. mit schlechter Begehbarkeit/ eingeschränkte Barrierefreiheit
- Gestaltungsdefizit der Plätze bezüglich Klimaanpassung





## Sanierungsziele

***Der Marienplatz ist der zentrale Platzbereich in der Innenstadt. Hier wird flaniert, hier sitzt man in Cafés und Restaurants - in der verkehrsberuhigten „guten Stube“ hält man sich gerne auf.***

- Die Sanierung maroder Gebäude sowie neue Ladenlokale in den Leerständen tragen zur Belebung des Platzes bei.
- Aufenthaltsqualitäten und Aufenthaltsdauer sind hoch, die Fußgängerfreundlichkeit ist verbessert.
- Die Schloßstraße ist gestalterisch integriert, die Planung wurde „von Hauswand zu Hauswand“ gedacht.
- Ankerfunktionen für Einzelhandel und Dienstleistungen attraktivieren die Schloßstraße und Rottmayrstraße.
- Der Verkehr auf dem Marienplatz und in der Schloßstraße ist durch weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen weniger dominant.
- Ruhender Verkehr findet sich auf dem Marienplatz lediglich in einem untergeordneten, temporären Rahmen, idealerweise autofrei.
- Ein dynamisches Parkleitsystem, Auffangparkplätze und klare Regelungen für Anwohner und Anlieger stärken das Parken außerhalb der Altstadt und entlasten diese weiter vom Autoverkehr.
- Im Rahmen der Neugestaltung wird auf den Klimawandel reagiert, Maßnahmen zur Klimaanpassung werden berücksichtigt.

## Maßnahmen

- Aktualisierung der Verkehrsmengendaten, Eruiierung der Ziel- und Quellverkehre bzw. Durchgangsverkehre
- Vertiefende Frei- und Verkehrsanlagenplanung auf Basis der Studie zur Oberflächengestaltung, die Grille Landschaftsarchitekten, 2021
- Belebung des leerstehenden Ladenlokals Marienplatz Nr. 14
- Sanierung diverser ortsbildprägender Gebäude, u.a. Marienplatz Nr. 3, Nr. 17, Schloßstraße Nrn. 1-5

### Schloßplatz mit Briouder Platz und Stadtpark



#### Handlungsanlässe

- Starke Verkehrsbelastungen durch überregionale Bedeutung der innerörtlichen Verkehrsträger
- Starke Verkehrsbelastungen reduzieren Aufenthaltsqualität und damit Aufenthaltsdauer
- Parkende Autos im Bereich des Stadttors/ Imbiss behindern zum Teil Fußwegebeziehungen
- Zahlreiche Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer
- Historische Situation / Stadteingang nur eingeschränkt erlebbar
- Gestaltungsdefizit der Plätze bezüglich Klimaanpassung

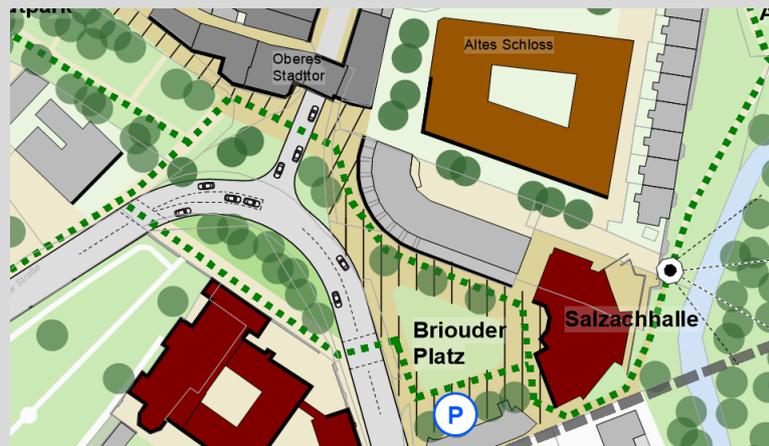




## Sanierungsziele

**Der Bereich vor „den Toren der Stadt“ ist gekennzeichnet durch Grün- und Freiraumstrukturen, die den Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens aufzeigen. Der dort vorzufindende Stadtpark lädt zum Verweilen ein. Der befahrene Schloßplatz ist verkehrsberuhigend umgestaltet, so dass sich Radfahrer und Fußgänger gefahrlos bewegen können. Die Salzachhalle mit Vorplatz wird in das neue Grün- und Freiraumkonzept integriert.**

- Durch eine neu geordnete Verkehrsführung (tangential) und eine Reduzierung der Verkehrsflächen auf das Notwendigste, tritt der MIV-Verkehr nach Eröffnung der Westumfahrung der B 20 und Projektierung eines Brückenneubaus weiter in den Hintergrund.
- Der gewonnene Raum setzt die städtebaulichen Qualitäten des historischen Umfeldes, z.B. Stadtmauer, Stadttor, adäquat in Szene.
- Grün- und Freiraumstrukturen sind wieder stärker ausgebildet, der Verlauf des ehemaligen hist. Seiler- und Schießgrabens ist wahrnehmbar.
- Fußgänger und Radfahrer können sich hier sicher bewegen.



## Maßnahmen

- Aktualisierung der Verkehrsmengendaten, Eruiierung der Ziel- und Quellverkehre bzw. Durchgangsverkehre.
- Vertiefende Frei- und Verkehrsanlagenplanung zur Neuordnung der Verkehrsführung in Reaktion auf die Entlastungseffekte durch die Ortsumfahrung B 20 neu.
- Vorgezogene Einzelmaßnahmen sind zu prüfen. U.a. Errichtung einer sicheren Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Schloßstraße.

**Rottmayrstraße****Handlungsanlässe**

- Ortsbildprägende Gebäude zum Teil mit Sanierungsbedarf, Gebäudeleerstand
- Kleinteilige Gebäudestruktur mit Defiziten in der Handels- und Dienstleistungsausstattung, u.a. mangelnde Branchenvielfalt, fehlende Sortimentstiefe, defizitäre Schaufensterqualität, zum Teil fehlende Barrierefreiheit der Ladeneingänge etc.
- Fehlende Fußgängerfrequenzen zwischen Marienplatz und Pfarrkirche





## Sanierungsziele

**Die Rottmayrstraße ist die zentrale Wegeachse in der Innenstadt. Sie verbindet den Marienplatz mit der Stiftskirche/Spannbruckerplatz/Pfarrgarten. Neben der bereits durchgeführten Neugestaltung wird die Attraktivität der Wegeachse durch hochwertigen, zur kleinteiligen Innenstadt passenden, Einzelhandel und Gastronomie gestärkt.**

- Durch die Ansiedelung von ortsspezifischen, individuellen hochwertigen Läden mit starker thematischer Positionierung ist die kleinteilige Einzelhandelsstruktur gestärkt.
- Der Bereich Spannbruckerplatz/Pfarrgarten ist attraktiviert und bildet ein wichtiges Ziele in der Altstadt.
- Auf dem Rottmayrplatz soll zukünftig nicht geparkt werden.
- Die o.g. ortsbildprägenden Anwesen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 26 sind unter Beachtung des Denkmalschutzes baulich und energetisch saniert. Deren Nutzungen tragen zur Belebung der Altstadt bei.

## Maßnahmen

- Durchführung Sanierung des Anwesens Rottmayrstraße 3, „Alte Post“ – Umbau wurde begonnen (Stand Juli 2024).
- Sanierung Rottmayrstraße 4, „Schifferwirt“ – u.a. Pro-aktive-Sanierungsberatung, Machbarkeitsstudie/ Modernisierungsgutachten - Erstellung Sanierungs- und Nutzungskonzept, Sofortsicherungsmaßnahmen
- Sanierung Rottmayrstraße 26 – u.a. Pro-aktive-Sanierungsberatung, Erstellung Sanierungs- und Nutzungskonzept.
- Positionierungs- und Kommunikationskonzept für den örtlichen Einzelhandel.
- Aktives Leerstandsmanagement im Rahmen des Kooperativen Stadt- und Standortmarketings Laufen-Oberndorf.
- Verbesserung der Auffindbarkeit der Wege zur Salzach.
- Anordnung Parkverbot auf Rottmayrplatz.
- Verbesserung der Wachstumsbedingungen für den ortsbildprägenden Baum durch Vergrößerung der Baumscheibe.

### Spannbruckerplatz mit Pfarrgarten



### Handlungsanlässe

- Fehlende Erlebbarkeit der städtebaulichen Situation
- Zugänglichkeit zum Teil eingeschränkt, da in Privatbesitz (Kirche)
- Gestalterische Defizite im Umfeld der Pfarrkirche
- Vorhandene städtebauliche Potentiale bleiben weitestgehend ungenutzt





Sanierungsziele	<p><b>Gemäß Leitbild bildet der Spannbruckerplatz und Pfarrgarten einen attraktiven „End- bzw. Anfangspunkt“ der Achse Marienplatz – Rottmayrstraße – Stiftskirche. Die einzigartige Lage der Stadt auf einer Halbinsel ist hier besonders gut erlebbar. Hier kann man in Ruhe sitzen und ratschen und den Pfarrgarten mit Aussicht auf die Salzach genießen. Zustimmung des Eigentümers vorausgesetzt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durch eine der örtlichen Situation angemessenen Aufwertung des Spannbruckerplatzes entstehen Aufenthaltsqualitäten für Jung und Alt.</li><li>- Dabei wird das Parken auf den mobilitätseingeschränkten Personenkreis beschränkt.</li><li>- Der Pfarrgarten ist öffentlich zugänglich. Bei einem Blick von der Stadtmauer ist die besondere Lage der Stadt gut wahrnehmbar. Salzachauen, Salzach, Stille-Nacht-Kapelle sind als weitere Ziele eines Stadtrundgangs zu sehen.</li><li>- Eine Fußwegeverbindung führt direkt zur Salzach/ Salzachauen. Von dort aus führt eine Strömungsfähre auf die andere Uferseite.</li><li>- Das neue „Café Salzachblick“ im Gartenpavillon lädt zum Verweilen ein.</li></ul>
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Städtebauliche Vertiefung/ Feinuntersuchung für die hier diskutierte Konzeptidee unter Einbindung der Grundstückseigentümer und Anwohner.</li><li>- Errichtung einer kleinen Nische/ Freiluftbühne unterhalb des Pfarrgartens im Auenbereich unter Beachtung des Hochwasserschutzes, siehe auch Bereich Salzachauen.</li></ul>

**„Europaplatz“****Handlungsanlässe**

- Historische Situation/ Stadteingang wird nicht adäquat in Szene gesetzt, Erlebbarkeit nur eingeschränkt möglich
- Historische Baulücke im Bereich des heutigen Parkplatzes
- Funktionale Ausprägung des Bereichs mit Schwerpunkt auf den ruhenden Verkehr bzw. Erschließung Altstadt mit Defiziten in der Gestaltung des Öffentlichen Raums
- Gestaltungsdefizit der Plätze bezüglich Klimaanpassung





## Sanierungsziele

**Der „Europaplatz“ ist attraktiver „End- bzw. Anfangspunkt“ der Achse Marienplatz – Rottmayrstraße – Stadtberg – Unteres Stadttor. Er bildet mit dem Europasteg den Brückenschlag ins österreichische Oberndorf. Die historische Stadtstruktur am Unteren Stadttor wird aufgegriffen, eine attraktive, platzartige Stadteingangs- bzw. Stadtausgangssituation entsteht. Innenstadtergänzende Nutzungen sowie ein Stellplatzangebot kennzeichnen den Bereich.**

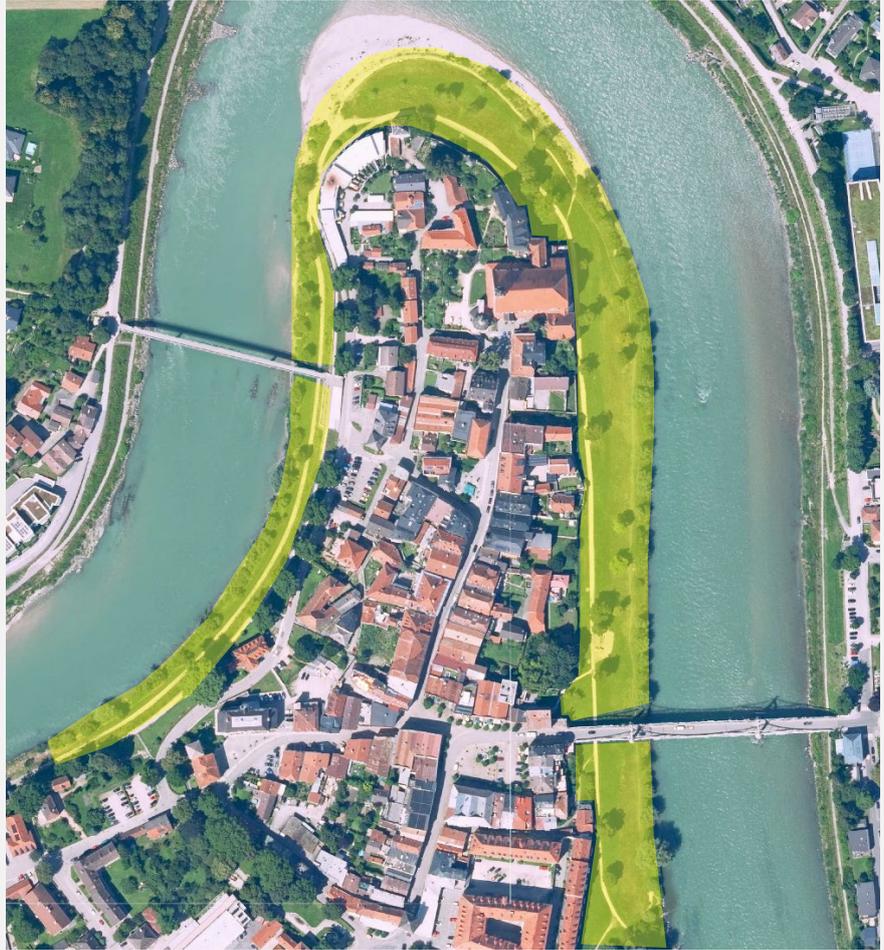
- Die Baulücke südlich des Unteren Stadttores ist in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss geschlossen.
- Dort finden sich innenstadtergänzende und publikumswirksame Nutzung wieder. (z.B. „Historisches Salzmuseum“ mit Café; Integration von Parkmöglichkeiten, v.a. für Anwohner)
- Im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des öffentlichen Raums entsteht am Unteren Stadttor ein adäquater Platzbereich mit Aufenthaltsqualitäten. Dieser bildet einen attraktiven Auftakt in die Innenstadt bzw. „Brückenkopf“ zum Europasteg/ Salzachufer.
- Im Rahmen der Neugestaltung wird auf den Klimawandel reagiert, Maßnahmen zur Klimaanpassung werden berücksichtigt.



