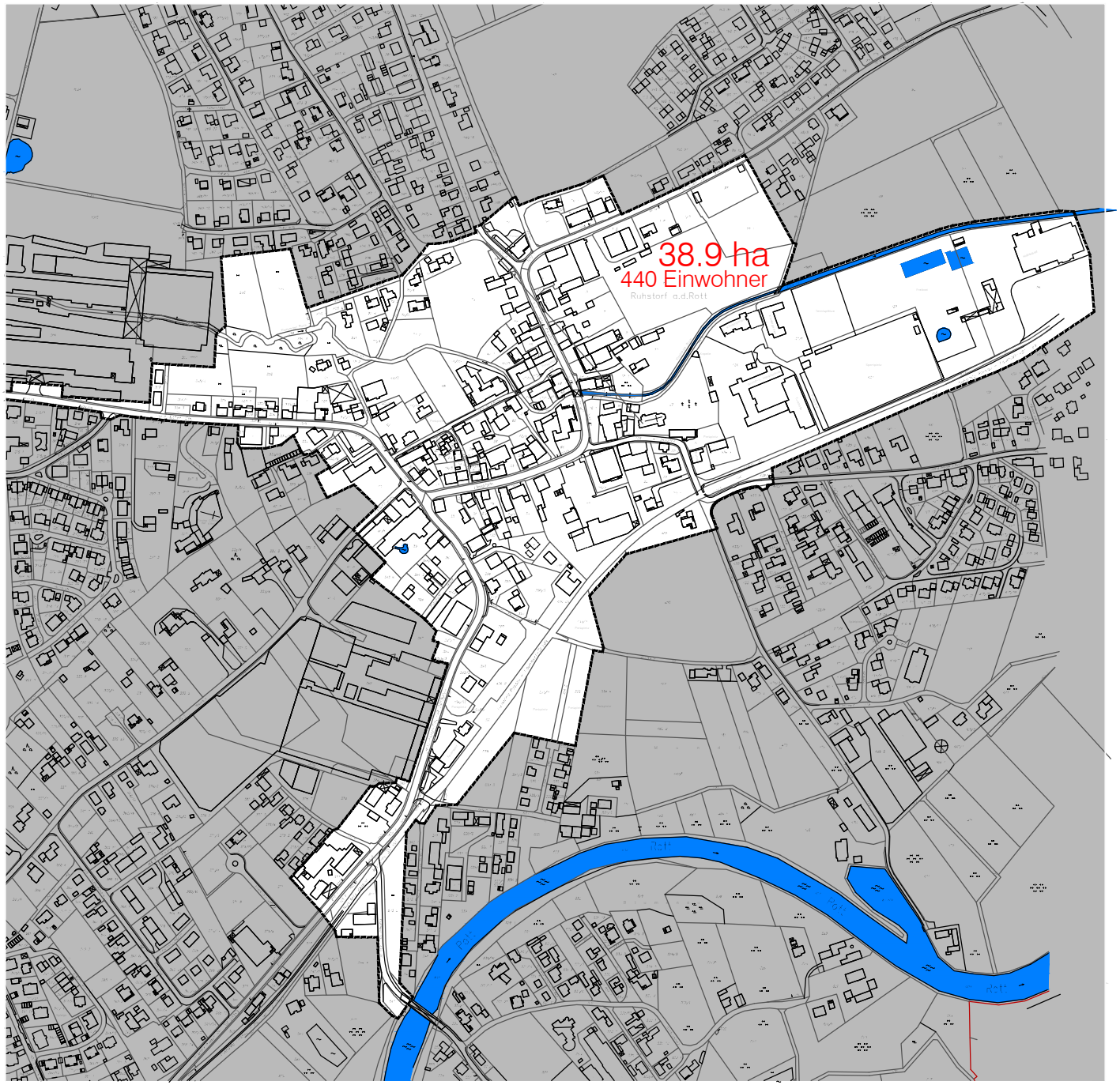


MARKT RUHSTORF AN DER ROTT

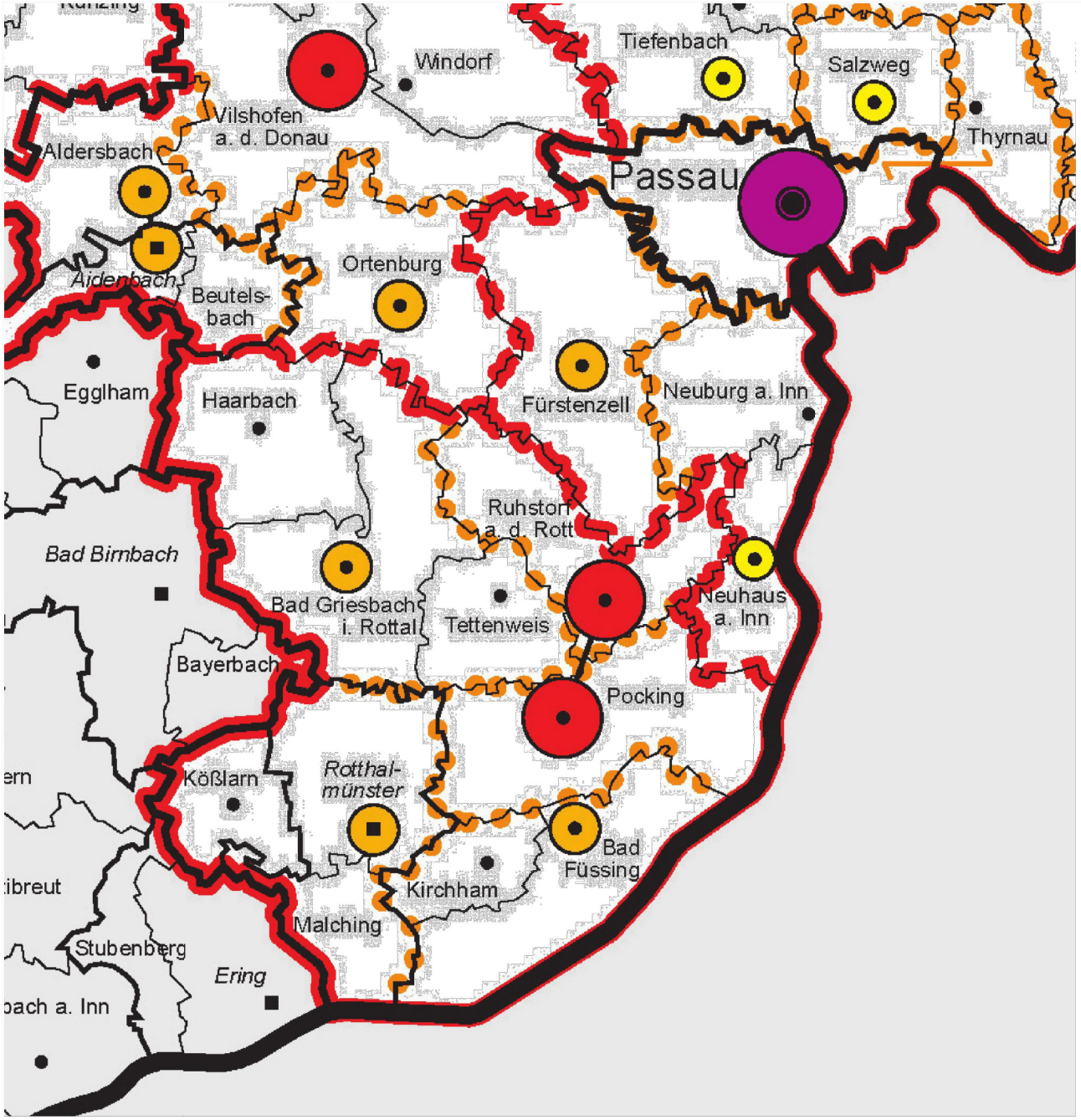
Ortskernsanierung



Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Ortskern mit Anschlussgebieten nach Osten, Westen und Süden und ist insgesamt 38,9 ha groß.
In diesem Gebiet leben derzeit 440 Einwohner.
Das Untersuchungsgebiet wird im Süden von der Bahnlinie Passau – Pocking, im Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Westen von einem großen Industriebetrieb und einem Wohngebiet und im Norden von Wohngebieten begrenzt.
Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes ist bebaut mit Wohn- und Geschäftshäusern, Handwerks- und Gewerbebetrieben und auch mit öffentlichen Gebäuden wie Kirche, Schule, Turnhallen, Mehrzweckhalle etc.
Im Freiraum befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, private und öffentliche Grünanlagen und Gärten, Schulfreiflächen, Sportflächen und vor allem Verkehrsflächen in Form von Gemeinde-, Kreis-, und Staatsstraßen. Dazu kommt der Kleeberger Bach und das Freibad. Die Rott liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Untersuchungsgebiet



