

# Stadt Pocking

Neugestaltungsstudie Am Stadtplatz



# Stadt Pocking

Neugestaltungsstudie Am Stadtplatz

Auftraggeber:

**Stadt Pocking**

Auftragnehmer:

Städtebau:

Wenzl Architekten

Dr. Ernst-Derra-Str. 8

94036 Passau

Telefon: 0851/ 75692 - 0

e-mail:

info@wenzl-architekten.de

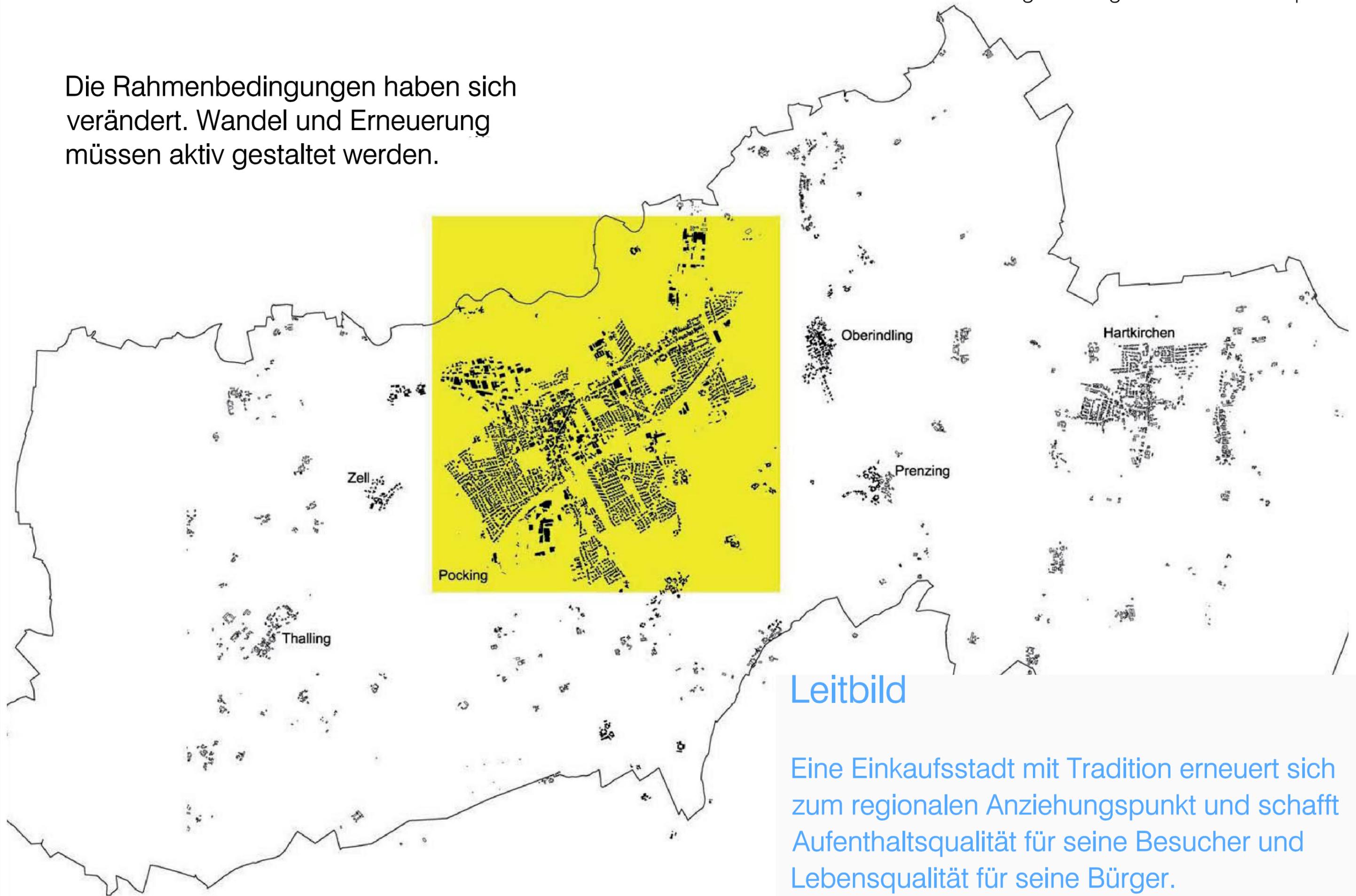
Förderung:

aus Mittel

des bayerischen

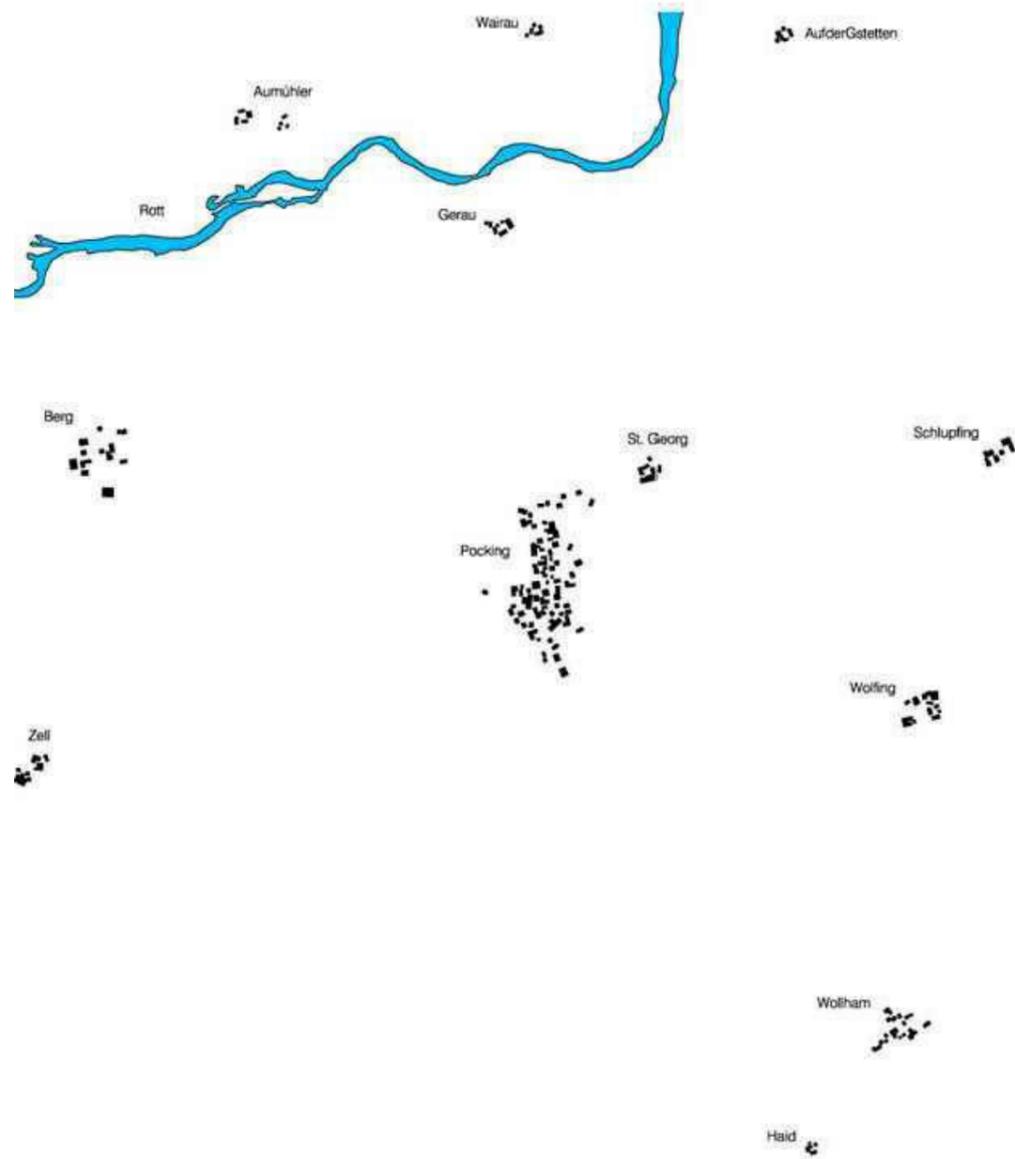
Städtebauförderungsprogrammes

Die Rahmenbedingungen haben sich verändert. Wandel und Erneuerung müssen aktiv gestaltet werden.