*Konzeptansätze aus VU 2009, Koch und Partner*

## Maßnahmen

- Durchführung einer städtebaulichen Feinuntersuchung zur Klärung der städtebaulichen/ baulichen Entwicklung, ggf. als Basis eines durchzuführenden konkurrierenden Verfahrens.
- Eruierung der notwendigen Stellplatzanzahl.

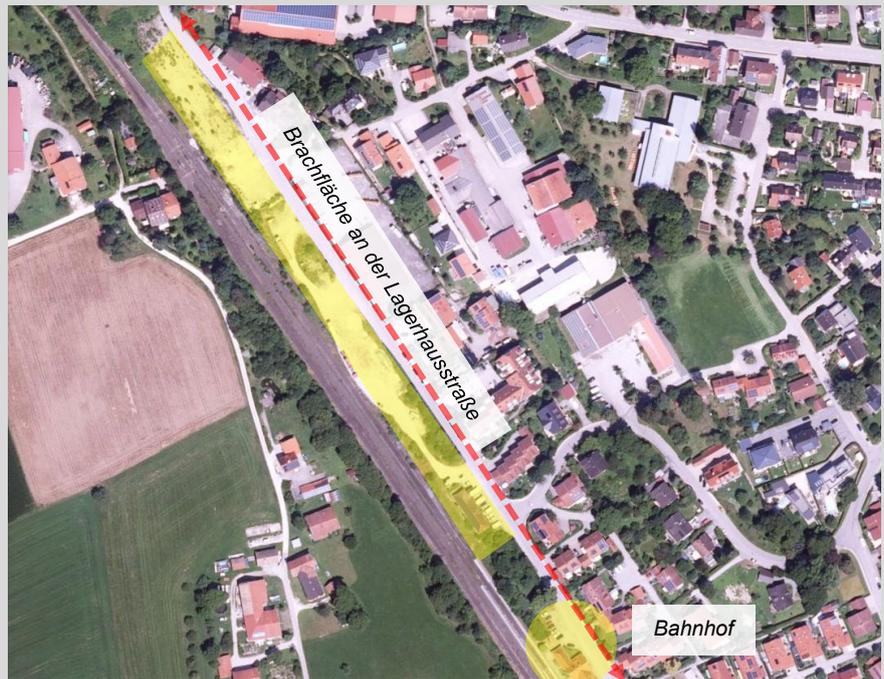
**Salzachauen****Handlungsanlässe**

- Eingeschränkte Erlebbarkeit des „Flusserlebnisses“ mit Defiziten in der landschaftlich - städtebaulichen Qualität
- Erholungs- und Erlebniswert (Naherholungswert) wird nicht im vollen Umfang genutzt
- Fehlende historische Bezüge zwischen Stadt und Fluss, Informationsdefizite
- Defizite in der ökologischen Vielfalt





Sanierungsziele	<p><b><i>Die Salzachauen sind der zentrale Naherholungsbereich für die Anwohner der Innenstadt. Neben seinen wichtigen Aufenthaltsfunktionen wird diesem Bereich auch eine hohe ökologische und klimatische Bedeutung beigemessen. Zudem setzt der Freiraum die historische Altstadt adäquat in Szene und macht die besondere Lage auf dem Sporn erlebbar.</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtbarkeit: Stärkung der landschaftlich - städtebaulichen Qualitäten durch Verbesserung der Sichtbeziehungen Flusserlebnis und Zugänglichkeit sowie Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebbarkeit des Flusses.</li> <li>- Ökologie: Verbesserungen der Standortvielfalt, Uferdynamik, ortsspezifischen Ausprägung in Einklang mit den Zielen der Schutzziele LSG/ FFH/ Natura 2000.</li> <li>- Information und Orientierung: Nachvollziehbarkeit der vielfältigen historischen Bezüge zwischen Stadt und Fluss; Information über den Naturraum Salzachau.</li> <li>- Durch eine Verbesserung der Zuwegung zwischen Altstadt und Auenbereich, wird die Erreichbarkeit weiter verbessert und somit die Erlebbarkeit erhöht.</li> </ul>
Maßnahmen	<p>Siehe Studie Auenpark, die Grille, 2013</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auenpark Altstadt: Verbesserung Sicht und Flusserlebnis.</li> <li>- Stadtbachmündung: Zugang, Spielen am Wasser, Standortvielfalt durch Aufweiten der Stadtbachmündung.</li> <li>- Auenpark Süd: Auenwiesen, Geophyten, Auslichtungen.</li> <li>- Salzachsteine – Schauweg</li> <li>- Zugänge, Erschließung und Orientierung (bauliche Sanierungen bzw. Verbesserungen einzelner Zugänge zum Uferbereich (Rampe Salzachhalle, Zugangssituationen beidseitig Salzachhalle, Rampe Daubengasse/ Fischergassl, Zugang Siegerstetter Keller, Brücke/ Weg bei Stadtbachbrücke Steinerne Gasse).</li> <li>- Entwicklung von Informationsträgern.</li> <li>- Salzachschiiffahrt: Nachbau historischer Plätte, auch als Sitz/ Pausenplatz.</li> </ul> <p>Ergänzungen aus ISEK-Prozess:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung einer kleinen Nische/ Freiluftbühne unterhalb des Pfarrgartens im Auenbereich unter Beachtung des Hochwasserschutzes, siehe auch Bereich Salzachauen.</li> <li>- Prüfung Machbarkeit kleine Flußbadestelle am Europasteg.</li> </ul>

**Zusätzlicher Schwerpunkt:****Lagerhausstraße  
Bahnhof****Handlungsanlässe**

- Brachflächen an der Lagerhausstraße mit Potential für innerörtliche, bauliche Entwicklungen
- Flächen mit Altlasten belegt
- Hohe Geschwindigkeiten auf der Lagerhausstraße, verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich.
- Hoher Versiegelungsgrad

**Entwicklungsziele**

- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Innenstadtergänzenden Nutzungen.
- Stärkung „Stadteingang“ Bahnhof mit verkehrsberuhigendem Ausbau der Lagerhausstraße.
- Ausbau der „Mobilitätszentrale“ mit Erweiterung Angebot alternativer Fortbewegungsmittel, z.B. Sharing Systeme, (E-)Bike-Station etc.
- Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt.



Maßnahmen

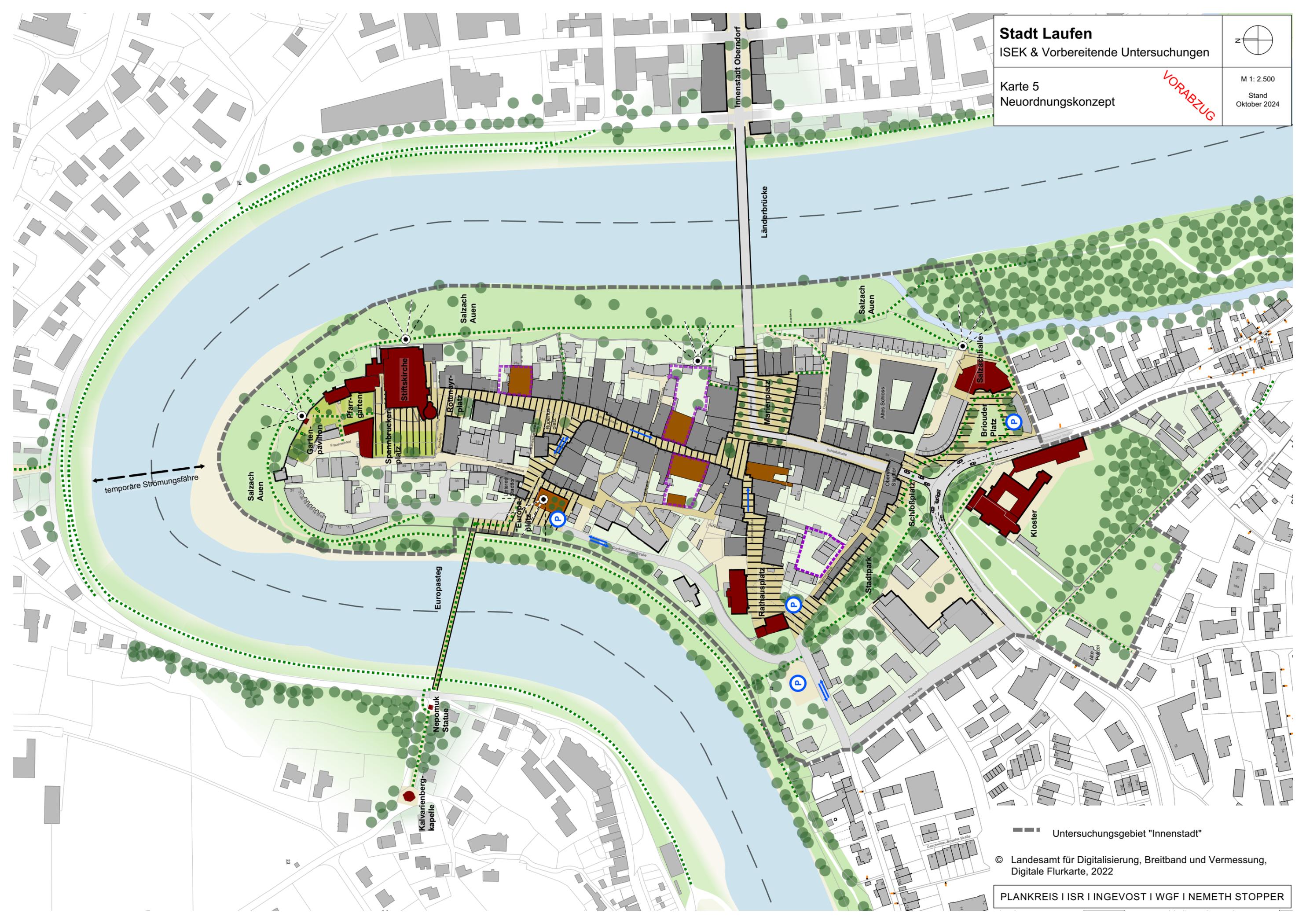


Übersicht Handlungsalässe, Ziele und Maßnahmen im Bereich Bahnhof, ohne Maßstab, Darstellung Plankreis 2024