Lage im Raum

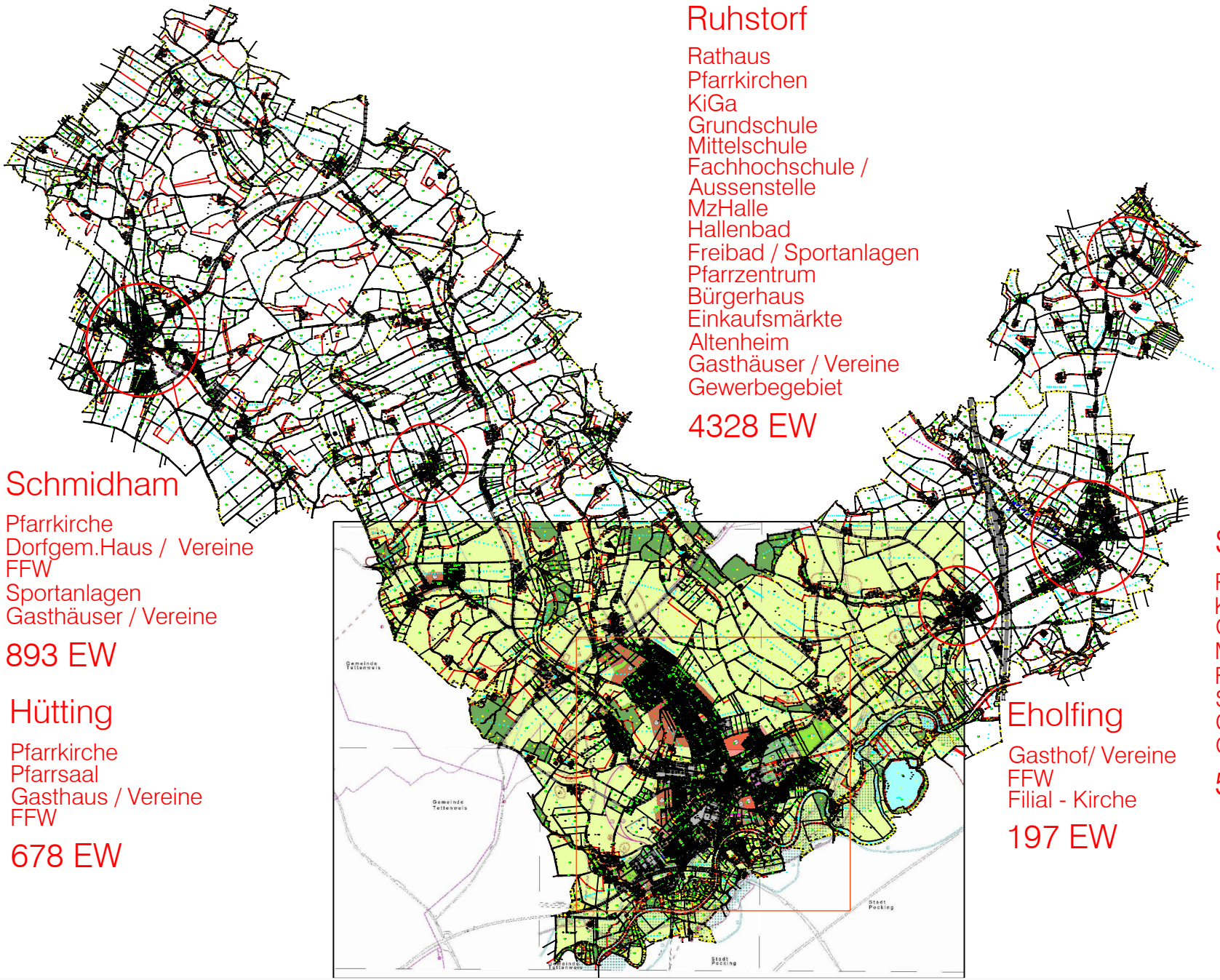
Regionalplan Donau-Wald 12
Nahbereiche

Mittelzentren

Mittelzentren sollen im Vergleich zu Unterzentren ein in Qualität und Quantität gesteigertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs bereitstellen und als Mittelpunkte eines größeren Raumes Entwicklungsimpulse für die zentralen Orte niedrigerer Stufen innerhalb ihres Verflechtungsbereiches geben.

...

Auch für den Handels- und Dienstleistungsbereich gilt es, entsprechende Rahmenbedingungen zu seiner Stärkung zu schaffen. Darüber hinaus haben einige Mittelzentren der Region noch städtebauliche und funktionale Mängel zu beseitigen.



Ruhstorf

Rathaus
Pfarrkirchen
KiGa
Grundschule
Mittelschule
Fachhochschule /
Aussenstelle
MzHalle
Hallenbad
Freibad / Sportanlagen
Pfarrzentrum
Bürgerhaus
Einkaufsmärkte
Altenheim
Gasthäuser / Vereine
Gewerbegebiet