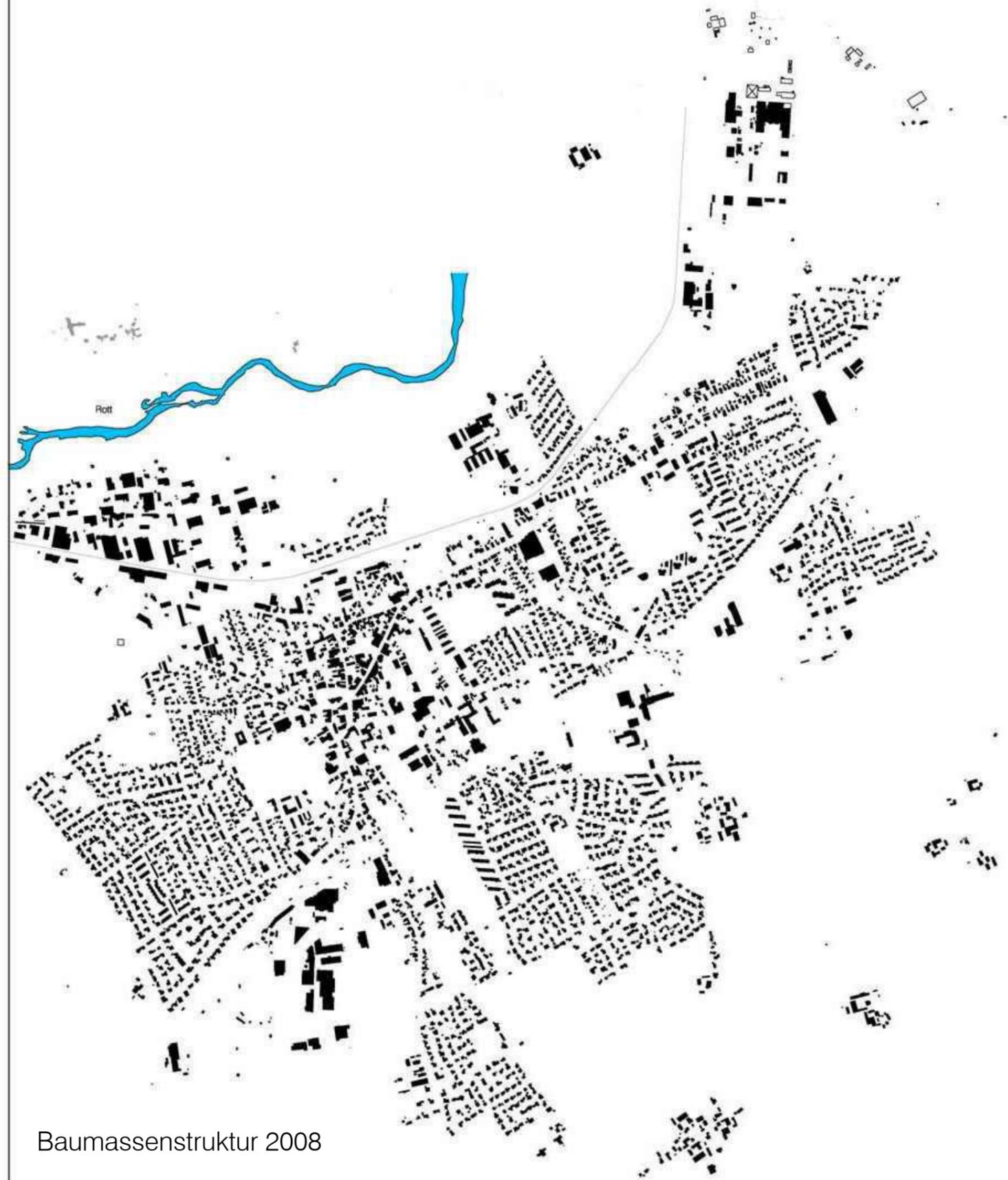


## Leitbild

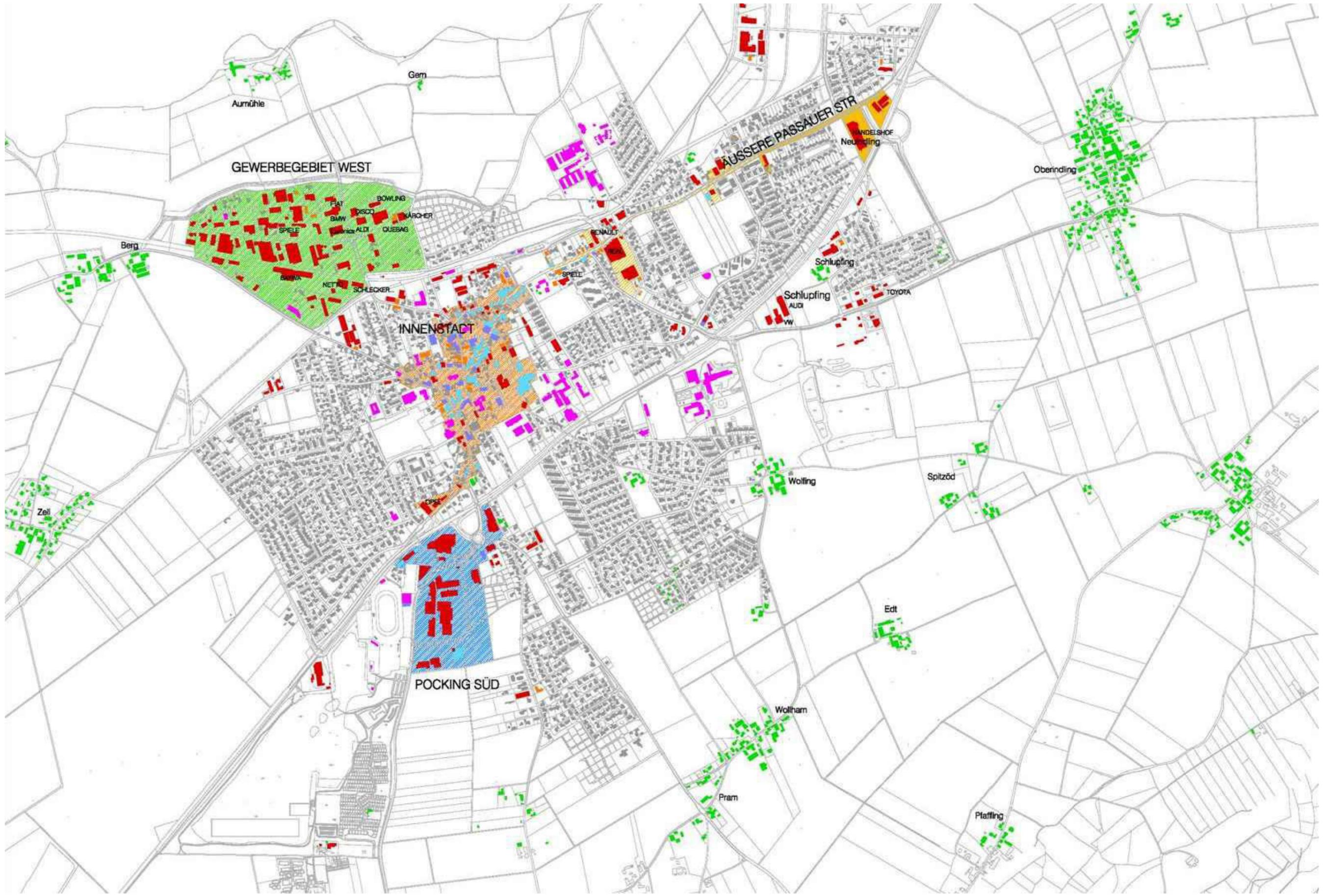
Eine Einkaufsstadt mit Tradition erneuert sich zum regionalen Anziehungspunkt und schafft Aufenthaltsqualität für seine Besucher und Lebensqualität für seine Bürger.