VORABZUG



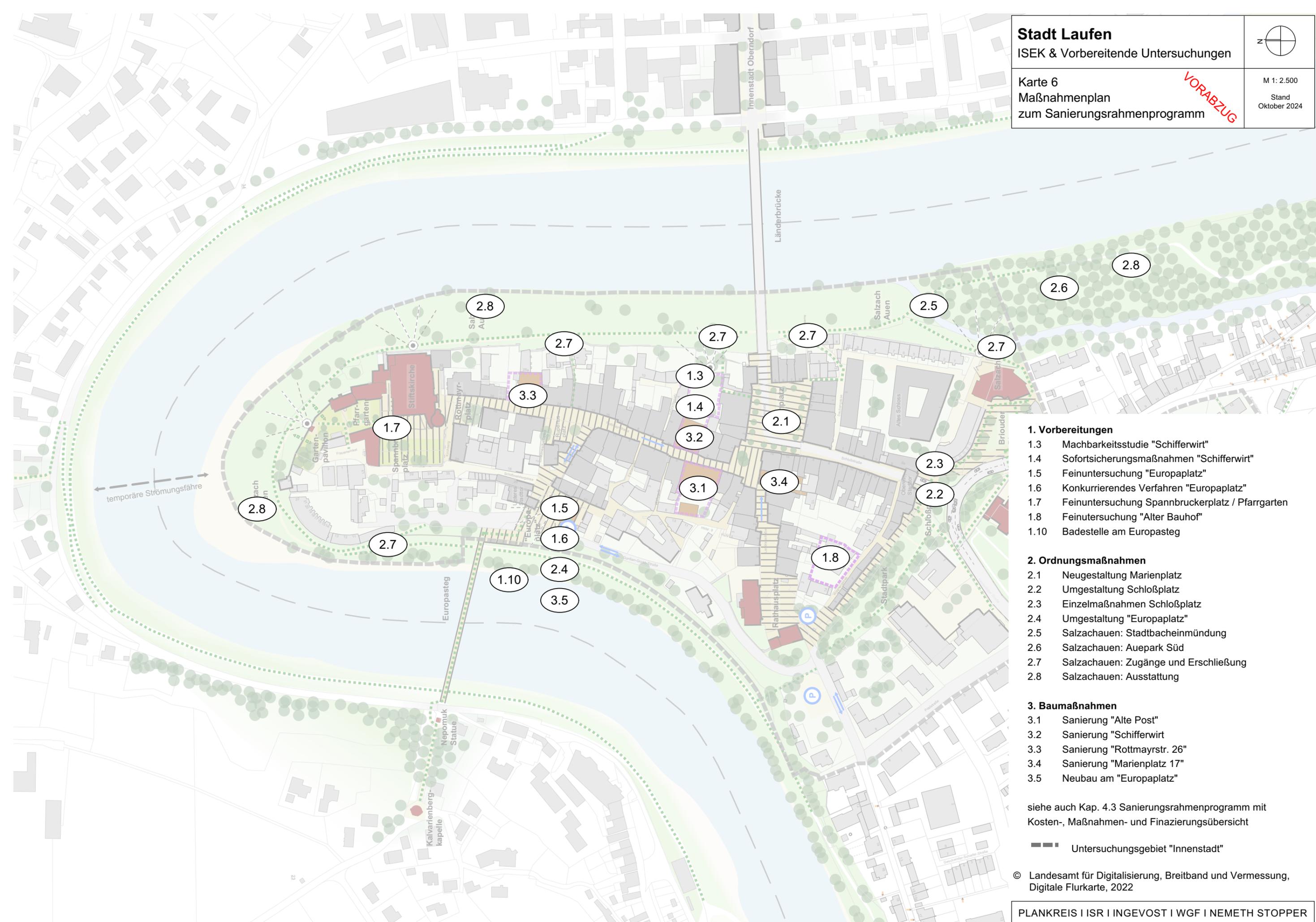
temporäre Strömungsfähre

Untersuchungsgebiet "Innenstadt"

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte, 2022



**VORABZUG**



**1. Vorbereitungen**

- 1.3 Machbarkeitsstudie "Schifferwirt"
- 1.4 Soforticherungsmaßnahmen "Schifferwirt"
- 1.5 Feinuntersuchung "Europaplatz"
- 1.6 Konkurrierendes Verfahren "Europaplatz"
- 1.7 Feinuntersuchung Spannbruckerplatz / Pfarrgarten
- 1.8 Feinuntersuchung "Alter Bauhof"
- 1.10 Badestelle am Europasteg

**2. Ordnungsmaßnahmen**

- 2.1 Neugestaltung Marienplatz
- 2.2 Umgestaltung Schloßplatz
- 2.3 Einzelmaßnahmen Schloßplatz
- 2.4 Umgestaltung "Europaplatz"
- 2.5 Salzachauen: Stadtbacheinmündung
- 2.6 Salzachauen: Auepark Süd
- 2.7 Salzachauen: Zugänge und Erschließung
- 2.8 Salzachauen: Ausstattung

**3. Baumaßnahmen**

- 3.1 Sanierung "Alte Post"
- 3.2 Sanierung "Schifferwirt"
- 3.3 Sanierung "Rottmayrstr. 26"
- 3.4 Sanierung "Marienplatz 17"
- 3.5 Neubau am "Europaplatz"

siehe auch Kap. 4.3 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

■ ■ ■ Untersuchungsgebiet "Innenstadt"



### 4.3 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht

Im Sanierungsrahmenprogramm wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden soweit möglich aufgezeigt. Das Sanierungsrahmenprogramm steckt dabei einen sinnvoll abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung der Gemeinde dient.

Dabei können im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt werden, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-)Förderfähigkeit geprüft werden muss.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Stadtsanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung und Fortschreibung - sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2019) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

1. Vorbereitungen (z.B. Feinuntersuchungen, Studien)
2. Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
3. Baumaßnahmen (z.B. Sanierung „Alte Post“)
4. Sonstiges (z.B. kommunale Förderprogramme)

Zusammenfassend zeigen sich folgende Themenschwerpunkte, die zur Bewältigung der Aufgaben im Rahmen der Stadtentwicklung mit besonderer Priorität angegangen werden müssen:

- Sanierung und Neuordnung Marienplatz
- Neuordnung des Bereichs „Europaplatz“
- Umsetzung verkehrslenkende und verkehrsberuhigende Maßnahmen für den Kfz-Verkehr
- Energetische Sanierung der Gebäudesubstanz inkl. des Ausbaus regenerativer Energiequellen



Maßnahme	Kosten <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungs- horizont	Zuständigkeiten Förderprogramme	Anmerkung
----------	----------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----------

## 1. Vorbereitungen

### Grundlagen und Begleitung

1.1	Städtebauliche Beratung	15 T€/a	1	laufend	StBauF	...zur Sicherung der Sanierungsziele
1.2	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	200 T€	1	2021 - 2024	StBauF	

### Machbarkeitsstudien, Feinuntersuchungen, Wettbewerbe

1.3	Machbarkeitsstudie „Schifferwirt“	75 T€	1	2025	StBauF	
1.4	Sofortsicherungsmaßnahmen „Schifferwirt“	100 T€	1	2024	StBauF	
1.5	Städtebauliche Feinuntersuchung „Europaplatz“	30 T€	1	2026	StBauF	zur Klärung der städtebaulichen/ baulichen Entwicklung, ggf. als Basis eines durchzuführenden konkurrierenden Verfahrens
1.6	Konkurrierendes Verfahren „Europaplatz“	100 T€	2	2027	StBauF	
1.7	Städtebauliche Feinuntersuchung Spannbruckerplatz/ Pfarrgarten	30 T€	2	2026	StBauF	zur Vertiefung der Konzeptidee, Einbindung der Eigentümer erforderlich
1.8	Städtebauliche Feinuntersuchung „Alter Bauhof“	20 T€	2		StBauF	Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt unter Beachtung ausreichender Grünstrukturen
1.9	Feinuntersuchung „Lagerhausstraße“	30 T€	2	2025		
1.10	Badestelle am Europasteg	5 T€	3		StBauF	Machbarkeitsstudie zur Realisierbarkeit einer kleinen Flußbadestelle.

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Kosten

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering



Maßnahme	Kosten <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungs- horizont	Zuständigkeiten Förderprogramme	Anmerkung
----------	----------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----------

Verkehr					
1.11	Verkehrserhebungen	10 T€	1	06/07 2024	Quantifizierung der stadtfremden Durchgangsverkehrsanteile zw. Salzachbrücke und nördlichen bzw. südlichen der B20. Ziel: Wissen um die verkehrlichen Wirkungen einer neuen Salzachquerung südlich Laufen
1.12	Errichtung eines Verkehrsleitsystems				
1.13	Stärkung „Mobilitätszentrale Bahnhof“				Ausbau des Angebots alternativer Fortbewegungsmittel, Sharing-Systeme etc.
Gestalt, Kommunikation und Einzelhandel					
1.14	Einzelhandelskonzept für Laufen und Oberndorf	25 T€	1		StBauF ...als Vorbereitung für ein Positionierungskonzept für den Einzelhandel, siehe Ziff. 1.13
1.15	Positionierungs- und Kommunikationskonzept für den örtlichen Einzelhandel	20 T€			StBauF Ggf. im Rahmen des Kooperativen Stadt- und Standortmarketings Laufen-Oberndorf
1.16	Gestaltungskonzept für den Einzelhandel	20 T€			StBauF ...zur Aufwertung des Auftritts und Verbesserung der Außendarstellung und Aufenthaltsqualitäten (siehe Beispiel Stadt Puchheim)
1.17	Markenkonzept für Laufen und Oberndorf	50 T€			StBauF ...zur Stärkung der gemeinsamen Identität und der verstärkten Imagebildung
1.18	Beschilderungskonzept für die Innenstadt	50 T€			StBauF ...zur Verbesserung der Wegführung und Auffindbarkeit wichtiger Ziele in der Stadt
Energie und Umwelt					
1.19	Rahmenplan „Regenerative Energie“ in der Innenstadt	20 T€	2		StBauF KommKlimaFÖR Beispiel Wasserburg a. Inn. Ggf. vierte Broschüre in der Reihe der Gestaltungsfiebeln
1.20	Kommunale Wärmeplanung	30 T€	1	2024 2025	
1.21	Klimaanpassungskonzept	25 T€	1		KommKlimaFÖR ...in Reaktion auf sich ändernde klimatische Bedingungen in der Stadt

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Kosten

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering



Maßnahme	Kosten <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungs- horizont	Zuständigkeiten Förderprogramme	Anmerkung
----------	----------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----------

## 2. Ordnungsmaßnahmen

### Öffentlicher Raum

2.1	Neugestaltung Marienplatz inklusive Schloßstraße	750 T€	2	ab 2025	StBauF	FA/ VA auf Basis der Studie „die Grille“, 2021
2.2	Umgestaltung Schloßplatz	500 T€	2	ab 2027	StBauF Straßen- bauamt	Neuordnung der Verkehrssituation in Reaktion auf mögliche Entlastungseffekte. Voraussetzung ist die Ortsumgehung B 20 neu.
2.3	Umgestaltung Schloßplatz, Einzelmaßnahmen	50 T€	1	2024	StBauF	u.a. Sichere Querungsmöglichkeit über Schloßstraße
2.4	Umgestaltung „Europaplatz“					Umsetzung Ergebnis aus dem konkurrierenden Verfahren, siehe Ziff. 1.6

### Salzachauen

2.5	Stadtbachmündung					Zugang, Spielen am Wasser, Standortvielfalt durch Aufweiten der Stadtbachmündung
2.6	Auenpark Süd					Auenwiesen, Geophyten, Auslichtungen.
2.7	Zugänge und Erschließung					Bauliche Sanierungen bzw. Verbesserungen einzelner Zugänge zum Uferbereich (Rampe Salzachhalle, Zugangssituationen beidseitig Salzachhalle, Rampe Daubengasse / Fischer-gassl, Zugang Siegerstetter Keller, Brücke/ Weg bei Stadtbachbrücke Steinerner Gasse, Begehbarkeit Hans-Roth-Weg.
2.8	Ausstattung					<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleine Nische/ Freiluftbühne unterhalb des Pfarrgartens</li> <li>• Toilettenanlage</li> <li>• Mülleimer</li> </ul>

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Kosten

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering



Maßnahme	Kosten <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungs- horizont	Zuständigkeiten Förderprogramme	Anmerkung
----------	----------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----------

3. Baumaßnahmen						
Sanierung ortsbildprägender Gebäude						
3.1	Sanierung „Alte Post“	500 T€	1	ab 2024	StBauF	Sicherung eines denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Gebäudes, Baugenehmigung liegt vor
3.2	Sanierung „Schifferwirt“	500 T€	1		StBauF	Sicherung eines denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Gebäudes
3.3	Sanierung „Rottmayrstr. 26“	200 T€	1		StBauF	Sicherung eines denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Gebäudes
3.4	Sanierung „Marienplatz 17“	500 T€	2		StBauF	
Ergänzungsbau						
3.5	Ergänzungsbau am „Europaplatz“					Umsetzung Ergebnis aus dem konkurrierenden Verfahren, Lückenschließung, siehe Ziff. 1.6

4. Sonstiges						
4.1	Kommunales Förderprogramm	20 T€/a	1	laufend	StBauF	
4.2	Leerstandsmanagement, Pro-aktive Bauberatung					Ggf. im Rahmen des Kooperativen Stadt- und Standortmarketings Laufen-Oberndorf
4.3	Citymanagement	75 T€/a	1		StBauF	...für Laufen und Oberndorf gemeinsam
4.4	Altlastensanierung Brachflächen an der Lagerhausstraße					

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Kosten

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering





#### 4.4 Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen

Die Ergebnisse des ISEKs bzw. der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass der Sanierungsprozess in Laufen, trotz der langjährigen Sanierungsanstrengungen noch nicht abgeschlossen ist.

Vor allem die Substanzerhaltung der unter Denkmal- und Ensemble-schutz stehenden Laufener Innenstadt ist eine bis heute aktuelle Aufgabe der Stadtsanierung. Dabei geht es sowohl um die Sanierung der örtlichen Bausubstanz als auch um die Aufwertung des Öffentlichen Raums, z.B. Marienplatz oder die Neuordnung von Bereichen, wie z.B. am „Europaplatz“ oder das Areal „Alter Bauhof“.

