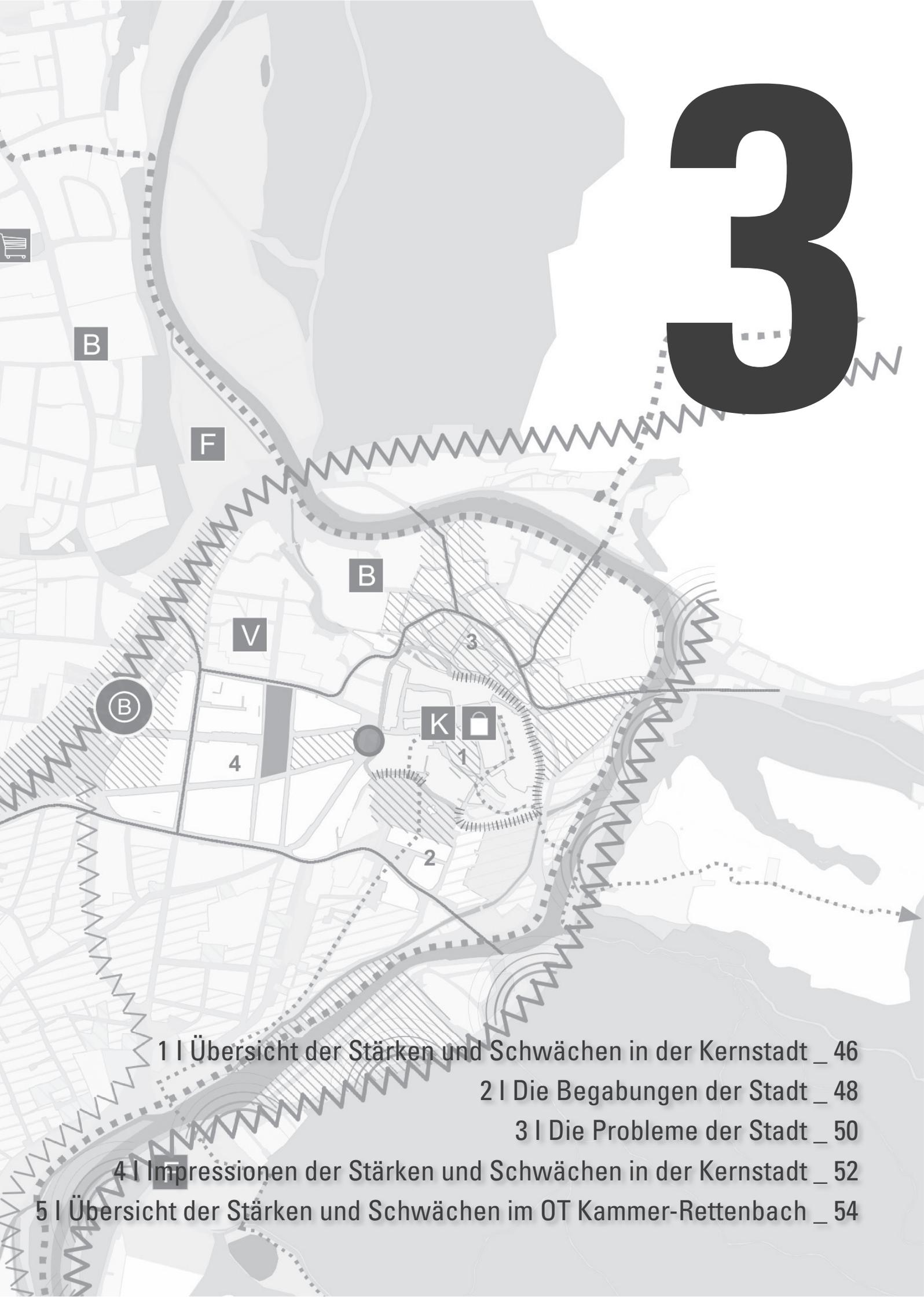




Stärken und Schwächen

3



1 | Übersicht der Stärken und Schwächen in der Kernstadt _ 46

2 | Die Begabungen der Stadt _ 48

3 | Die Probleme der Stadt _ 50

4 | Impressionen der Stärken und Schwächen in der Kernstadt _ 52

5 | Übersicht der Stärken und Schwächen im OT Kammer-Rettenbach _ 54

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

1 | Übersicht der Stärken und Schwächen in der Kernstadt

In der Übersicht der Stärken und Schwächen wird deutlich, in welchen Bereichen sich die Stärken bzw. die Probleme der Stadt konzentrieren.