Baumassenstruktur 1840



Baumassenstruktur 2008



## Konzeptionelle Grundlagen / Entwicklungskonzept Einzelhandel

Strategiekomponente 1 – Qualitätsvolles Angebot / Standortimage

Die Bereitstellung eines marktgerechten qualitativen Angebotes als wichtigster Besucheranlass ist vorrangig die Aufgabe der Einzelhändler. Sie sollten dabei von einem Citymanager unterstützt werden, der die Auslotung und Abstimmung des Angebotes sicherlich optimieren könnte. In Pocking könnte/sollte man sich bei der Angebots-/Brauchverteilung stark auf die vorhandenen, etablierten Standorte im Sinne eines eindeutigen Standortimages abstimmen.

**Innenstadt** Branchen aller Art, jedoch vorrangig qualitativ hochwertige Produkte, Fachgeschäfte, Textil- und Bekleidung, täglicher Bedarf in Kombination mit Dienstleistungen und öffentlichen Nutzungen und vor allem Gastronomie

**Pocking Süd** großflächiger Einzelhandel  
Lebensmitteldiscounter  
Fachmärkte - Bau, Garten o.ä.

**Pocking Nord** Fachmärkte - Bau, Garten, Landwirtschaft o.ä.  
Discounter

Das Raumangebot in diesen drei Bereichen ist bereits jetzt sehr groß – Leer-stände in der Innenstadt bzw. Pocking Nord weisen darauf hin. Dennoch könnte durch zusätzliche Branchen oder durch Flächenvergrößerung in bereits vorhandenen Branchen zusätzlich Raumbedarf entstehen, der durch Neubauten, Erweiterungsbauten oder auch Gebäudezusammenlegung gedeckt werden könnte. Alle baulichen Maßnahmen sollten auf die 3 genannten Bereiche konzentriert werden, um die Energieeffekte der Besucher benachbarter Ladenlokale zu nutzen.



## Strategiekomponente 2 – optimale Erreichbarkeit

Neben einem attraktiven marktgerechten Angebot, stellt eine optimale Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer eine weitere wichtige Grundlage für einen erfolgreichen Handelsstandort dar.

Pocking, als Versorgungszentrum mit ländlichem Umfeld, stellt dabei die Besuchergruppe der Autofahrer nach wie vor in den Vordergrund.

Pocking ist zwar mit dem ÖPNV (Bahn und Bus) vergleichsweise gut erreichbar, dennoch besuchen die meisten Käufer die Stadt mit dem PKW.

Auch der Anteil an Käufern aus der Stadt selbst, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Einkäufe tätigen, ist von keiner großen Bedeutung.

Deshalb muss auch künftig die Einzelhandelsentwicklung in Pocking unter dem Aspekt einer guten verkehrlichen Anbindung (und guten Situation für den ruhenden Verkehr) gesehen werden.