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB wurden zusammenfassend ermittelt (siehe Kapitel 3):

- Drohender Substanzverlust - Sanierungsbedarf nach Augenschein an zum Teil ortsbildprägenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, v.a. entlang der zentralen Straßenachsen in der Rottmayrstraße, Schloßstraße und am Marienplatz
- Städtebauliche, baustrukturelle Mängel im Bereich des Europastegs, Gordian-Guckh-Straße, Unteres Stadttor
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf in den rückwärtigen Bereichen, Block-Innenbereichen entlang der Rottmayrstraße, Gordian-Guckh-Straße, Landratsstraße, Wagnergasse. Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale unter Beachtung des Denkmal- und Ensembleschutzes
- Neuordnungsbedarf im Öffentlichen Raum, z.T. der zentralen Lage und Bedeutung nicht adäquat gestaltet, u.a. fehlende Aufenthaltsqualität, fehlende Barrierefreiheit, hohe Versiegelung, ggf. fehlende Verschattung im Bereich Marienplatz, Schloßplatz, Gordian-Guckh-Straße
- Gebäudeleerstände, leerstehende Ladenlokale, v.a. im Bereich Schloßstraße, Rottmayrstraße
- Der steinerne Marienplatz, der Briouder Platz, der Rupertusplatz und der Europaplatz werden zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle stark hitzebelastet und als Aufenthaltsraum wenig attraktiv sein
- Energetischer Sanierungsbedarf von ortsbildprägenden oder unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Altstadt unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes
- Hohes Verkehrsaufkommen mit Störungen des Verkehrsflusses im Bereich Schloßplatz, Schloßstraße, Marienplatz

- Hohe Verkehrsbelastungen im Bereich Schloßplatz, Schloßstraße und Marienplatz führen zu einer Funktionsschwächung der angrenzenden Nutzungen und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums.
- Funktionale Störungen des Fuß- und Radverkehrs durch das hohe Verkehrsaufkommen. Fehlende sichere Wegeführung und Que- rungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Schloßplatz, Schloßstraße, Marienplatz.
- Eingeschränkte Erlebbarkeit der Salzachauen bzw. der Salzach- schleife, stark vom wassertechnischen Ausbau geprägt.

Neben den übergeordneten Zielen werden als wesentliche Planungs- ziele einer städtebaulichen Sanierung im Bereich der Innenstadt zusam- menfassend genannt (siehe Kapitel 4):

#### Marienplatz, Schloßstraße

- Die Sanierung maroder Gebäude sowie neue Ladenlokale in den Leerständen tragen zur Belebung des Platzes bei
- Aufenthaltsqualitäten und Aufenthaltsdauer sind hoch, die Fußgän- gerfreundlichkeit ist verbessert
- Die Schloßstraße ist gestalterisch integriert, die Planung wurde „von Hauswand zur Hauswand“ gedacht
- Ankerfunktionen für Einzelhandel und Dienstleistungen attraktivie- ren die Schloßstraße und Rottmayrstraße
- Der Verkehr auf dem Marienplatz und in der Schloßstraße ist durch weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen weniger dominant
- Ruhender Verkehr findet sich auf dem Marienplatz lediglich in ei- nem untergeordneten, temporären Rahmen, idealerweise autofrei
- Ein dynamisches Parkleitsystem, Auffangparkplätze und klare Re- gelungen für Anwohner und Anlieger stärken das Parken außerhalb der Altstadt und entlasten diese weiter vom Autoverkehr
- Im Rahmen der Neugestaltung wird auf den Klimawandel reagiert, Maßnahmen zur Klimaanpassung werden berücksichtigt

#### Briouder Platz, Schloßplatz

- Durch eine neugeordnete Verkehrsführung (tangential) und eine Reduzierung der Verkehrsflächen auf das Notwendigste, tritt der MIV-Verkehr nach Eröffnung der Westumfahrung der B 20 und Pro- jektierung eines Brückenneubaus weiter in den Hintergrund
- Der gewonnene Raum setzt die städtebaulichen Qualitäten des his- torischen Umfeldes, z.B. Stadtmauer, Stadttor, adäquat in Szene



- Grün- und Freiraumstrukturen sind wieder stärker ausgebildet, der Verlauf des ehemaligen hist. Seiler- und Schießgrabens ist wahrnehmbar
- Fußgänger und Radfahrer können sich hier sicher bewegen

#### Rottmayrstraße

- Durch die Ansiedelung von ortsspezifischen, individuellen hochwertigen Läden mit starker thematischer Positionierung ist die kleinteilige Einzelhandelsstruktur gestärkt
- Auf dem Rottmayrplatz soll zukünftig nicht geparkt werden
- Die o.g. ortsbildprägenden Anwesen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 26 sind unter Beachtung des Denkmalschutzes baulich und energetisch saniert. Deren Nutzungen tragen zur Belebung der Altstadt bei

#### Spannbruckerplatz, Pfarrgarten

- Durch eine der örtlichen Situation angemessenen Aufwertung des Spannbruckerplatzes entstehen Aufenthaltsqualitäten für Jung und Alt
- Der Pfarrgarten ist öffentlich zugänglich. Bei einem Blick von der Stadtmauer ist die besondere Lage der Stadt besonders wahrnehmbar

#### „Europaplatz“

- Die Baulücke südlich des Unteren Stadttores ist in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss geschlossen
- Dort finden sich innenstadtergänzende und publikumswirksame Nutzung wieder. (z.B. „Historisches Salzmuseum“ mit Café; Integration von Parkmöglichkeiten, v.a. für Anwohner)
- Im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des öffentlichen Raums entsteht am Unteren Stadttor ein adäquater Platzbereich mit Aufenthaltsqualitäten. Dieser bildet einen attraktiven Auftakt in die Innenstadt bzw. „Brückenkopf“ zum Europasteg / Salzachufer
- Im Rahmen der Neugestaltung wird auf den Klimawandel reagiert, Maßnahmen zur Klimaanpassung werden berücksichtigt

#### Salzachauen

- Sichtbarkeit: Stärkung der landschaftlich - städtebaulichen Qualitäten durch Verbesserung der Sichtbeziehungen Flussenerlebnis und Zugänglichkeit Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebbarkeit des Flusses

- Ökologie: Verbesserungen der Standortvielfalt, Uferdynamik, ortsspezifischen Ausprägung in Einklang mit den Zielen der Schutzziele LSG / FFH/ Natura 2000
- Information und Orientierung: Nachvollziehbarkeit der vielfältigen historischen Bezüge zwischen Stadt und Fluss; Information über den Naturraum Salzachau

Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, diesen Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist.

Im Folgenden wird der Verfahrensablauf näher erläutert:

**Abgrenzung des Untersuchungsgebiets; Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB:**

Es wird der Beschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst.

⇒ *Der Stadtrat der Stadt Laufen leitet mit Beschluss vom 07.12.2021 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen inklusive der Abgrenzung eines Untersuchungsgebiets ein.*

**Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen; Feststellung der Sanierungsanlasses gem. §§ 140 und 141 BauGB:**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden die allgemeinen Ziele der Sanierung definiert. Für die daraus resultierenden Maßnahmen werden eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die Hinweise zur Durchführbarkeit der Sanierung liefert.

⇒ *Der Stadtrat der Stadt Laufen nimmt in der Sitzung am 05.11.2024 die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis.*

**Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger  
gem. §§ 137 und 139 BauGB:**

Zu den allgemeinen Sanierungszielen werden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürger über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

- ⇒ *Der Stadtrat leitet mit Beschluss vom **05.11.2024** die Anhörung der Öffentlichkeit und Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 137 BauGB und § 139 Abs. 2 BauGB ein.*

**Abwägung gem. § 136 BauGB:**

Im Stadtrat ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 136 BauGB vorzunehmen.

- ⇒ *Die Abwägung findet im Anschluss an das Beteiligungsverfahren im Stadtrat am **xx.xx.xxxx** statt.*

**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
gem. § 142 Abs. 4 BauGB:**

Auf dieser Grundlage kann die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung erfolgen.

- ⇒ *Der Stadtrat hat die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung in der Sitzung am **xx.xx.xxxx** zu beschließen. Voraussetzung dafür sind u.a. die o.g. Verfahrensschritte.*





## **Anhang**

Anregungen aus der Bürgerwerkstatt am 05.05.2022

Protokoll zur Klausurtagung mit dem Stadtrat am 03.02.2022





## Anregungen aus der Bürgerwerkstatt am 05.05.2022

Herzlich Willkommen zur

# BÜRGERWERKSTATT

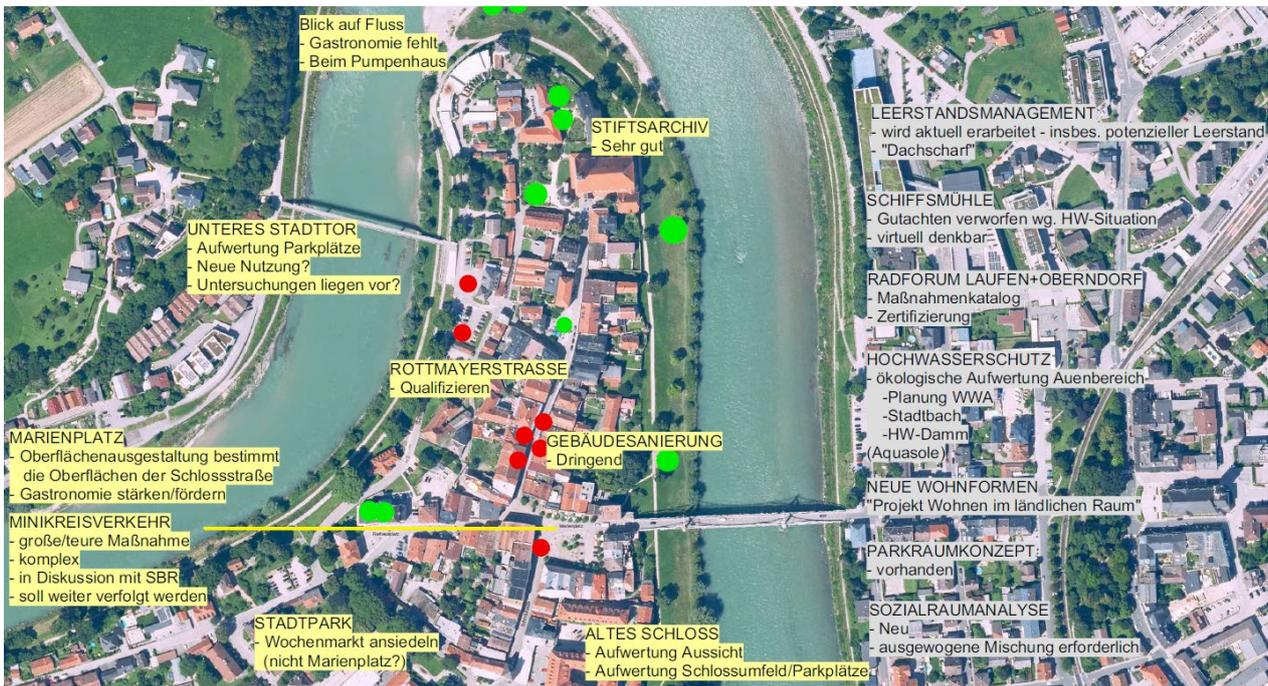


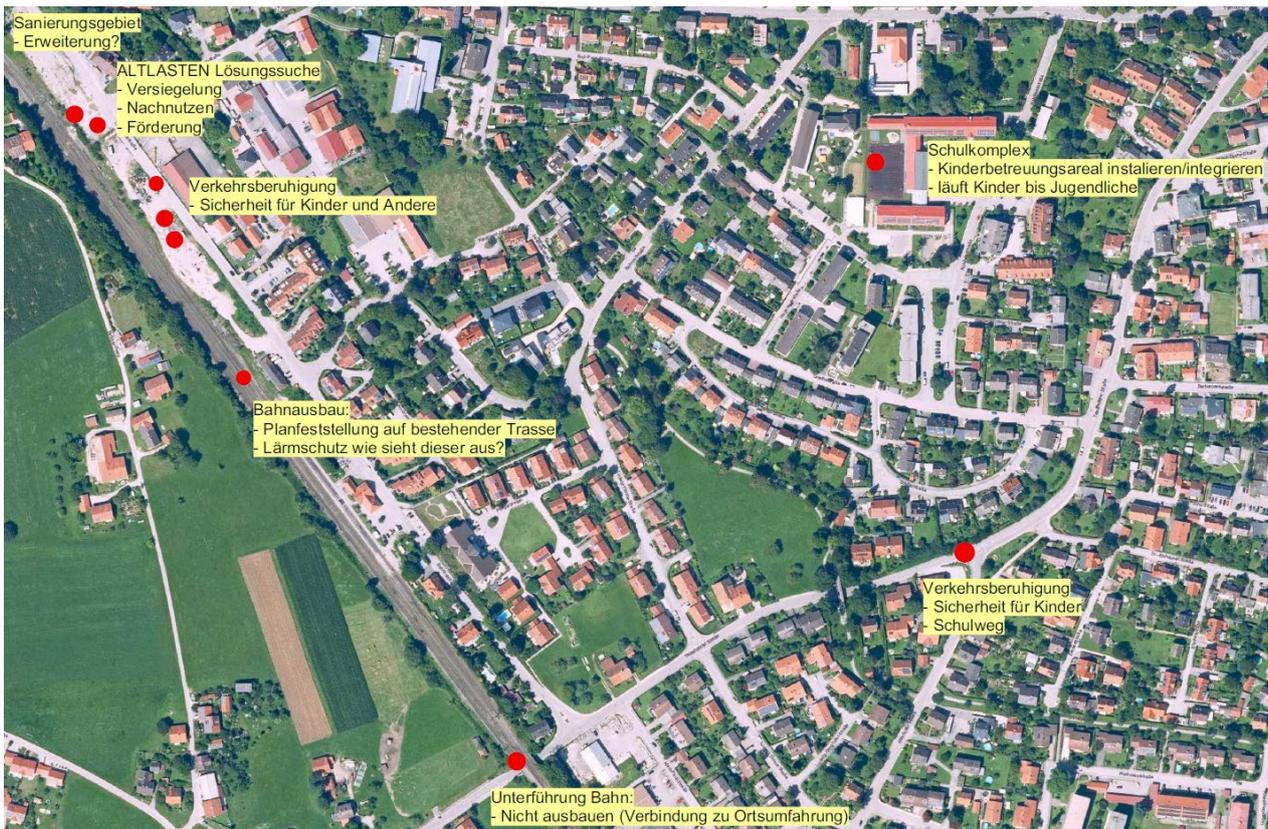
**Salzachhalle, 05. Mai 2022**

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen



Die Ergebnisse der Diskussionen wurden auf dem Luftbild der Stadt Laufen festgehalten. Dabei wurde unterschieden nach Themen Stadtmarketing (rot), Themen der Altstadt/ Innenstadt (gelb), übergeordnete Themen (grau):