4328 EW

Eglsee

Gasthaus / Vereine
FFW

183 EW

Schmidham

Pfarrkirche
Dorfgem.Haus / Vereine
FFW
Sportanlagen
Gasthäuser / Vereine

893 EW

Hütting

Pfarrkirche
Pfarrsaal
Gasthaus / Vereine
FFW

678 EW

Eholfing

Gasthof/ Vereine
FFW
Filial - Kirche

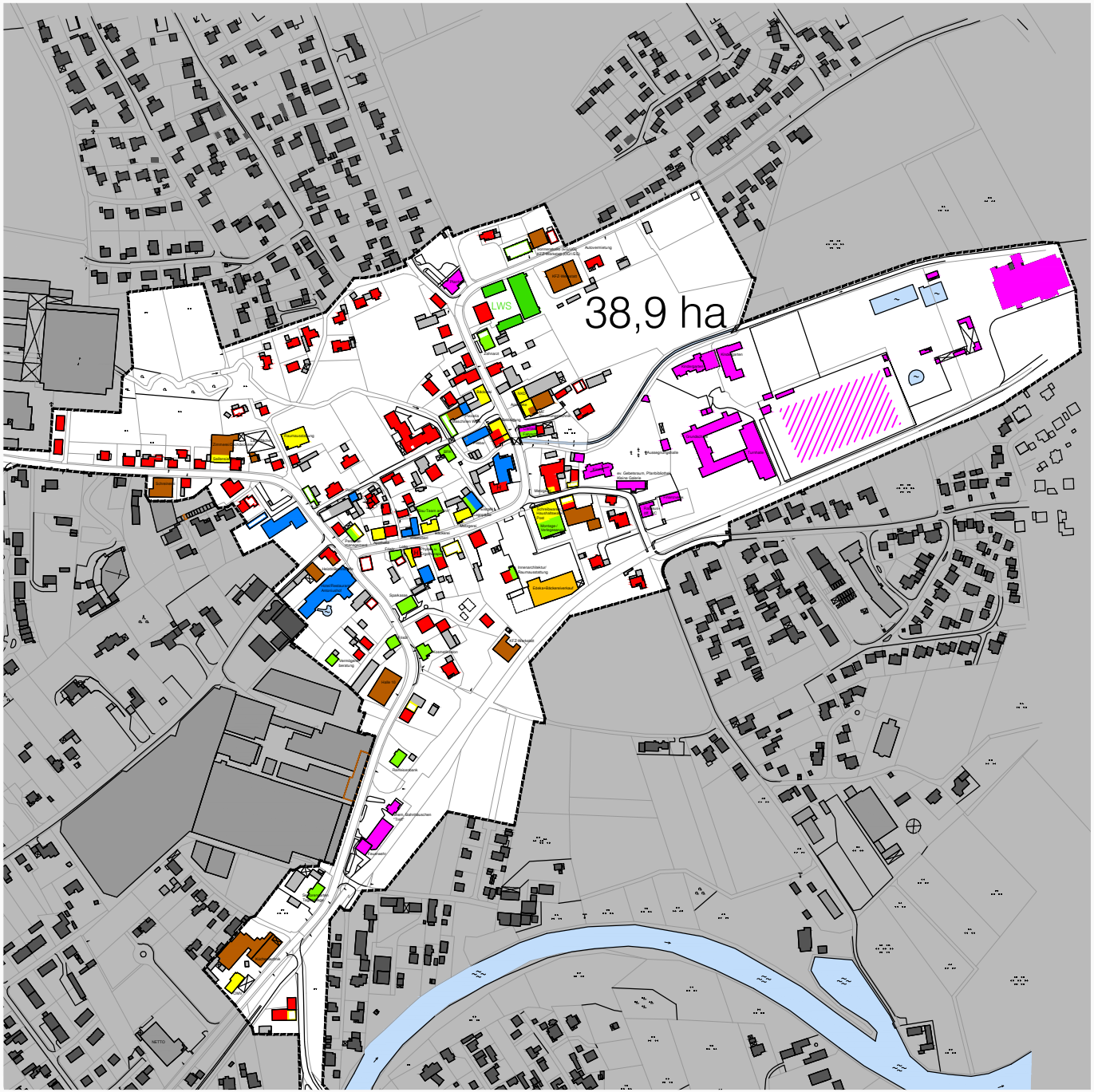
197 EW

Sulzbach

Pfarrkirche
KiGa
Grundschule
MzHalle
FFW
Sportanlagen
Gasthäuser / Vereine
Gewerbegebiet