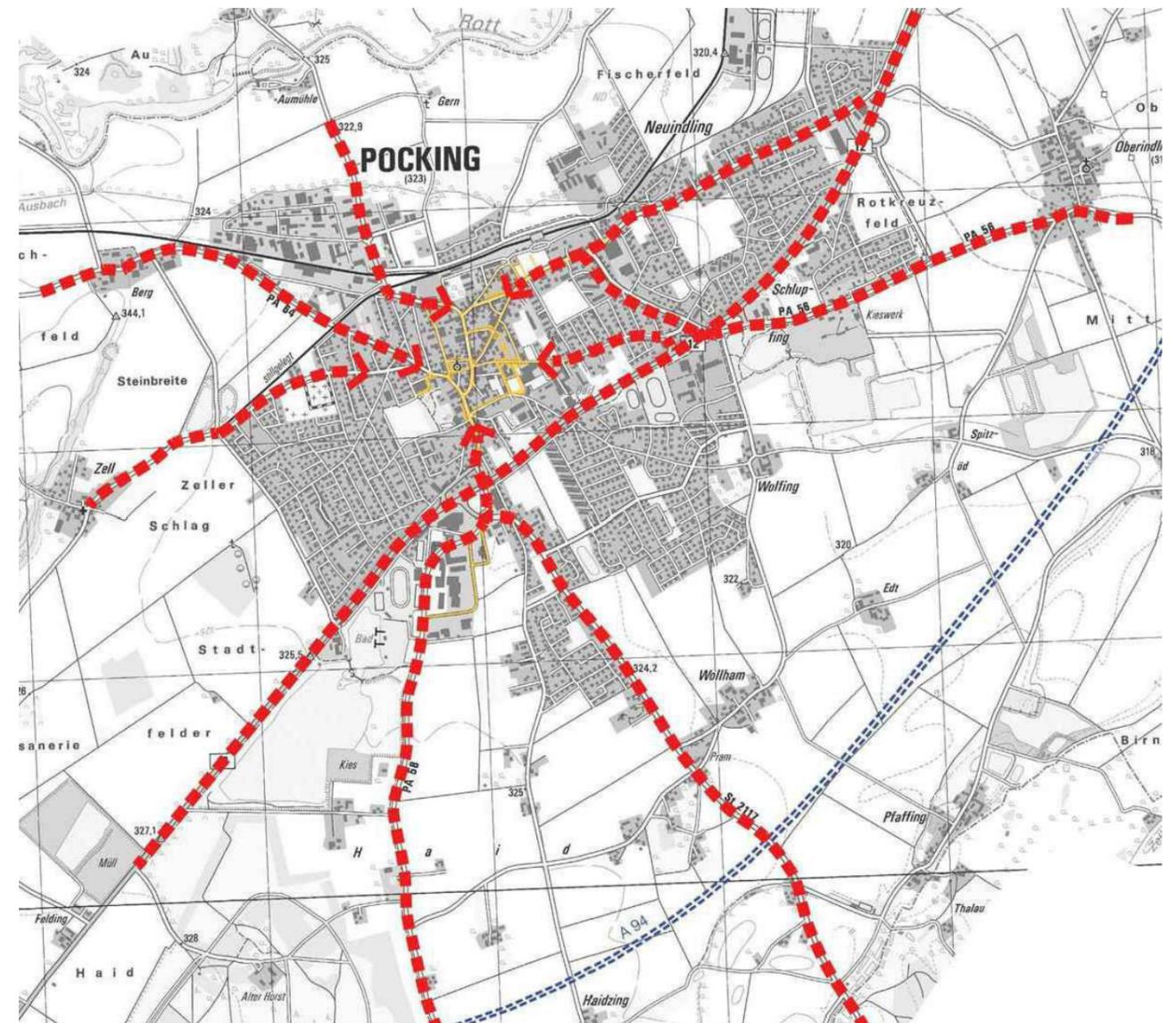
Die verkehrliche Situation von Pocking Nord, vor allem von Pocking Süd ist derzeit sehr gut, nicht aber bei der Innenstadt:

Der westliche Bereich der Innenstadt (Simbacherstr. – Klosterstraße) ist durch Staus vielfach belastet, hält also sicherlich so manchen Kunden von einem Besuch der Innenstadt ab und bietet wenig Aufenthaltsqualität.