**Protokoll zur Klausurtagung mit dem Stadtrat am 03.02.2024**Stadt Laufen  
ISEK / VUPLANKREIS | ISR | WGF  
INGEVOST | NEMETH STOPPER

Protokoll zur Klausurtagung am 03.02.2024

1

**Protokoll  
Klausurtagung Stadtrat Laufen**

Datum	03.02.2024, 09:00 – 17:00 Uhr
Ort	Laufen, Salzachhalle
Teilnehmer	Hans Feil (1. Bürgermeister) Brigitte Rudholzer (2. Bürgermeisterin)  Christian Burr Christian Sichert (ab Nachmittag) Werner Eckl Franz Eder Konrad Ehinger Karl-Heinz Schauer Peter Schuster Michael Spitzauer Josef Steinmaßl Rupert Surrer Agnes Thanbichler Barbara Winkler  Bernhard Graf (Verwaltung, am Vormittag) Werner Mitteregger (Verwaltung) Christian Reiter (Verwaltung)  Prof. Dr. Joachim Vossen (Institut für Stadt- und Regionalmanagement – ISR) Susanne Dorner, Jochen Gronle, Teresa Hoffmann (PLANKREIS) Sigrid Ziesel (WGF Landschaft) Christian Fahnberg (INGEVOST) Prof. Dr.-Ing. Jochen Stopper (NEMETH STOPPER)
Verteiler	TeilnehmerInnen
Anlage	Präsentation, Teilnehmerliste



Stadt Laufen  
ISEK / VU

PLANKREIS I ISR I WGF  
INGEVOST I NEMETH STOPPER

Protokoll zur Klausurtagung am 03.02.2024

2

<b>Ziel der Klausurtagung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle auf den gleichen Wissenstand bringen</li> <li>- Abstimmung von Zielen und Maßnahmen der Stadtentwicklung</li> <li>- Gemeinsame Vereinbarung auf Entwicklungsrichtungen und Inhalte, als Basis für die Ausarbeitung des Endberichts</li> </ul>																
<b>Ablauf</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">09:00 – 09:15</td> <td>Begrüßung und Erläuterung Ablauf</td> </tr> <tr> <td>09:15 – 09:30</td> <td>TOP1 - Städtebauförderung in Laufen</td> </tr> <tr> <td>09:30 – 10:45</td> <td>TOP 2 - Wo stehen wir - Zusammenfassung der Bestandsanalysen und fachlichen Einschätzungen</td> </tr> <tr> <td>10:45 – 11:00</td> <td>Pause</td> </tr> <tr> <td>11:00 – 12:30</td> <td>TOP 3 - Zukünftige Aufgaben der Stadtentwicklung: Erarbeitung von Stärken, Schwächen und Handlungsfeldern</td> </tr> <tr> <td>12:30 – 13:30</td> <td>Mittagessen</td> </tr> <tr> <td>13:30 – 16:30</td> <td>TOP 4 - Ziele, Maßnahmen und Umsetzung: Aktualisierung bestehender Zielvorstellungen, Definition von Maßnahmen und Umsetzungsmöglichkeiten  Zusammenfassende Vorstellung der Ergebnisse mit Abschlussdiskussion</td> </tr> <tr> <td>16:30 – 17:00</td> <td>TOP 5 - Ausblick und Verabschiedung</td> </tr> </table>	09:00 – 09:15	Begrüßung und Erläuterung Ablauf	09:15 – 09:30	TOP1 - Städtebauförderung in Laufen	09:30 – 10:45	TOP 2 - Wo stehen wir - Zusammenfassung der Bestandsanalysen und fachlichen Einschätzungen	10:45 – 11:00	Pause	11:00 – 12:30	TOP 3 - Zukünftige Aufgaben der Stadtentwicklung: Erarbeitung von Stärken, Schwächen und Handlungsfeldern	12:30 – 13:30	Mittagessen	13:30 – 16:30	TOP 4 - Ziele, Maßnahmen und Umsetzung: Aktualisierung bestehender Zielvorstellungen, Definition von Maßnahmen und Umsetzungsmöglichkeiten  Zusammenfassende Vorstellung der Ergebnisse mit Abschlussdiskussion	16:30 – 17:00	TOP 5 - Ausblick und Verabschiedung
09:00 – 09:15	Begrüßung und Erläuterung Ablauf																
09:15 – 09:30	TOP1 - Städtebauförderung in Laufen																
09:30 – 10:45	TOP 2 - Wo stehen wir - Zusammenfassung der Bestandsanalysen und fachlichen Einschätzungen																
10:45 – 11:00	Pause																
11:00 – 12:30	TOP 3 - Zukünftige Aufgaben der Stadtentwicklung: Erarbeitung von Stärken, Schwächen und Handlungsfeldern																
12:30 – 13:30	Mittagessen																
13:30 – 16:30	TOP 4 - Ziele, Maßnahmen und Umsetzung: Aktualisierung bestehender Zielvorstellungen, Definition von Maßnahmen und Umsetzungsmöglichkeiten  Zusammenfassende Vorstellung der Ergebnisse mit Abschlussdiskussion																
16:30 – 17:00	TOP 5 - Ausblick und Verabschiedung																
<b>TOP 1 und TOP 2</b>	siehe Präsentation																

### TOP 3 Stärken, Schwächen und Handlungsfelder

Nach der einleitenden Präsentation werden an den aufgehängten Plakaten Stärken und Schwächen zu den Handlungsfeldern

- Einzelhandel | Nutzungen | Funktionen
- Gestalt
- Verkehre
- Grün- und Freiraum
- Energie und Klima

gesammelt. Es wird in drei, frei zusammengesetzten Gruppen gearbeitet. Nach Diskussion am Tisch tragen die Gruppenteilnehmenden die Ergebnisse dem Plenum vor.





Gruppe 1

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <p>Nahversorgung Lebensmittel Gastronomie tägliches Bedarf für Haushalt</p> <p><b>Gestalt</b></p> <p>Rathaus, Stadttore, Bereich Stiftskirche, Rupertusplatz, Stadtpark</p> <p><b>Verkehre</b></p> <p>Eintrittskartenverkauf Fahrrad- und Kleinkarverkehr Fahrrad- und Kleinkarverkehr auf Straße Schilder, Verkehrsschilder, Ampel</p> <p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <p>Baumschutz Mensch-Umwelt Nahergrün Stadtpark</p> <p><b>Energie und Klima</b></p> <p>Erneuerbare Energieerzeugung</p>	<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <p>Vielzahl Geschäfte wenig Bioangebot</p> <p><b>Gestalt</b></p> <p>Teilweise Fassaden Gesamter Marienplatz Gestaltung Mozartplatz Friedhofsmauer Beschilderungen (auch am Pauli- Eck) Stadtbild: Sauberkeit, Zustand Gehsteige (fehlende Steine), Schilder</p> <p><b>Verkehre</b></p> <p>Personen beförderung Kleinkar- verkehr Fahrrad- verkehr Kleinkar- verkehr auf Straße Schilder, Verkehrsschilder, Ampel</p> <p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <p>Saubere Umwelt Mensch-Umwelt Nahergrün Stadtpark</p> <p><b>Energie und Klima</b></p> <p>Erneuerbare Energieerzeugung Fahrrad- und Kleinkarverkehr</p>
<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgung Lebensmittel</li> <li>Gastronomie</li> <li>Dinge des tägl. Bedarfs für Haushalt</li> </ul>	<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vielfalt der Geschäfte fehlt</li> <li>Wenig Bioangebot vorhanden</li> </ul>
<p><b>Gestalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rathaus, Stadttore, Bereich Stiftskirche, Rupertusplatz, Stadtpark</li> </ul>	<p><b>Gestalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise Fassaden (Schifferwirt)</li> <li>Gesamter Marienplatz</li> <li>Gestaltung Mozartplatz</li> <li>Friedhofsmauer Beschilderungen (auch am Pauli-Eck)</li> <li>Stadtbild: Sauberkeit, Zustand Gehsteige (fehlende Steine), Schilder</li> </ul>



<p><b>Verkehre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fahrradabstellanlagen (es fehlt noch: Nähe Kriegerdenkmal)</li> </ul>	<p><b>Verkehre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlende Querungshilfe über B 20 Freilassing Str., Tittmoninger Str.</li> <li>Ist Tempo20 für Kfz möglich? (Untersuchung Feinstaub, Lärm)</li> <li>Buswartehäuschen: Sitzplatz, Fahrradparken</li> <li>Motorisierter Verkehr in der Schloßstr. zu schnell</li> <li>Fußgängerverkehr Oberes Stadttor unklar davor und dahinter</li> <li>Tonnagebeschränkung Salzachbrücke möglich (Tragfähigkeit höher als angegeben -&gt;daher nein)</li> <li>Begehen Marienplatz schwierig (Oberfläche)</li> </ul>
<p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Planungen Stadtbach</li> </ul>	<p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Salzachufer, Auen Problem Naturschutz</li> </ul>
<p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehende Gasversorgung</li> </ul>	<p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Solar oft Gebäude ohne Solarthermie</li> <li>PV-Anlagen (Denkmalschutz)</li> </ul>



Gruppe 2

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <p>Handwerk regionale Anbieter „Nischen“ Handwerk in der Altstadt Lebensmittelversorgung</p> <p><b>Gestalt</b></p> <p>Stadtkern Spezialitäten Kultur</p> <p><b>Verkehr</b></p> <p>Freizeitanlagen Einfachheit</p> <p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <p>Freizeitanlagen Kultur große Flächen</p> <p><b>Energie und Klima</b></p> <p>Lebensmittelversorgung Sicherung von Lebensmitteln Abfallwirtschaft</p>	<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <p>Ungleichgewicht Fachhandel Leerstehende Läden Raumgrößen für Handel zu klein</p> <p>Versammlungsort Fehlende Versammlungsorte Es gibt viele Vereine</p> <p>Gute bürgerliche Gastronomie Festsaal</p> <p><b>Gestalt</b></p> <p>Leerstehende Läden Raumgrößen für Handel zu klein</p> <p><b>Verkehr</b></p> <p>Freizeitanlagen Einfachheit Lebensmittelversorgung Kultur große Flächen</p> <p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <p>Freizeitanlagen Kultur große Flächen</p> <p><b>Energie und Klima</b></p> <p>Lebensmittelversorgung Sicherung von Lebensmitteln Abfallwirtschaft</p>
<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastronomievielfalt</li> <li>• Regionale Anbieter</li> <li>• „Nischen“ Handwerk in der Altstadt, noch ausbaufähig</li> <li>• Lebensmittelversorgung</li> </ul>	<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungleichgewicht Fachhandel zwischen Laufen und Oberndorf</li> <li>• Leerstehende Läden (Bsp. Wasserburg Zusammenlegung)</li> <li>• Raumgrößen für Handel zu klein</li> <li>• Fehlende Versammlungsorte (seit 2008 parteiiche Nutzung untersagt)</li> <li>• Es gibt viele Vereine, reicht das Raumangebot nicht aus</li> <li>• Gasthöfe mit kleinen Nebenzimmern fehlten für Familienfeiern (Bsp. Freilassing Mehrgenerationenhaus)</li> <li>• Gute bürgerliche Gastronomie</li> <li>• Festsaal</li> </ul>