538 EW

Planungsumgriff

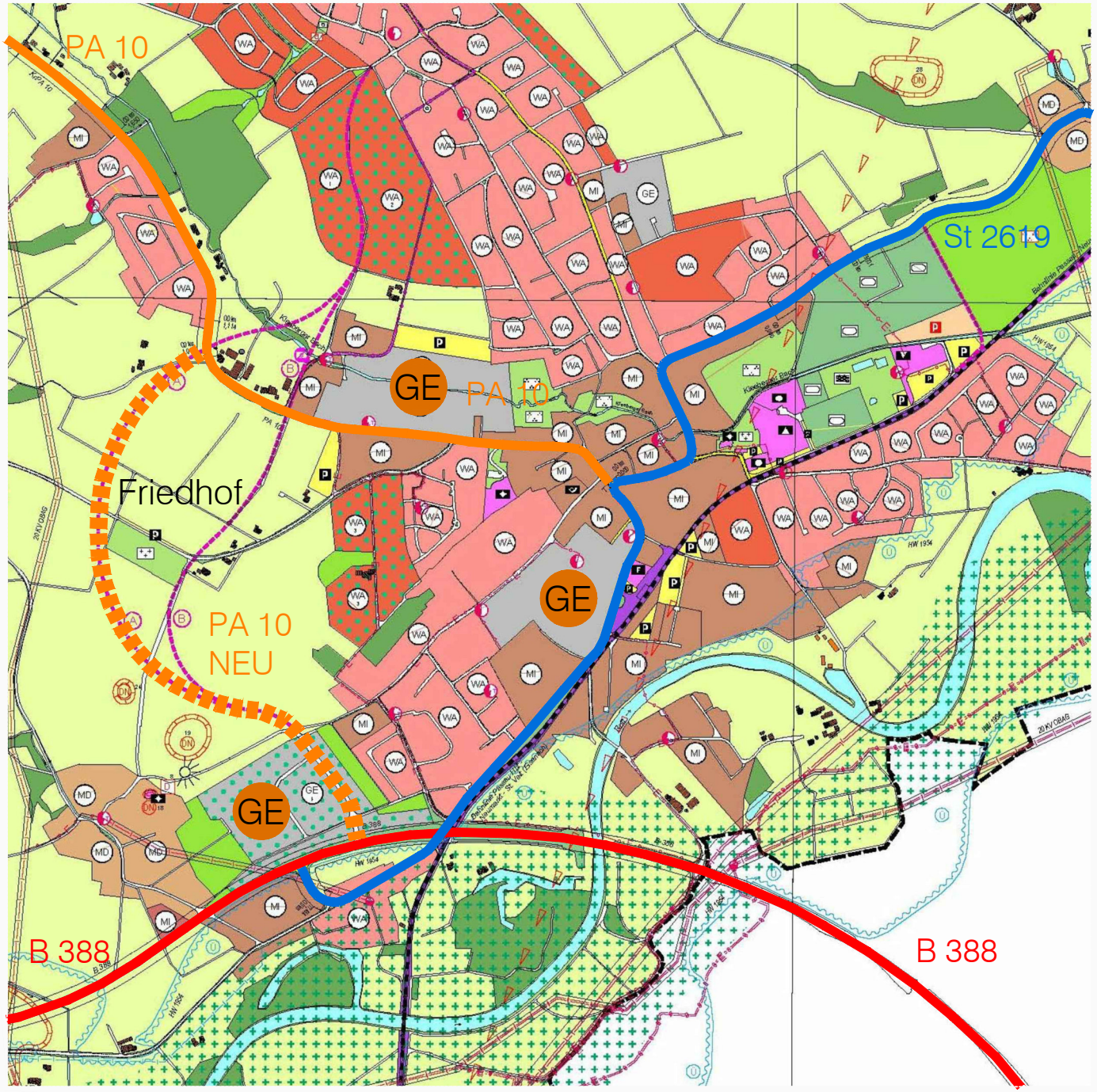


Gebäudenutzung

Die Karte zeigt die Gebäudenutzung im Erdgeschoss (EG).
Die Nutzungsstruktur ist sehr differenziert: Neben öffentlicher Infrastruktur finden sich zahlreiche Arbeitsstätten (Dienstleistung, einkaufen, Handwerk, Gewerbe und Industrie) und zahlreiche Wohnflächen in kleinstrukturierten Gebäuden.
Ähnlich wie in vielen vergleichbaren Orten steigt der Wohnanteil in dem Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss deutlich an.
Nur vereinzelt findet man hier Dienstleistungsflächen bzw. Gastronomie vor. Die Hotelflächen werden dabei dem (temporären) Wohnen zugeordnet.

- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen
- Gewässer
- gemeindl./kirchl. Nutzung
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Landwirtschaft
- Handwerk / Gewerbe
- Einzelhandel
- Beherbergung
- Wohnen
- Nebengebäude
- Leerstand, hier: Wohnen

Gebäudenutzung EG



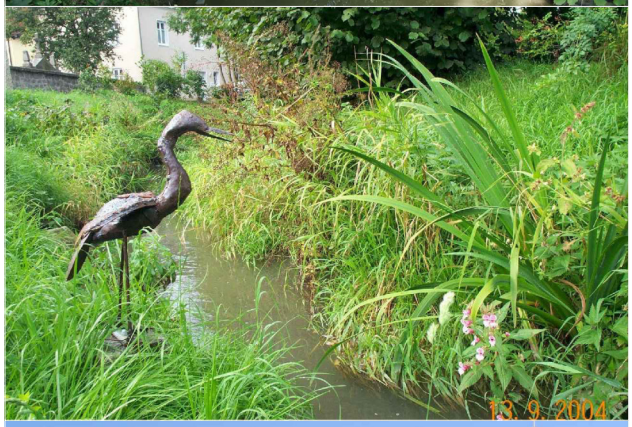
Verkehr

Das Verkehrssystem in Ruhstorf wird sehr stark von übergeordneten, klassifizierten Kreis- bzw. Staatsstraßen bestimmt, an die zahlreiche gemeindliche Erschließungsstraßen anschließen.
Diese beiden Hauptstraßen führen mit einigen Kurven (jeweils abbiegende Vorfahrten) und entsprechender Fahrbahnbreiten durch den gewachsenen Ortskern hindurch - mit teilweise problematischen Kreuzungsbereichen.
Im westlichen Planungsbereich ist auf den entsprechenden Straßenabschnitten erheblicher Verkehr, besonders Schwerlastverkehr, zu verzeichnen.
Im Flächennutzungsplan sind bereits mögliche Trassen für eine Ortsumfahrung im Westen eingetragen.
Die Realisierung dieser Westumfahrung würde eine deutliche Entlastung des innerörtlichen Verkehrs mit sich bringen, vor allem des Schwerlastverkehrs im Zusammenhang mit den bestehenden Industriebetrieben.
Ruhstorf liegt an der Bahnstrecke Passau – Mühldorf. Es gibt 4 Bahnübergänge, 2 davon mit Blinklichtanlagen.



Verkehr







Bestandsanalyse Gewässer

Mitten durch den Ort verläuft der Kleeberger Bach. Im Zentrum selbst ist er durch bauliche Maßnahmen für den Hochwasserschutz stark eingeengt, im übrigen Verlauf besteht ein hohes Potential für Renaturierungsmaßnahmen.