Die Qualitäten Traunsteins, in der Karte durch die Farben Grün, Gelb und Blau markiert, liegen vorwiegend im Osten der Stadt. Wesentliche Qualitäten sind der hochwertige Landschaftsraum und die historische Altstadt.

Rot markiert sind die Problembereiche und Mängel. Trotz der Qualität der Innenstadt häufen sich in diesem Bereich auch Probleme. Dazu zählen strukturelle und gestalterische Mängel sowie verkehrliche Probleme.

Die einzelnen Stärken und Schwächen werden im Folgenden detailliert.

Räumliche Stärken

-  Ablesbare Stadtgeschichte
-  Silhouette Altstadt
-  Grüne Ortsränder
-  Innerstädtische Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität
-  Landschaftsraum mit hoher Qualität
-  Attraktive Flusslandschaft

Funktionale Stärken

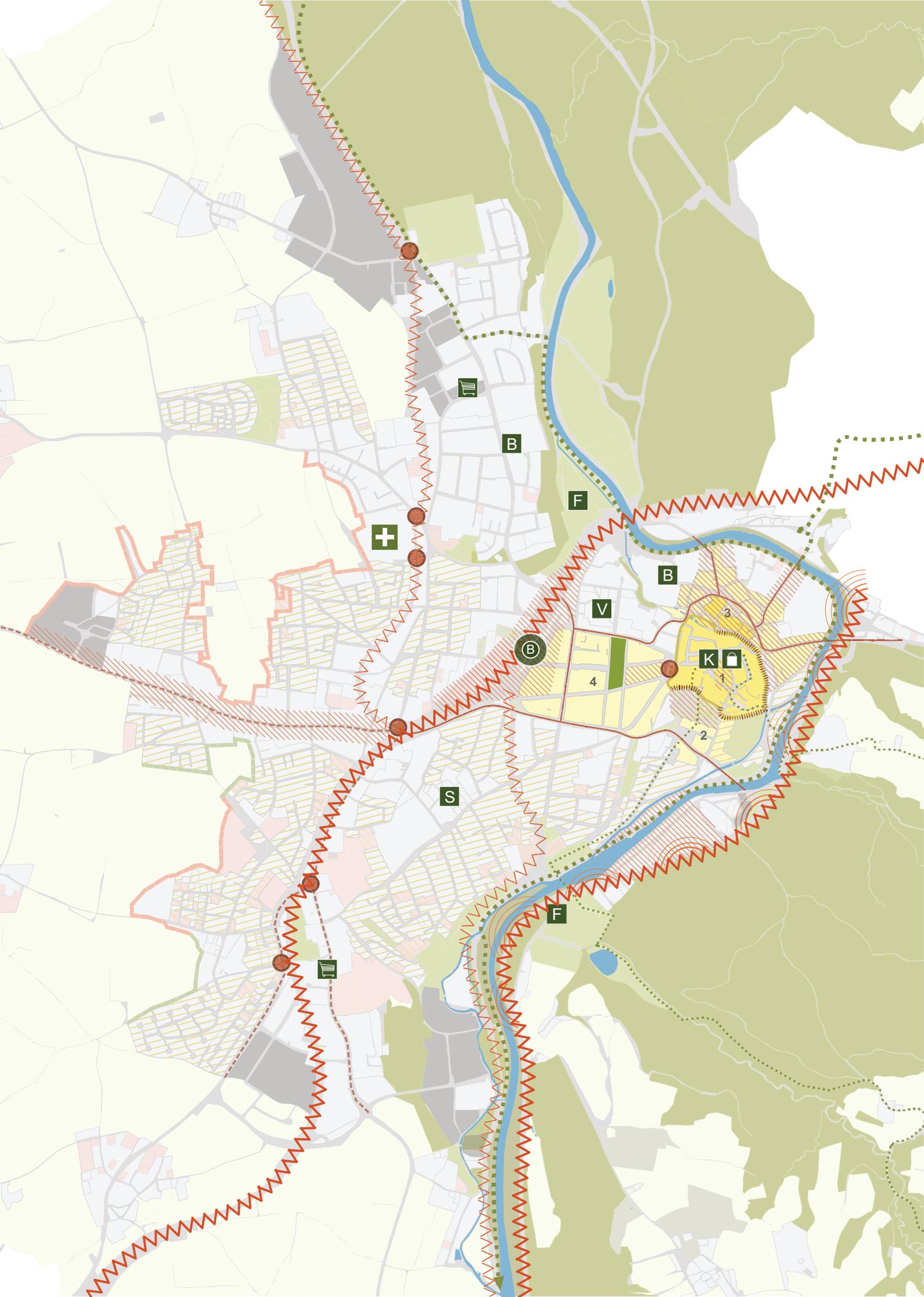
-  Mobilitätsknoten Bahnhof
-  Kulturschwerpunkt Altstadt
-  Zentrale Bildungsangebote
-  Medizinischer Versorgungsschwerpunkt
-  Zentrale Versorgungsangebote f. Senioren
-  Zentrale Lebensmittelversorgung
-  Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt
-  Verwaltungsschwerpunkt
-  Hochwertige Wohnstandorte
-  Zentrale Sport- und Freizeitangebot
-  Überregionale Fuß- und Radwege