<p><b>Gestalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtpark</li> <li>• Spielplatz hinter Polizeigebäude mit Weltgarten</li> <li>• Kulturangebot</li> </ul>	<p><b>Gestalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plätze als Aufenthaltsort</li> <li>• Rottmayrplatz wird als Parkplatz genutzt</li> <li>• Schulwegesicherheit</li> <li>• Leerstand Gewerberäume</li> <li>• Bei Umgestaltung Marienplatz an Verschattung denken</li> <li>• Gebäude `Alte Polizei` wird vom LK als Asylbewerberheim genutzt, Gebäude im schlechten Zustand</li> </ul>
<p><b>Verkehre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rathausstiefgarage (Nutzungserweiterung)</li> <li>• ÖPNV - RVO besser als bekannt</li> </ul>	<p><b>Verkehre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landratsstr. wird als Umfahrung für die Schlosstr. genutzt</li> <li>• Autos parken auf dem Gehweg z.B. Rottmayrstr.</li> <li>• ÖPNV ausbaufähig</li> <li>• Haltestellen werden zu geparkt</li> <li>• Gehweg Schlosstr. zu schmal für Rollstuhl, Kinderwagen</li> <li>• Städtische Rundwege</li> <li>• Querung Schlosstr. gefährlich für Fußgänger</li> </ul>
<p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielplätze</li> <li>• Naherholung Salzach</li> <li>• Stadtpark</li> <li>• Viele Großbäume</li> </ul>	<p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung Marienplatz</li> </ul>
<p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überlegung / Planung Nah-Fernwärme Ausbau</li> <li>• Salzachauen erhalten für Stadtklima</li> <li>• Städtische Förderung für Solaranlagen und Zisternen</li> </ul>	<p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solar oft Gebäude ohne Solarthermie</li> <li>• PV-Anlagen (Denkmalschutz)</li> </ul>



Gruppe 3

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mittelzentrum mit Oberndorf</li> <li>vielfach gute Durchmischung Gewerbe in den Erdgeschoss und Wohnen in den darüberliegenden Geschossen</li> <li>Kultur</li> <li>Kommunaler Schlachthof</li> <li>Gute Nahversorgung zusammen mit Oberndorf</li> <li>Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt</li> <li>Zunahme Arbeitsplätze</li> </ul> <p><b>Gestalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 Gestaltungselemente</li> <li>Historische Altstadt</li> </ul> <p><b>Verkehre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gut bedient (mit ÖPNV)</li> <li>Schulbus</li> <li>Arbeitsplätze</li> <li>Selbstverbraucher / Einkaufszentrum</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtspark</li> <li>Naherholungsgebiete</li> <li>Viele Grünflächen</li> </ul> <p><b>Energie und Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Energieeffiziente Gebäude + Dämmung</li> </ul>	<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäudeleerstände</li> <li>Stadtmarketing</li> </ul> <p><b>Gestalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentlichkeitsarbeit (ist ausbaufähig)</li> <li>Schifferwirt (Schandfleck)</li> </ul> <p><b>Verkehre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Motiv: Durchgangsverkehr</li> <li>Öffentliche Verkehrsleistungen</li> <li>Bedürfnisse</li> <li>Wohnen mit Freizeitanlagen</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alte Friedhöfe (Begräbnisplätze)</li> </ul> <p><b>Energie und Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anwohner</li> </ul>
<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mittelzentrum mit Oberndorf</li> <li>Kultur</li> <li>Weitgehend gute Durchmischung Gewerbe in den Erdgeschoss und Wohnen in den darüberliegenden Geschossen</li> <li>Kommunaler Schlachthof</li> <li>Gute Nahversorgung zusammen mit Oberndorf</li> <li>Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt</li> <li>Zunahme Arbeitsplätze</li> </ul>	<p><b>Einzelhandel   Nutzungen   Funktionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäudeleerstände</li> <li>Stadtmarketing</li> </ul>
<p><b>Gestalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 Gestaltungselemente</li> <li>Historische Altstadt</li> </ul>	<p><b>Gestalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentlichkeitsarbeit (ist ausbaufähig)</li> <li>Schifferwirt (Schandfleck)</li> </ul>

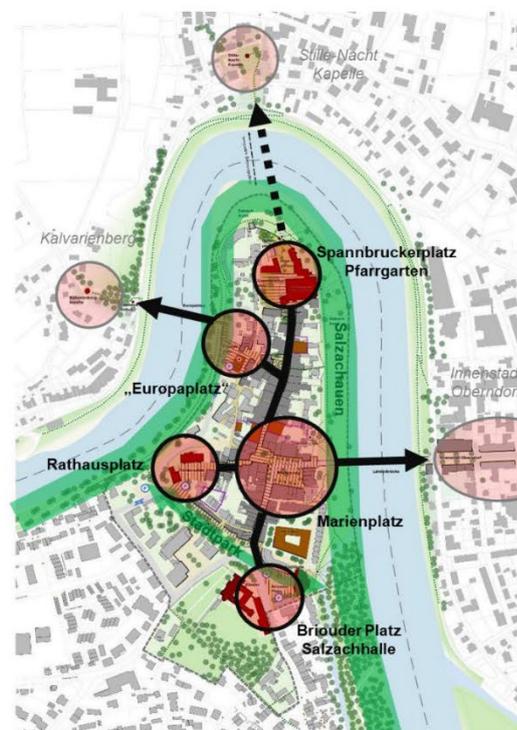


<p><b>Verkehre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Verbindung nach Salzburg (über Oberndorf)</li> <li>• Kostenfreie Parkplätze</li> <li>• Anwohnerparken</li> <li>• In Altstadt Erleichterungen bei Stellplatzschlüssel</li> <li>• Verbindung nach Oberndorf über Salzachbrücke / Europasteg</li> </ul>	<p><b>Verkehre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Durchgangsverkehr aus Österreich, Anbindung nach Salzburg über Laufen 10 Minuten schneller</li> <li>• Gesetzliche Bestimmungen und Zuständigkeiten</li> <li>• Bahnfrequenz</li> <li>• Fehlende neue Salzachbrücke</li> </ul>
<p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtpark</li> <li>• Salzachauen</li> <li>• Abtsdorfer See</li> <li>• Viele Spielplätze</li> <li>• Waldlehrpfad mit DWD „Klimawürfel“ im Osinger Wald</li> </ul>	<p><b>Grün- und Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auffindbarkeit / Erreichbarkeit der Wegführungen und Hinweise</li> </ul>
<p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschlagener Weg und Projekte</li> </ul>	<p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Widerspruch PV-Anlagen auf Denkmal</li> </ul>



#### TOP 4 Ziele, Maßnahmen und Umsetzung in den „Schlüsselbereichen“

Das **Leitbild Laufen 2035** baut auf dem sogenannten „Knochenprinzip“ mit attraktiven Anfangs- bzw. Endpunkten auf. D.h. Bereiche mit unterschiedlichen Aufgaben und Funktionen attraktiveren die Innenstadt und generieren u.a. Fußgängerfrequenz, so dass die „Zwischenbereiche“ ebenso profitieren können. Ziel ist die Verbesserung der Erlebbarkeit und Erlebnisqualität der städtebaulichen und naturräumlichen Besonderheiten sowie die stärkere Einbindung in die Umgebung, inklusive einer gestärkten Partizipation an den regionalen Besonderheiten, wie z.B. der Salzachschleife.



Folgende „Schlüsselbereiche“ werden im Weiteren diskutiert:

- Marienplatz mit Schloßstraße
- Briouder Platz, Schloßplatz, Stadtpark
- Rottmayrstraße
- Spannbruckerplatz, Pfarrgarten
- „Europaplatz“
- Salzachauen

Ergänzend dazu werden weitere Themen in die Diskussion mit aufgenommen:

- Energie und Klima
- Ergänzende Maßnahmen im Stadtgebiet

Nach einer gemeinsamen Mittagspause wurde vertiefend an den „Schlüsselbereichen/ -themen“ gearbeitet.  
Die „Schlüsselbereiche/ -themen“ wurden vom Planungsteam auf je 2 Plakaten mit folgenden Informationen aufbereitet:

Plakat 1 - Informationsplakat

- Neues Leitziel
- ISEK- und Sanierungsziel 2024 (für ein Laufen 2035)
- Aussagen aus bisherigen Gutachten und Konzepten

Plakat 2 – Arbeitsplakat für Anmerkungen zu

- Ergänzende Ziele und Maßnahmen
- Umsetzung – welche Hemmnisse gibt es? Was gibt es zu tun?

An den Tafeln stand das Planungsteam für Nachfragen und erste Diskussionen bereit.

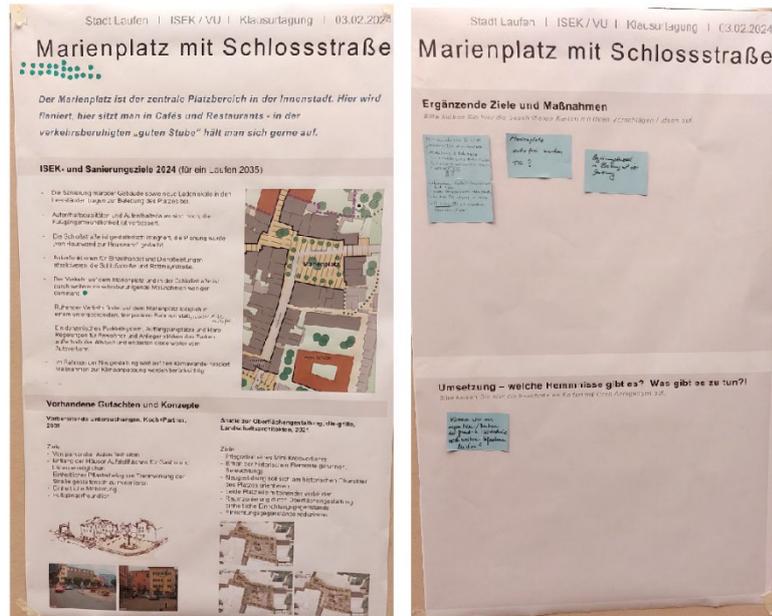
Nach dem freien Rundgang versammelte sich das Plenum, um jeden „Schlüsselbereich/-thema“ ausführlich gemeinsam zu diskutieren. Ergänzungen oder Änderungen wurden besprochen und wenn erforderlich mit aufgenommen.

Abschließend wurde mit Hilfe von Punkten eine Priorisierung der Themen durch die Teilnehmer vorgenommen. Es konnten Punkte für den gesamten Bereich/ Thema vergeben oder einzelne Ziele bepunktet werden.





**Marienplatz mit  
Schloßstraße**



Leitziel

**Der Marienplatz ist der zentrale Platzbereich in der Innenstadt. Hier wird flaniert, hier sitzt man in Cafés und Restaurants - in der verkehrsberuhigten „guten Stube“ hält man sich gerne auf.**

ISEK- und Sanierungsziele

Rot = Anpassungen aus  
Ergebnis der Diskussion im  
Plenum

- Die Sanierung maroder Gebäude sowie neue Ladenlokale in den Leerständen tragen zur Belebung des Platzes bei.
- Aufenthaltsqualitäten und Aufenthaltsdauer sind hoch, die Fußgängerfreundlichkeit ist verbessert.
- Die Schloßstraße ist gestalterisch integriert, die Planung wurde „von Hauswand zur Hauswand“ gedacht.
- Ankerfunktionen für Einzelhandel und Dienstleistungen attraktivieren die Schloßstraße und Rottmayrstraße.
- Der Verkehr auf dem Marienplatz und in der Schloßstraße ist durch weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen weniger dominant.
- Ruhender Verkehr findet sich auf dem Marienplatz lediglich in einem untergeordneten, temporären Rahmen, **idealerweise autofrei**.
- Ein dynamisches Parkleitsystem, Auffangparkplätze und klare Regelungen für Anwohner und Anlieger stärken das Parken außerhalb der Altstadt und entlasten diese weiter vom Autoverkehr.
- Im Rahmen der Neugestaltung wird auf den Klimawandel reagiert, Maßnahmen zur Klimaanpassung werden berücksichtigt.