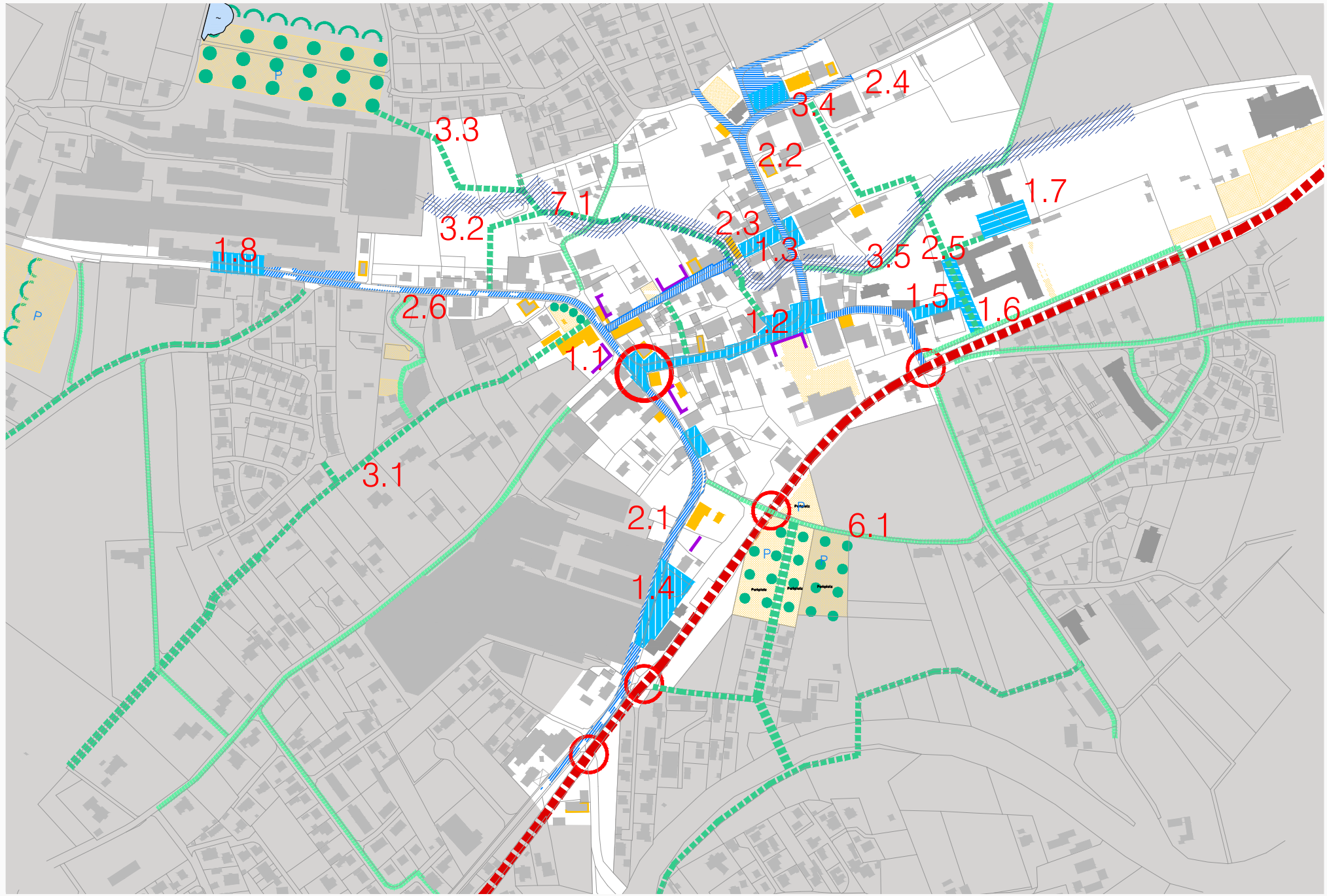
In derzeit stattfindenen Untersuchungen zur Hochwasserfreilegung des Baches werden verschiedene Varianten ermittelt.

Die Rott und die dazugehörigen Auengebiete liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes, wirken sich aber durch die Überschwemmungsgebiete (übernommen vom „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" des LfU) auf den Ort aus: eine bauliche Entwicklung und intensive landwirtschaftliche Nutzung ist in den Auen- und Retentionsflächen auszuschließen. Für den Naturschutz können dadurch aber Biotopflächen mit hohem Entwicklungspotential entstehen.

Auch für die Freizeitnutzung ergeben sich an beiden Gewässern sowie an den durch den Kiesabbau entstandenen Baggerseen vielfältige Möglichkeiten.