Räumliche Schwächen

-  Räumliche Barrieren
-  Unattraktive Ortszufahrten
-  Bereiche mit strukturellen und gestalterischen Mängeln
-  Hangkante mit Gestaltungsmängeln
-  Gewerbestandorte mit Adressdefiziten
-  Untergenutzte Flächen
-  Mangelhafte Ortsrandgestaltung

Funktionale Schwächen

-  Straßen mit hoher Verkehrsbelastung
-  Verkehrsknotenpunkte mit funktionalen Mängeln
-  Landschaft mit Lärmimmissionen



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

2 | Die Begabungen der Stadt

Ablesbare Stadtgeschichte

Eine der maßgeblichen Qualitäten der Stadt Traunstein liegt in ihrer umfangreich erhaltenen historischen Bausubstanz. Sowohl die Altstadt als auch die angrenzenden Quartiere dokumentieren einen ganz wesentlichen Teil der Zeitgeschichte der Stadt, prägen das Stadtbild und bilden das identitätsstiftende Zentrum der Stadt.

- Die Altstadt liegt auf einem Hochplateau und zeichnet sich durch eine weitgehend geschlossene Baustruktur aus. Die Stadtpfarrkirche mit dem großzügigen Stadtplatz bildet dabei die markante räumliche Mitte.
- Südlich der Altstadt befindet sich die Salinenstadt, welche die Salzgeschichte Traunsteins baulich dokumentiert.
- Nordöstlich und topografisch unterhalb der Altstadt liegt die „Unterstadt“, die im Vergleich zur Altstadt eine eher dörfliche Prägung aufweist. In der Unterstadt befinden sich vor allem einige sehr markante eh. Handwerker- und Wohnhäuser.
- Die gründerzeitliche Kurstadt liegt westlich der Altstadt. Sie ist im Zuge des Baus der Eisenbahnlinie entstanden und stellt daher eine wichtige Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Altstadt dar. Eine Vielzahl schmucker Villen prägt das Bild des Quartiers.

Attraktive Landschaftsräume

Die landschaftlichen Qualitäten liegen insbesondere im Osten Traunsteins. Dazu zählen die Wälder entlang der ansteigenden Hänge, das Panorama der Chiemgauer Alpen, die attraktive Flusslandschaft sowie die zahlreichen

Rad- und Wanderwege.