Diskussion zu „ergänzende Ziele und Maßnahmen“

- Gebautes Bsp. Altdorf b. Nürnberg
  - Abgesenkte Gehsteige, Gleichberechtigung Auto und Fußgänger, Parken nur entlang der Straße
  - Glatter Belag auf allen Flächen
  - Leichte Begradigung der Kurve
- Variante weniger Parkplätze auf dem Marienplatz in den Sommermonaten bzw. am Wochenende
  - Wurde in der Vergangenheit getestet. Wurde bei Geschäftstreibenden und Anwohnern / Bürgern kritisch gesehen und wieder zurückgenommen
  - Ein temporärer Ansatz soll jedoch weiter verfolgt werden, siehe ISEK- und Sanierungsziele
  - TG am Briouderplatz wird nicht angenommen, hier wäre genug Platz, um den Marienplatz vom ruhenden Verkehr zu entlasten
  - Allerdings ist der Gehwegbereich entlang der Schloßstraße für Fußgänger unattraktiv, so dass die Fußwegführung von einem „Entlastungsparkplatz“ hin bzw. weg vom Marienplatz nicht angenommen wird
- Eine Tiefgarage unter dem Marienplatz
  - Bereits geprüft, Untergrund ungeeignet (sandig)
  - Zufahrtsituation schwierig
  - Alternative unter mögl. Hotel unter Marienplatz 3 wurde nicht realisiert
- Mehrere Varianten zur Umgestaltung wurden vom Planungsbüro „die-grille“ erstellt
  - Entscheidung im Stadtrat offen
  - Variante Minikreisel in Abstimmung mit weiteren Behörden

Diskussion zu „Umsetzung und Hemmnisse“

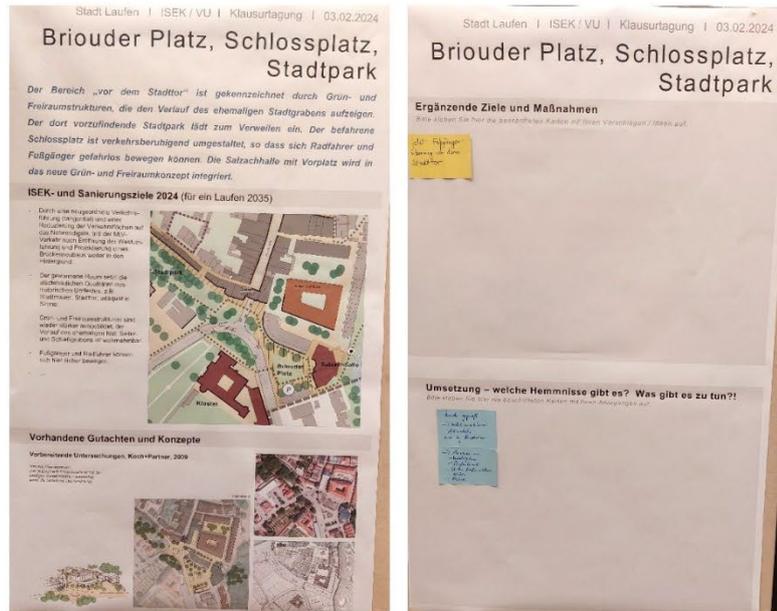
- Finanzen
  - Haushalt ist durch Neu- /Umbau Grund- und Mittelschule stark belastet

Priorisierung

Gesamter Bereich/ Thema	21 Punkte
ISEK- und Sanierungsziel: Der Verkehr auf dem Marienplatz und in der Schloßstraße ist durch weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen weniger dominant.	1 Punkt



**Briouder Platz, Schloßplatz, Stadtpark**



**Leitziel**

***Der Bereich vor „den Toren der Stadt“ ist gekennzeichnet durch Grün- und Freiraumstrukturen, die den Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens aufzeigen. Der dort vorzufindende Stadtpark lädt zum Verweilen ein. Der befahrene Schloßplatz ist verkehrsberuhigend umgestaltet, so dass sich Radfahrer und Fußgänger gefahrlos bewegen können. Die Salzachhalle mit Vorplatz wird in das neue Grün- und Freiraumkonzept integriert.***

**ISEK- und Sanierungsziele**

- Durch eine neugeordnete Verkehrsführung (tangential) und eine Reduzierung der Verkehrsflächen auf das Notwendigste, tritt der MIV-Verkehr nach Eröffnung der Westumfahrung der B 20 und Projektierung eines Brückenneubaus weiter in den Hintergrund.
- Der gewonnene Raum setzt die städtebaulichen Qualitäten des historischen Umfeldes, z.B. Stadtmauer, Stadttor, adäquat in Szene.
- Grün- und Freiraumstrukturen sind wieder stärker ausgebildet, der Verlauf des ehemaligen hist. Seiler- und Schießgrabens ist wahrnehmbar.
- Fußgänger und Radfahrer können sich hier sicher bewegen.



Stadt Laufen  
ISEK / VU

PLANKREIS I | ISR | WGF  
INGEVOST I | NEMETH STOPPER

Protokoll zur Klausurtagung am 03.02.2024

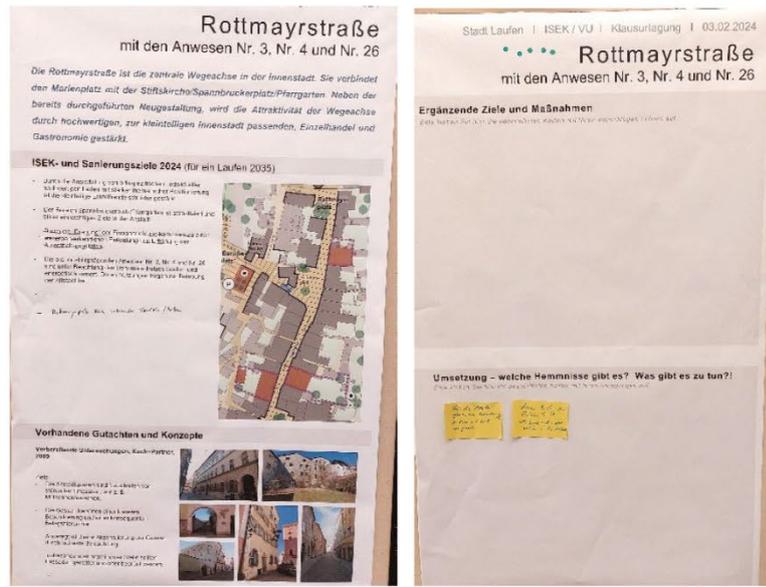
15

- Diskussion zu „ergänzende Ziele und Maßnahmen“
- Parkende Autos vor dem Imbiss neben dem Oberen Tor behindern Fußwegebeziehungen.
    - Fußwegebeziehung vor dem Stadttor, d.h. sichere Querung der Schloßstraße wünschenswert
    - Verwaltung erarbeitet bereits Lösungen
    - Ergebnis: Standort für Bäume prüfen
  - Konzept Kreisverkehr, Koch und Partner 2009
    - Realisierbarkeit wurde damals überprüft  
Ergebnis: nicht realisierbar, verursacht unter anderem Rückstau (Aussagen von Verkehrsplaner, Straßenbauamt, Untere Straßenverkehrsbehörde und Polizei)
- 
- Diskussion zu „Umsetzung und Hemmnisse“
- Erforderliche „flankierende“ Maßnahmen
    - Westumfahrung der B 20 - es wird mit einer Fertigstellung in den nächsten 5-7 Jahren gerechnet
    - Neue Salzachbrücke – wird mittelfristig als unrealistisch betrachtet

Priorisierung	Gesamter Bereich/ Thema	7 Punkte
---------------	-------------------------	----------



**Rottmayrstraße**



Leitziel

**Die Rottmayrstraße ist die zentrale Wegeachse in der Innenstadt. Sie verbindet den Marienplatz mit der Stiftskirche/Spannbruckerplatz/Pfarrgarten. Neben der bereits durchgeführten Neugestaltung wird die Attraktivität der Wegeachse durch hochwertigen, zur kleinteiligen Innenstadt passenden, Einzelhandel und Gastronomie gestärkt.**

ISEK- und Sanierungsziele

Rot = Anpassungen aus Ergebnis der Diskussion im Plenum

- Durch die Ansiedelung von ortsspezifischen, individuellen hochwertigen Läden mit starker thematischer Positionierung ist die kleinteilige Einzelhandelsstruktur gestärkt.
- Der Bereich Spannbruckerplatz/Pfarrgarten ist attraktiviert und bildet ein wichtiges Ziele in der Altstadt.
- Auf dem Rottmayrplatz soll zukünftig nicht geparkt werden
- ~~Durch die „Drehung“ der Einbahnrichtung kommt es zu einer weiteren verkehrlichen Entlastung und Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten (Satz wird gestrichen)~~
- Die o.g. ortsbildprägenden Anwesen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 26 sind unter Beachtung des Denkmalschutzes baulich und energetisch saniert. Deren Nutzungen tragen zur Belebung der Altstadt bei.



Diskussion zu „ergänzende Ziele und Maßnahmen“

- „Drehung“ der Einbahnregelung
  - Realisierbarkeit überprüft  
Ergebnis: negative Folgen, würde nach Meinung des Plenums mehr Verkehr durch die Rottmayrstraße erzeugen, Stärkung des Schleichverkehrs bei Rückstau am Oberen Stadttor befürchtet. Heute wird bei Stau über Poststraße und Rathausplatz ausgewichen
- Im Anwesen Rottmayrstr. 3, Alte Post, sind u.a. „Boardinghouses“ geplant. Baugenehmigung liegt vor
- Im Anwesen Rottmayrstraße 4, Schifferwirt, gibt es nichts neues. Eine Sanierung ist zwingend notwendig.
- Im Anwesen Rottmayrstr. 26 sind Wohnungen geplant, genauere Pläne liegen noch nicht vor.

Diskussion zu „Umsetzung und Hemmnisse“

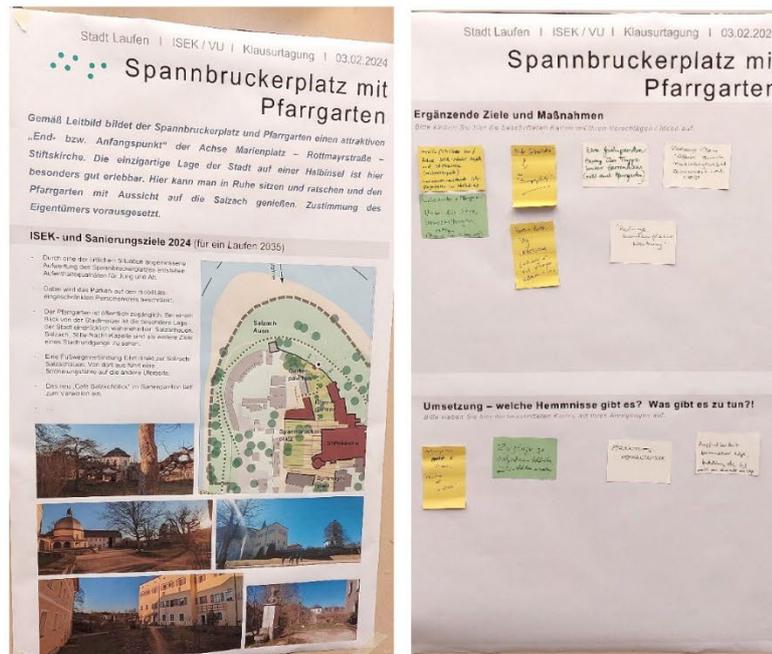
- Eigentumsverhältnisse
  - Die Stadt kann v.a. beim Thema Schifferwirt nur bedingt Einfluss auf die Immobilieneigentümer nehmen. Ein aktiver Kontakt zwischen Stadtverwaltung und Eigentümer wird weiter aufrecht gehalten.

Priorisierung

Gesamter Bereich/ Thema	5 Punkte
ISEK- und Sanierungsziel: Ansiedelung von ortsspezifischen, individuellen hochwertigen Läden	4 Punkte
ISEK- und Sanierungsziel: Die ortsbildprägenden Anwesen sind saniert. Deren Nutzungen tragen zur Belebung der Altstadt bei.	1 Punkt



**Spannbruckerplatz mit  
Pfarrgarten**



**Leitziel**

**Gemäß Leitbild bildet der Spannbruckerplatz und Pfarrgarten einen attraktiven „End- bzw. Anfangspunkt“ der Achse Marienplatz – Rottmayrstraße – Stiftskirche. Die einzigartige Lage der Stadt auf einer Halbinsel ist hier besonders gut erlebbar. Hier kann man in Ruhe sitzen und ratschen und den Pfarrgarten mit Aussicht auf die Salzach genießen. Zustimmung des Eigentümers vorausgesetzt.**

**ISEK- und Sanierungsziele**

- Durch eine der örtlichen Situation angemessenen Aufwertung des Spannbruckerplatzes entstehen Aufenthaltsqualitäten für Jung und Alt.
- Dabei wird das Parken auf den mobilitätseingeschränkten Personenkreis beschränkt.
- Der Pfarrgarten ist öffentlich zugänglich. Bei einem Blick von der Stadtmauer ist die besondere Lage der Stadt besonders wahrnehmbar. Salzachauen, Salzach, Stille-Nacht-Kapelle sind als weitere Ziele eines Stadtrundgangs zu sehen.
- Eine Fußwegeverbindung führt direkt zur Salzach/ Salzachauen. Von dort aus führt eine Strömungsfähre auf die andere Uferseite.
- Das neue „Café Salzachblick“ im Gartenpavillon lädt zum verweilen ein.