Gewässer Bestand

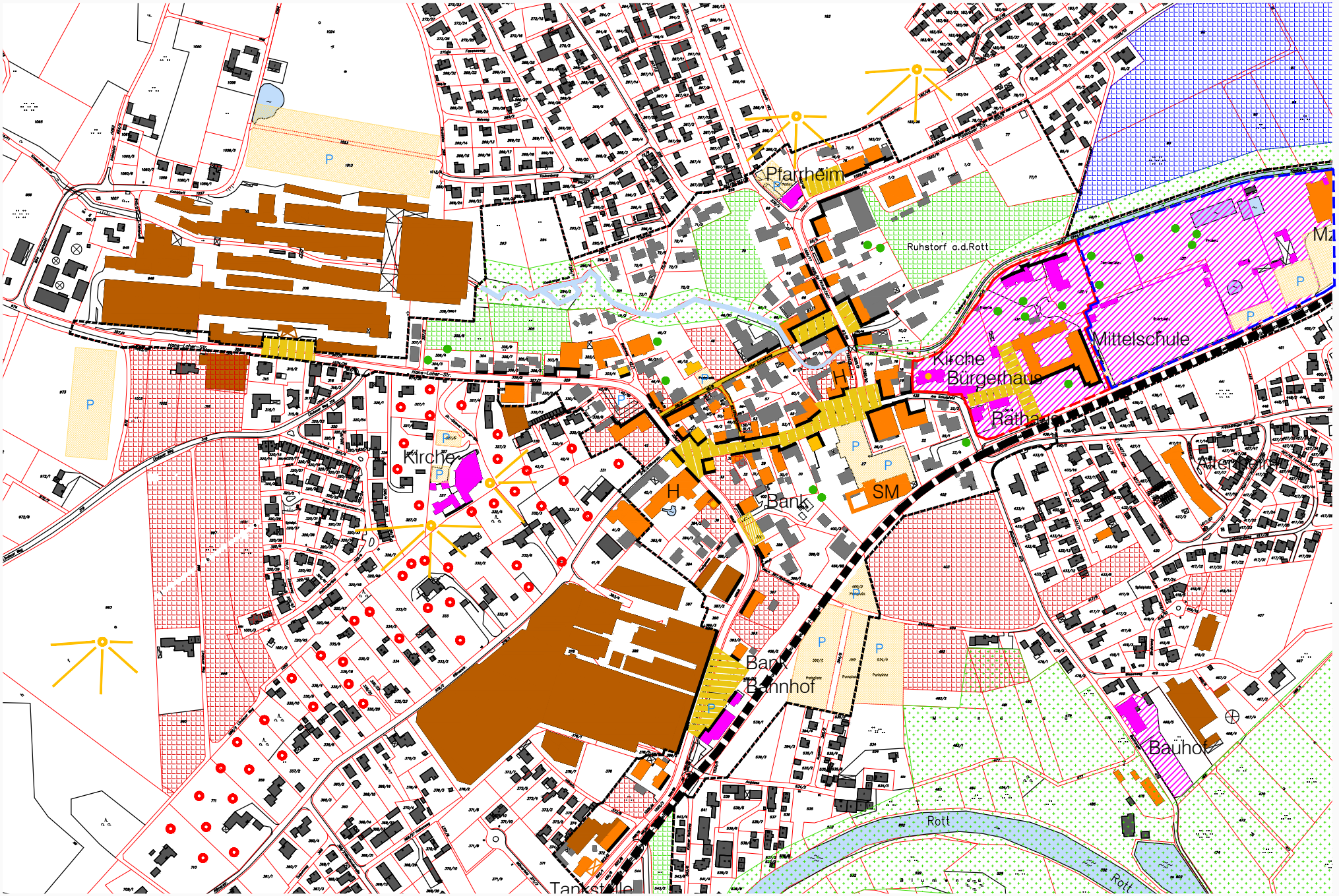


Mängel

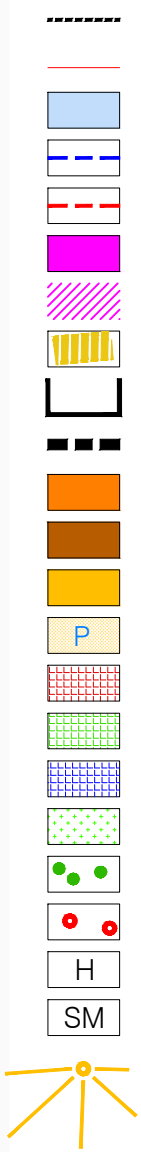
Bereich	Mängel
1 Platzräume	unzureichende Gestaltung des öffentlichen Freiraums mit mangelhafter Aufenthaltsqualität und gewissen Funktionsschwächen
1.1Kreuzungsbereich	gefährliche Kreuzung, Unübersichtlichkeit (abknickende Vorfahrt), schmale Bürgerstreifen
1.2 Hauptstraße	mangelnde Aufenthaltsqualität, zu wenig Vorfeld Hotel, verkehrstechnisch orientierte Beläge, wenig integrierte Parkplätze, fehlende Grünordnung
1.3 Platz Am Schlossweg + Vorfeld Radwau	Kleinteilige, zergliederte Platzgestaltung, Nebenanlagen (Müll..) im Vordergrund, unökonomische Parkplatzanordnung, keine Aufenthaltsqualität, schlechte Beleuchtung
1.4 Vorplatz FFW, Raiba, Bahnhof, Fa. Hatz	Nicht vorhandenes Gestaltungskonzept, kleinteilige Platzgestaltung, unökonomische Parkplatzaufteilung, zu schmales Vorfeld Industriebetrieb,, zu wenig Raumbildung, zu wenig angelagerte Nutzungen, fehlende Grünordnung, schlechte Beleuchtung, fehlende Info (Parken,…)
1.5 Rathausplatz	Wenig repräsentative Platzgestaltung, Überlagerung Parken – Aufenthalt – K.Denkmal, fehlendes Grünkonzept und Grünordnung, Abgrenzung zu Schulvorfeld
1.6 Schulvorfeld	Große ungegliederte Asphaltflächen, fehlende Grünordnung und Aufenthaltsqualität, ungenutztes Freiflächenpotential, Kontrast zwischen Nebenanlagen (z.B. Kompost,..) und Hauptnutzflächen
1.7 Vorfeld KiGa	Ungegliederter Vorplatz, zu wenig Parkmöglichkeit, Konflikt Wendemöglichkeit – Parken, fehlende Grünordnung, schlechter Übergang zu Wiese im Westen, Beleuchtung
1.8 Vorplatz Siemens	Wenig Aufenthaltsqualität, fehlender Akzent am Straßenraum im Hauptzugangsbereich
2 Straßenräume	Funktionale und gestalterische Schwächen