Innerstädtisch bietet der Stadtpark einen öffentlichen Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Attraktive Angebote

Traunstein ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität. Landschaftliche Besonderheiten, vielfältige Sport- und Freizeitangebote, kulturelle und musikalische Veranstaltungen, bestehende Einrichtungen und das rege Vereinsleben leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Wichtiger Arbeitsstandort in der Region

Traunstein nimmt eine wichtige Position als Arbeitsstandort in der Region ein.

Verwaltungsschwerpunkt

Als „Beamtenstadt“ bietet Traunstein ein umfangreiches Angebot an hochwertigen Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor. Der Verwaltungsschwerpunkt konzentriert sich in der Innenstadt.

Soziale und medizinische Infrastruktur

Mit dem Klinikum und einer Vielzahl von Ärzthäusern und Arztpraxen bildet die Stadt das medizinische Zentrum des Landkreises. Soziale Angebote sowie vor allem ein umfangreiches und differenziertes Bildungsangebot sind weitere Qualitätsmerkmale.

Gute Ausstattung im Einzelhandel

Herauszustellen sind die hohen Kaufkraftzuflüsse, durch die der Einzelhandel der Stadt Traunstein geprägt

ist. Rein quantitativ gesehen kann in Traunstein die Versorgung über nahezu alle Sortimente als sehr gut bezeichnet werden.

Mobilitätsknoten Bahnhof

Eine bedeutende funktionale Stärke liegt in der Bahnanbindung. Der Bahnhof ist ein wichtiger Mobilitätsknoten sowohl für den öffentlichen Nah- wie auch den Fernverkehr.

Hochwertige Wohnstandorte

Die Wohngebiete in Traunstein besitzen zum überwiegenden Teil eine hohe Wohnqualität. Die einfachen Wohngebiete bieten ein Angebot im kostengünstigen Bereich, was im Sinne eines differenzierten Wohnungsangebots ebenfalls positiv zu bewerten ist.