Diskussion zu „ergänzende Ziele und Maßnahmen“

Kontroverse Diskussion

- Pfarrgarten mit Café oder Kiosk als Frequenzbringer, reizvoller Ort, wichtige Blickbeziehung
- Eine Öffnung des Pfarrgartens wird kritisch gesehen, ebenso die Idee eines kleinen Cafés/ Ausschank, der heute private und ruhige Ort soll für die heimische Bevölkerung bewahrt werden, Pfarrgarten „ruhige kontemplative Nutzung“
- Unterhalb des Pfarrgartens eine Nische für kleine Veranstaltungen nutzen, d.h. „Freiluftbühne“ in den Auen mit hochwassergeeignete Sitzgelegenheiten
- Hans-Roth-Weg verbessern (für Radfahrer, Kinderwagen, Rollator)
- Vorhandene Zugänge zur Salzachschleife gut sichtbar machen, Auffindbarkeit vorhandener Wege, Beschilderung verbessern, keinen weiteren Weg

Diskussion zu „Umsetzung und Hemmnisse“

- Eigentumsverhältnisse (Kirche)

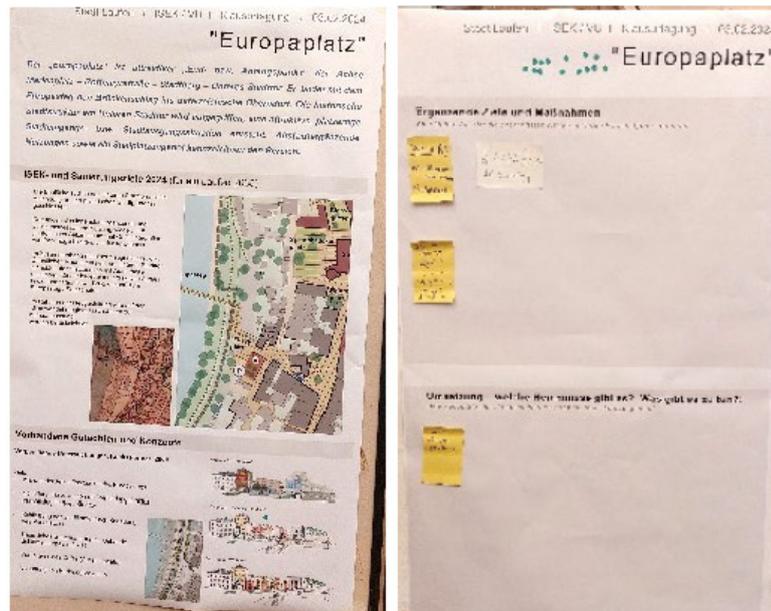
Priorisierung

Gesamter Bereich/ Thema

7 Punkte



„Europaplatz“



Leitziel

**Der „Europaplatz“ ist attraktiver „End- bzw. Anfangspunkt“ der Achse Marienplatz – Rottmayrstraße – Stadtberg – Unteres Stadttor. Er bildet mit dem Europasteg den Brückenschlag ins österreichische Oberndorf. Die historische Stadtstruktur am Unteren Stadttor wird aufgegriffen, eine attraktive, platzartige Stadtteilungs- bzw. Stadtausgangssituation entsteht. Innenstadtergänzende Nutzungen sowie ein Stellplatzangebot kennzeichnen den Bereich.**

ISEK- und Sanierungsziele

- Die Baulücke südlich des Unteren Stadttores ist in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss geschlossen.
- Dort finden sich innenstadtergänzende und publikumswirksame Nutzung wieder. (z.B. „Historisches Salzmuseum“ mit Café; Integration von Parkmöglichkeiten, v.a. für Anwohner)
- Im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des öffentlichen Raums entsteht am Unteren Stadttor ein adäquater Platzbereich mit Aufenthaltsqualitäten. Dieser bildet einen attraktiven Auftakt in die Innenstadt bzw. „Brückenkopf“ zum Europasteg / Salzachufer.
- Im Rahmen der Neugestaltung wird auf den Klimawandel reagiert, Maßnahmen zur Klimaanpassung werden berücksichtigt.



Stadt Laufen  
ISEK / VU

PLANKREIS I ISR I WGF  
INGEVOST I NEMETH STOPPER

Protokoll zur Klausurtagung am 03.02.2024

21

Diskussion zu „ergänzende  
Ziele und Maßnahmen“

- Drei Varianten vom Planungsbüro Koch und Partner, 2009
  - Variante B – „Offenes Parkdeck“ mit kulturellen Veranstaltungen (Freiluft-  
bühne)
- Kiosk, Möglichkeit für kleine Bewirtung schaffen, anstatt im Pfarrgarten
  - Siehe Konzept, Koch und Partner, 2009, hier auf Brückenkopf
  - Bsp. Kiosk am Badensee Fridolfing
- Gefahr einer ortsunüblichen Fassadengestaltung, nicht wie in Variante C –  
„Wohnen“ (Konzept, Koch und Partner, 2009) gezeigt oder Bebauung  
Salzschleife
- Prüfung TG (halbes Geschoss absenken)
- Platzgestaltung

Diskussion zu „Umsetzung  
und Hemmnisse“

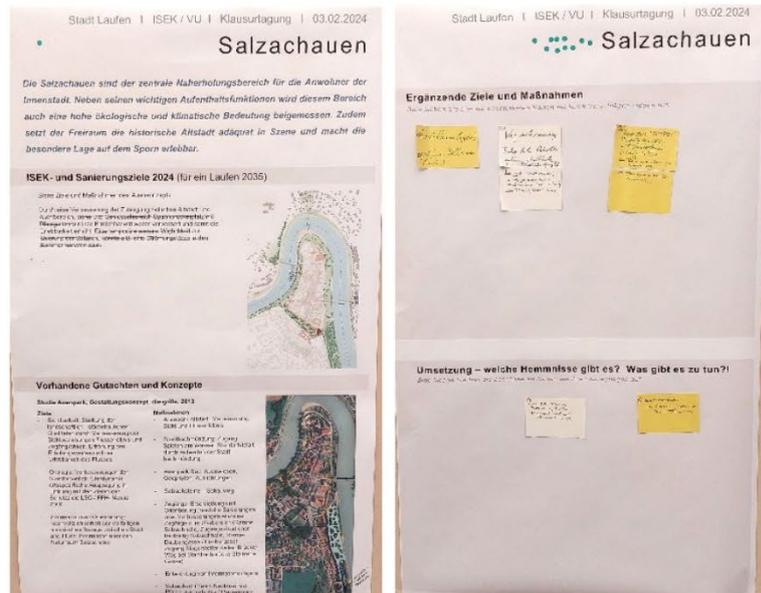
-

Priorisierung

Gesamter Bereich/ Thema	14 Punkte
Konzept, Koch und Partner, 2009 Variante B – „Offenes Parken“	1 Punkt



**Salzachauen**



**Leitziel**

**Die Salzachauen sind der zentrale Naherholungsbereich für die Anwohner der Innenstadt. Neben seinen wichtigen Aufenthaltsfunktionen wird diesem Bereich auch eine hohe ökologische und klimatische Bedeutung beigemessen. Zudem setzt der Freiraum die historische Altstadt adäquat in Szene und macht die besondere Lage auf dem Sporn erlebbar.**

**ISEK- und Sanierungsziele**

Rot = Anpassungen aus Ergebnis der Diskussion im Plenum

- Siehe Ziele und Maßnahmen des Auenkonzepts.
- Durch eine Verbesserung der Zuwegung zwischen Altstadt und Auenbereich, **siehe u.a. Schlüsselbereich Spannbruckerplatz mit Pfarrgarten** wird die Erreichbarkeit weiter verbessert und somit die Erlebbarkeit erhöht. **Eine temporäre weitere Möglichkeit zur Querung der Salzach, z.B. Strömungsfähre in den Sommermonaten, attraktiviert den** (Sätze werden gestrichen)



Stadt Laufen  
ISEK / VU

PLANKREIS I | ISR | WGF  
INGEVOST | NEMETH STOPPER

Protokoll zur Klausurtagung am 03.02.2024

23

Diskussion zu „ergänzende  
Ziele und Maßnahmen“

- Toilettenanlage
  - Ohne Anlage keine Umsetzung Konzept Büro „die-grille“ mögl.
- Größere und mehr Mülleimer
  - Versuch ohne Mülleimer auszukommen ist gescheitert
- Wegeverbesserung ausgehend vom Fischer-Huber-Parkplatz entlang  
Stadtbach im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen
  - Planung liegt vor
- Badestelle „Gumpen“ auf Höhe Europasteg einrichten
  - Mit Quadersteinen einen Bereich einfassen
  - Rahmenbedingungen abklären
  - Machbarkeitsstudie

Diskussion zu „Umsetzung  
und Hemmnisse“

- Wegeverbesserung ist abhängig von vorhandenen Planungen zum  
Hochwasserschutz / Renaturierung des Stadtbachs
- Badestelle Stellungnahme Behörden zum Thema

Priorisierung

Gesamter Bereich/ Thema

11 Punkte





Stadt Laufen  
ISEK / VU

PLANKREIS I | ISR | WGF  
INGEVOST | NEMETH STOPPER

Protokoll zur Klausurtagung am 03.02.2024

25

Diskussion zu „ergänzende  
Ziele und Maßnahmen“

- Wärmenutzung
  - Bereits beschlossen
- Fischer-Huber-Parkplatz E-Ladestationen einrichten
  - in Umsetzung
  - Neugestaltung mit Zuwegung Salzachauene
  - Berücksichtigung Ortseingangssituation

Diskussion zu „Umsetzung  
und Hemmnisse“

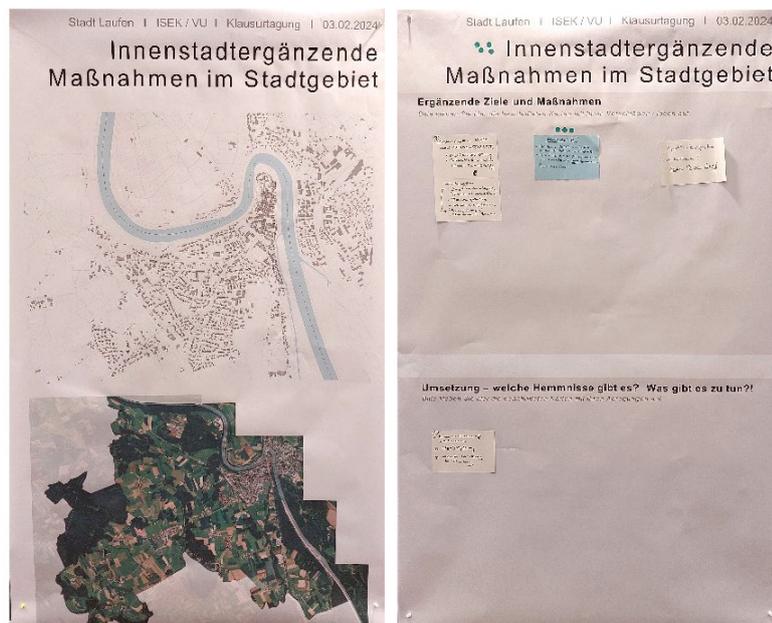
-

Priorisierung

Gesamter Bereich/ Thema	11 Punkte
ISEK- und Sanierungsziel: Steigerung der Energieeffizienz	1 Punkt
ISEK- und Sanierungsziel: Ausbau der Nah-/Fernwärme mit erneuerbaren Energien	3 Punkte
Gutachten und Konzeptze: Abwärmenutzung	2 Punkte



**Innenstadtergänzende  
Maßnahmen im Stadtgebiet**



Diskussion zu „ergänzende Ziele und Maßnahmen“

- Bahnhof 2026 - Lagerhausstraße
  - Altlastensanierung
  - Städtebauliche Neuentwicklung
  - Nutzungen: Jugendnutzung „Grüner Anger“, Boulderplatz, LKW-Stellplätze, Pump-Treck, Bäume und Bänke
- Mozartplatz
  - Organisation HoI- und Bringverkehr Grund-/Hauptschule und Gymnasium
  - Einbahnstraße, nur einspurig
  - Parkplatzregelung
- Alter Bauhof
  - Soz. Wohnen geplant
  - Grüner Innenhof

Priorisierung

Gesamter Bereich/ Thema	4 Punkte
Thema: Mozartplatz	3 Punkte

**TOP 5  
Ausblick**

- Presseartikel zum Planungsprozess und Berichterstattung vom konstruktiven Verlauf der Klausurtagung.
- Ausarbeitung ISEK/VU mit Maßnahmenliste in Abstimmung mit der Stadtverwaltung
- Vorabzug an die Mitglieder des Stadtrats
- Präsentation und Diskussion im Stadtrat

Erstellung Bericht zum ISEK / VU

bis Mai - Juni

Rückkopplung mit Verwaltung und Politik

Juni - Juli

TÖB und Öffentlichkeitsbeteiligung

August – September

Abwägung, Billigung / Satzungsbeschluss

Oktober – November

Ausfertigung Endfassung

Dezember





**Teilnehmerliste**

Klausurtagung des Stadtrats von Laufen zum ISEK / VU  
am 03.02.2024 in der Salzachhalle Laufen

Name	Unterschrift
1. BM Hans Feil	
2. BM Brigitte Rudholzer	
3. BM Rosmarie Hainz	
Erich Althammer	
Christian Burr	
Dr. Dorothea Denk	Entschuldigt
Christian Sichert	
Werner Eckl	
Franz Eder	Eder
Konrad Ehinger	Ehinger
Gabriele Hirche	Entschuldigt
Bernhard Salomon	
Karl-Heinz Schauer	
Markus Scheurer	
Christian Schmidbauer	
Peter Schuster	
Michael Spitzauer	
Josef Steinmaßl	
Rupert Surrer	
Agnes Thanbichler	A. Thanbichler
Barbara Winkler	
Bernhard Graf	B. Graf
Werner Mitteregger	
Christian Reiter	

ab 11<sup>00</sup>

bis 13<sup>00</sup>