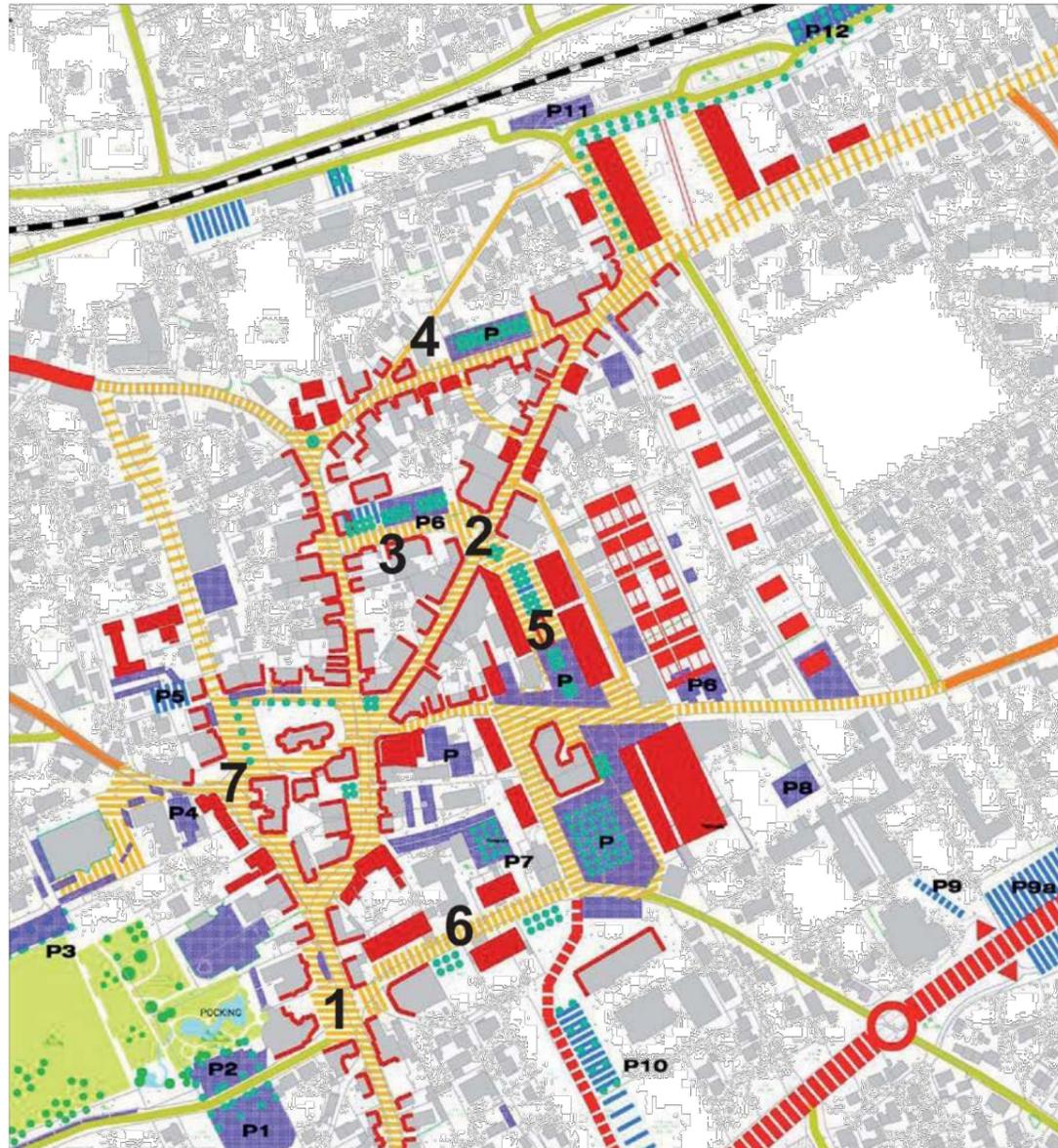
Der östliche Bereich der Innenstadt ist zum Teil nur über lange Zufahrtsstraßen bzw. umwägig teilweise durch Wohn- bzw. Gewerbegebiete erreichbar.