2.1 Ernst – Hatz – Straße	Sehr breite Fahrbahn, schmale Bürgersteige und Gebäudevorflächen, Grün, Beleuchtung, Grünordnung, verkehrstechnisch orientierte Beläge
2.2 Hauptstraße	Sehr breite Fahrbahn, schmale Bürgersteige und Gebäudevorflächen, Grün, Beleuchtung, Grünordnung, verkehrstechnisch orientierte Beläge

Bereich	Mängel
2.3 Alter Schlossweg	Sehr breite Fahrbahn, schmale Bürgersteige und Gebäudevorflächen, Grün, Beleuchtung, Grünordnung, verkehrstechnisch orientierte Beläge
2.4 Passauer Straße	Sehr breite Fahrbahn, schmale Bürgersteige und Gebäudevorflächen, Grün, Beleuchtung, Grünordnung, verkehrstechnisch orientierte Beläge
2.5 Am Schulplatz	Sehr breite Fahrbahn, schmale Bürgersteige und Gebäudevorflächen, Grün, Beleuchtung, Grünordnung, verkehrstechnisch orientierte Beläge
2.6 Hans – Loher - Straße	Sehr breite Fahrbahn, schmale Bürgersteige und Gebäudevorflächen, Grün, Beleuchtung, Grünordnung, verkehrstechnisch orientierte Beläge
3 Fußwege	Fehlende Fußwegverbindung bzw. zu geringe Breite
3.1 Höhenweg nach Westen	Fehlende Fußwegbeziehung
3.2 Arboretum	Fehlende Fußwegverbindung zwischen Hans – Loher – Straße, Arboretum, Bachweg, Alter Schulweg
3.3 Anbindung	Fehlende Anbindung Parkplatz – Ortszentrum
3.4 Ortsrandweg	Fehlende Fußwegbeziehung vom Schulvorfeld nach Norden, Pfarrzentrum, Steg
3.5 Friedhof	Fußwegverbindung zum Friedhof auf Fahrbahn
3.6 Rundweg	Lücke im Rundweg zum Altort
4 Gebäudeleerstände	Ganz oder teilweise leerstehende Gebäude (Modernisierungsstau, Gebäudeumfeld)
5 Raumbildung	Fehlende Raumbildung - Baulandpotential
6 Grünordnung	
6.1 Ortsrand	Fehlender Ortsrand bzw. Eingrünung bei Parkplätzen
6.2 Arboretum	Gestaltungskonzept fehlt
7 Wasserflächen	
7.1 Kleeberger Bach	Fehlende Retentionsflächen, Hochwasserschutz, Integration in Frei- bzw. Baustruktur fehlt