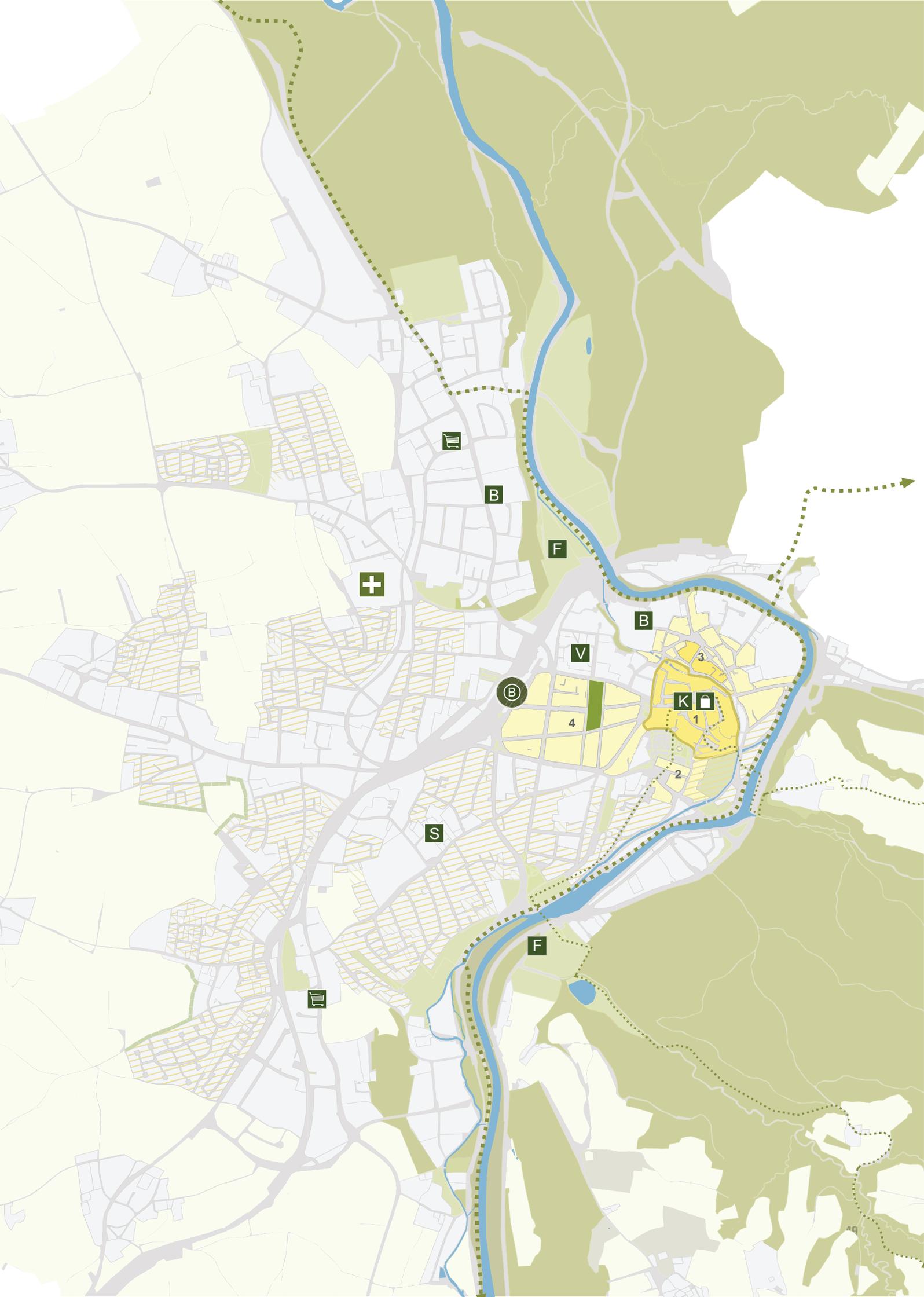
Räumliche Stärken

-  Ablesbare Stadtgeschichte
-  Silhouette Altstadt
-  Grüne Ortsränder
-  Innerstädtische Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität
-  Landschaftsraum mit hoher Qualität
-  Attraktive Flusslandschaft

Funktionale Stärken

-  Mobilitätsknoten Bahnhof
-  Kulturschwerpunkt Altstadt
-  Zentrale Bildungsangebote
-  Medizinischer Versorgungsschwerpunkt
-  Zentrale Versorgungsangebote f. Senioren
-  Zentrale Lebensmittelversorgung
-  Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt
-  Verwaltungsschwerpunkt
-  Hochwertige Wohnstandorte
-  Zentrale Sport- und Freizeitangebot
-  Überregionale Fuß- und Radwege

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte, 2015
Bearbeitung: Schirmer | Architekten + Stadtplaner, 2016



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

3 | Die Probleme der Stadt

Bereiche mit strukturellen Mängeln

In der Unterstadt, im Umfeld des Bahnhofs, in Teilen der Altstadt (einschließlich der Hangkante), in Teilen der Salinenstadt sowie auch im Bereich der Chiemseestraße bestehen strukturelle und gestalterische Mängel. Sowohl die Bebauung als auch der öffentliche Raum weisen hier einen Aufwertungsbedarf auf.

Hangkante mit Gestaltungsmängeln

Die Lage der Altstadt auf einem Hochplateau bewirkt, dass sich die Altstadt stark mit ihrer Kante nach Außen präsentiert. Die aufgrund ihrer Exponiertheit sensible, ehemals grüne Hangkante ist heute weitgehend bebaut. Die „gestapelten“ Gebäude wirken an einigen Stellen ungeordnet und weisen zum Teil Mängel in der Gestaltung und im Bauunterhalt auf.

Unattraktive Stadtfahrten

Die Stadtfahrten weisen häufig nicht nur eine hohe Verkehrsbelastung, sondern zudem Mängel in der Gestaltqualität auf. Die Stadteingänge sind die Visitenkarten der Stadt und sollten dementsprechend anspruchsvoll und einladend gestaltet sein.