Ziel der künftigen Entwicklung soll also sein, möglichst viele Bereiche der Innenstadt bequem zu erreichen - ohne Umwege, Staus durch Auslagerung des Durchgangsverkehrs abzubauen und zu vermeiden und den Zielverkehr, den ruhenden Verkehr und hohe Aufenthaltsqualität für die Besucher und Bürger in der Innenstadt dennoch zu verknüpfen:

- Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf der St 2117 in N – S Richtung auf Westumfahrung
- Umgestaltung der Hauptstraßenzüge im Innenstadtbereich / Integration bzw. Kombination von Zielverkehr – ruhenden - Fußgängern/Radfahrern
- Aufenthaltsqualität – (Außen-) Gastronomie
- Vernetzung der verschiedenen Bereiche
- Weiterentwicklung des Parkleitsystems
- Verbesserung / Optimierung der Verkehrsraumbeleuchtung







### Strategiekomponente 3 – Attraktive Gestaltung/ Ambiente

Neben einem attraktiven Angebot und einer optimalen Erreichbarkeit dieses Angebotes spielt für einen erfolgreichen Einzelhandelsstandort das Ambiente d.h. die Gestaltung des Einkaufsraumes eine nicht un-wesentliche Rolle.

Gemeint ist damit der öffentliche Straßenraum und die raumbilden-den Fassaden der Geschäftshäuser. Gerade bei der Gestaltung der einzelnen Geschäftshäuser ist von Bedeutung, daß nicht die Einzel-objekte, sondern die jeweiligen Ensembles im Zusammenhang gestaltet werden, um ein größeres Ganzes zu erhalten. D.h. das Ganze ist mehr als die Summe seiner Einzelteile. In der Innenstadt sind dabei verschiedene Bereiche zu unterscheiden und unterschied-lich zu behandeln:

Für diese Straßenzüge wird vorgeschlagen die Oberflächengestaltung hochwertiger zu planen, um die Innenstadtlage zu betonen mit ent-sprechender Beleuchtung, Grünordnung und Ausstattung mit Kunst-objekten, Integration von Kurzzeitparklätzen, Flächen Für Außengast-ronomie und sonstigen Aufenthaltsplätzen.

Für die Fassaden der Randbebauung in diesen Bereichen wird vorgeschlagen über ein Fassadenprogramm, d.h. über öffentliche Förderung Impulse für die Fassadenrenovierung zu geben und vor allem um ein ganzheitliches Gestaltungskonzept zu erreichen.



1a Hofmark / Simbacher Str.



1b Hofmark / Klosterstr.



4 Tettenweiser Str.



5 westl. Bräugasse / EZP



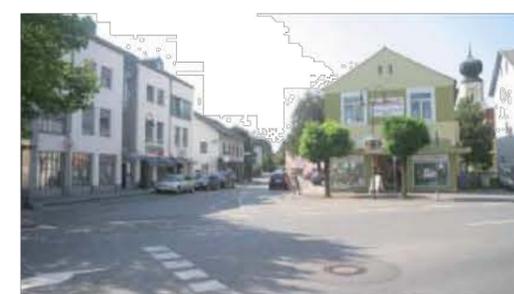
2 Passauer Str.



3 Am Stadtplatz



6 Wolfinger Str.



7 Berger Str.

- |    |                      |  |
|----|----------------------|--|
| 1. | ehem. Hofmark        | Verlagerung Durchgangsverkehr<br>Neugestaltung Straßenraum/Vorfeld Gebäud<br>Fassadengestaltung, -programm   |
| 2. | Passauer Str.        | Gestaltungskonzept Schaufenster<br>Straßenraummöblierung   |
| 3. | Am Stadtplatz        | Freiflächengestaltung Vorfeld KiGa<br>Neuordnung Parkplatz<br>Verbesserung Raumbildung Südseite<br>Fußwegverbindung zur Tettenweiser Str.                          |
| 4. | Tettenweiser Str.    | Neugestaltung Straßenraum<br>Gebäudeerstände: Nachnutzungskonzept<br>Fassadenkonzept, -programm  |
| 5. | westl. Bräugasse/EZP | Bebauungskonzept – Raumbildung<br>Integration Parken<br>Begrünungskonzept Parkplätze<br>Neubau EZP – weitere Magneten<br>evtl. zusätzliche Zufahrt von Süden (B12) |
| 6. | Wolfinger Str.       | Zubringerstraße zu EZP<br>Neugestaltung Straßenraum<br>Raumbildung durch Neubauten   |
| 7. | Berger Str.          | Neugestaltung Straßenraum<br>Vorfeld Stadthalle  |