Räumliche Barrieren

Die Bahnlinien stellen - trotz ihrer funktionalen Qualität - im stadträumlichen Kontext eine Schwäche dar, da sie räumliche Barrieren bilden, durch welche die Stadt zerschnitten wird.

Angebotsdefizite

Traunstein verfügt über keine relevante Freizeit-/ Tourismusdestination mit überregionaler Strahlkraft. Auch bestehen deutliche Defizite hinsichtlich der Übernachtungsinfrastruktur. Es ist kein umfassendes Leitbild vorhanden, an dem sich eine ganzheitliche Entwicklung im Bereich Kultur/Tourismus orientieren kann.

Kurze Aufenthaltsdauer

Die Aufenthaltsdauer von Besuchern der Stadt Traunstein ist gering.

Gewerbestandorte mit Entwicklungsdefiziten

Traunstein ist durch viele kleinteilige Gewerbegebiete geprägt, deren Flächenkapazitäten stark eingeschränkt sind. Aktuelle Entwicklungsperspektiven sind derzeit insbesondere durch eingeschränkte Flächenverfügbarkeiten nicht gegeben. Es besteht eine noch ungelöste Verkehrsproblematik v.a. im Bereich Gewerbegebiet Nord. Eine Entwicklung der Gewerbegebiete erfolgte bisher ohne Gesamtkonzept.

Mängel im Einzelhandelsbereich

Es bestehen Qualitätsmängel im Angebot, insbesondere auch im Bereich Nahversorgung. Die Einzelhandelslandschaft von Traunstein weist Marken- und Konzeptlücken auf. Darüber hinaus ist die Ausstattung an Magnetbetrieben in Innenstadtlage defizitär und der Auftritt diverser Betriebe nicht mehr marktgerecht. Die stadträumliche Attraktivität der Nebenlagen ist teilweise eingeschränkt und es zeichnen sich Trading-Down-Effekte ab.

Untergenutzte Flächen

Rund 39 ha im Innenbereich des gesamten Stadtgebietes sind derzeit unbebaut bzw. untergenutzt und könnten nachverdichtet, bzw. mittelfristig entwickelt werden, sofern die Flächen dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

Stadtränder mit Defiziten

Vor allem im Westen der Stadt sind die Stadtränder stark perforiert. Es fehlen klare räumliche Kanten, meist sind auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen daher schlecht erschlossen und schwer zu bewirtschaften.

Verkehrliche Probleme

Straßen, die eine hohe Verkehrsbe-

lastung aufweisen, häufen sich in der Altstadt. Zu den verkehrsbelasteten Straßen zählen:

- Herzog-Friedrich-Straße
- Rosenheimer Straße / Salinenstraße
- Schützen-/ Scheibenstraße
- Klosterstraße
- Ludwigstraße

Weitere verkehrliche Probleme zeichnen sich an mehreren Knotenpunkten ab. Funktionale Probleme wie z. B. eine Überlastung oder eine diffuse Verkehrsführung sind an folgenden Knotenpunkten festzustellen:

- Maxplatz
- Axdorfer Straße / Rupertistraße
- Axdorfer Straße / Lambergstraße
- Chiemseestraße / Äußere Rosenheimer Straße
- Jahnstraße / Theresienstraße / Permanederstraße
- Jahnstraße / Wolkersdorfer Straße
- Kotzinger Straße / Wasserburger Straße

Lärmimmissionen

Die Führung der Bundesstraße entlang des Stadtrandes ist zwar positiv und eine sehr wichtige Errungenschaft der letzten Jahre. Dennoch sind die angrenzenden Räume, v.a. die Landschaftsräume von erhöhten Lärmimmissionen betroffen.

Räumliche Schwächen

-  Räumliche Barrieren
-  Unattraktive Stadtfahrten
-  Bereiche mit strukturellen und gestalterischen Mängeln
-  Hangkante mit Gestaltungsmängeln
-  Gewerbebestände mit Adressdefiziten
-  Untergenutzte Flächen
-  Mangelhafte Gestaltung der Stadtränder

Funktionale Schwächen

-  Straßen mit hoher Verkehrsbelastung
-  Verkehrsknotenpunkte mit funktionalen Mängeln
-  Landschaft mit Lärmimmissionen

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte, 2015
Bearbeitung: Schirmer | Architekten + Stadtplaner, 2016



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

4 | Impressionen der Stärken und Schwächen in der Kernstadt

Stärken



Herz des Chiemgaus



Die Traun



Stadtspark



Stadtplatz



Lebendige Salinengeschichte



Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt



Hochwertige Wohnstandorte



Zentrale Sport- und Freizeitangebote



Medizinischer Versorgungsschwerpunkt

Schwächen



Barriere Bahn



Stadtzufahrten mit gestalterischen Mängeln



Bereiche mit strukturellen Mängeln



Hohe Verkehrsbelastung - Herzog-Friedrich-Straße



Verkehrsbezogene Gestaltung



Räumliche Barriere Bundesstraße



Gebäude mit baulichen Mängeln



Hangkante mit Gestaltungsmängeln



Untergenutzte Flächen

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

5 | Übersicht der Stärken und Schwächen im OT Kammer-Rettenbach

Dem Ortsteil Kammer-Rettenbach kommt im ISEK eine besondere Bedeutung zu, da der Ort aufgrund seiner räumlichen Distanz zur Kernstadt eine Eigenständigkeit besitzt, die eine separate Betrachtung verlangt.

Darüber hinaus besteht in Kammer eine aktive Bürgerinitiative, die bereits konkrete Ziele und Forderungen formuliert hat, welche entsprechend in das gesamtstädtische Konzept einfließen sollen.

Stärken

Zu den räumlichen Qualitäten der Dörfer zählen der hochwertige Landschaftsraum und die identitätsstiftenden Ortsmitten. In Kammer prägt vor allem die Kirche das Bild des Ortes, da diese bereits von Weitem sichtbar aus dem Ortsbild heraus ragt.

Insgesamt besteht in Kammer wie in Rettenbach eine hohe Wohnumfeldqualität.

Funktionale Stärken sind die zwei historischen Gasthäuser, die beide bis heute noch in Betrieb sind. Darüber hinaus stellt der Betreuungs- und Schulstandort in Kammer eine wesentliche funktionale Stärke dar.

Weitere Qualitäten sind die bestehenden Sport- und Freizeitangebote.

Schwächen

Die Baltasar-Permoser-Straße (TS 1) ist eine stark befahrene Durchgangstraße, die sich zum Einen als räumliche Barriere negativ auf den Ortsteil auswirkt und zum Anderen durch das

hohe Verkehrsaufkommen die Wohnumfeldqualität in diesen Bereichen schwächt.

In Kammer-Rettenbach bestehen rund 1 ha untergenutzte Flächen, die nachverdichtet werden könnten.

Weiterhin sind die Ortsränder, vor allem in Kammer stark perforiert. Eine klare Arrondierung der Ränder ist nicht zu erkennen, so dass sich auch hier die Frage stellt, wie sich durch neue Angebote für Wohnen und Handwerk eine Aufwertung der Ränder und besser erschlossene Landwirtschaftsflächen erreichen lassen.

Eine Versorgung mit Lebensmitteln ist nicht gegeben, was aufgrund der Entfernung zur Kernstadt problematisch ist.

Räumliche Stärken

-  Identitätsstiftende Mitte / Landmark
-  Landschaftsraum mit hoher Qualität
-  Attraktive Flusslandschaft

Funktionale Stärken

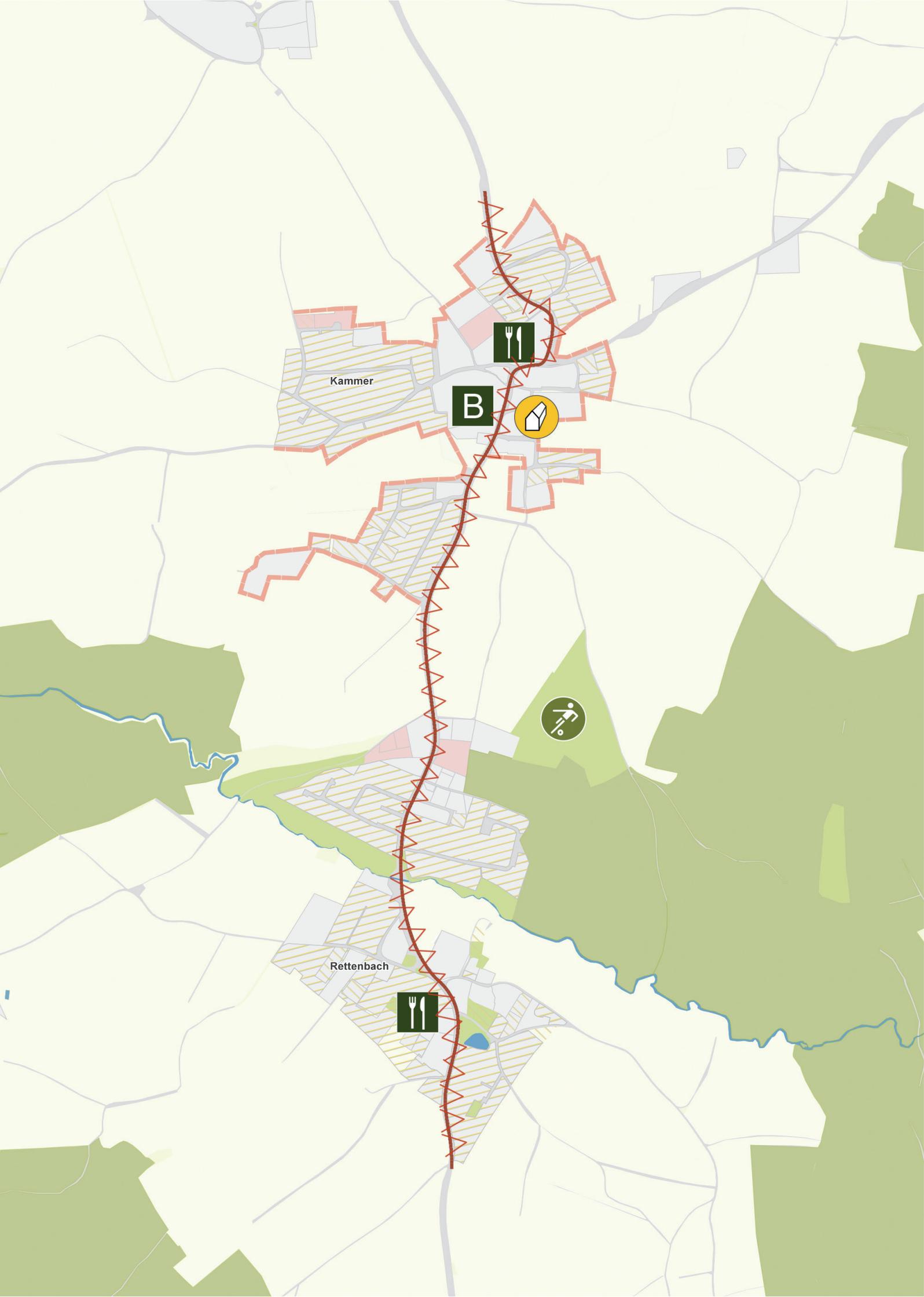
-  (historische) Gasthäuser
-  Zentrale Bildungsangebote
-  Hochwertige Wohnstandorte
-  Sport- und Freizeitangebote

Räumliche Schwächen

-  Räumliche Barrieren
-  Untergenutzte Flächen
-  Mangelhafte Ortsrandgestaltung

Funktionale Schwächen

-  Straßen mit hoher Verkehrsbelastung



Kammer

B

Rettenbach