Mängel

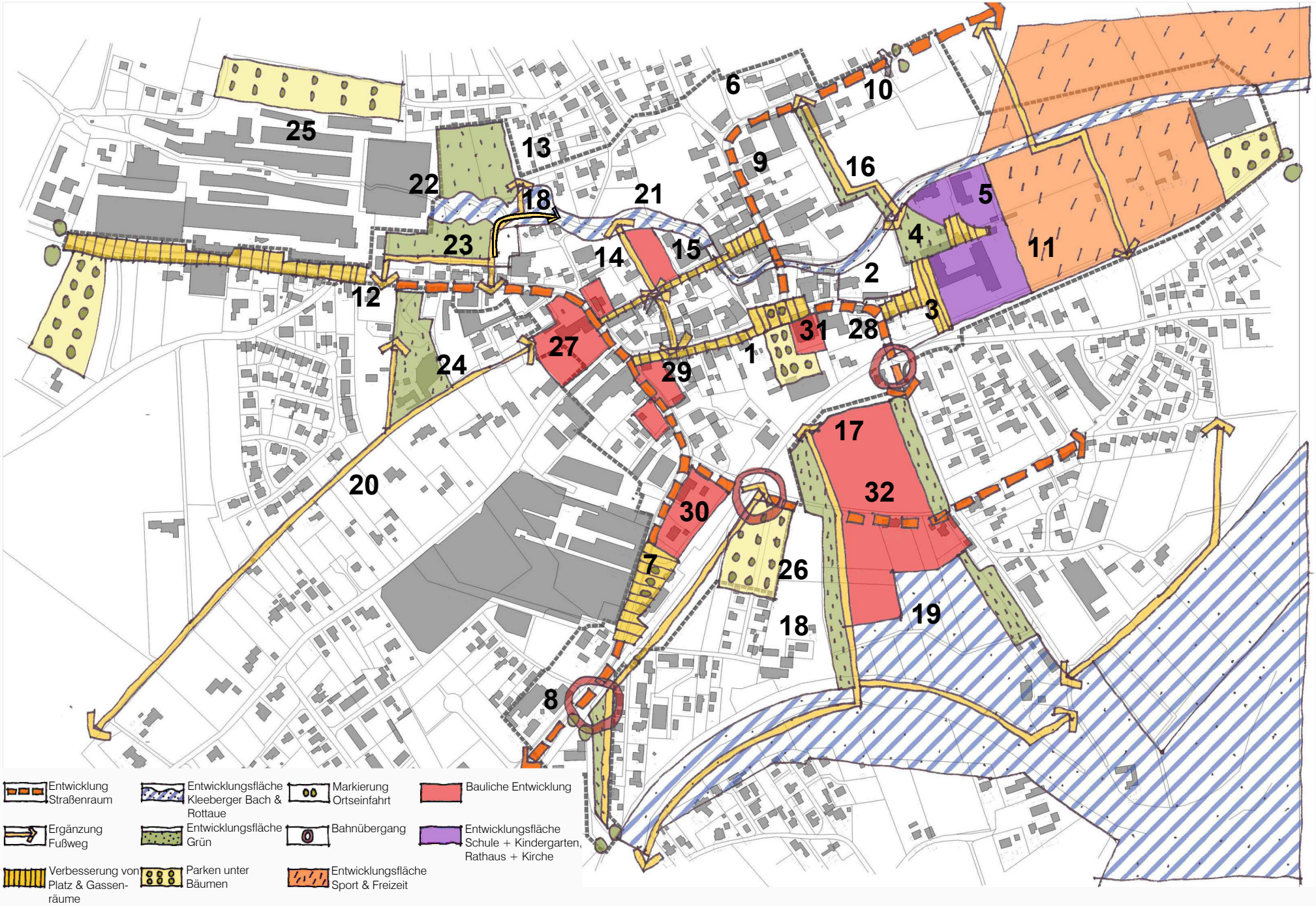

Pfarrheim
Ruhstorf a.d.Rott
Mittelschule
Kirche
Bürgerhaus
Rathaus
Kirche
Bank
SM
Bank
Bahnhof
Bauhof
Rott
Rott
Tankstelle

Werte



Im Untersuchungsgebiet gibt es eine ganz Reihe von wertvollen Einzelelementen im städtebaulichen Gesamtsystem, die den Ortskern von Ruhstorf charakterisieren, ihn unverwechselbar machen und als wesentliche Grundlage für die weitere Ortsentwicklung gesehen werden müssen:

- Die verdichtete Einzelhausbebauung im Ortskern mit ihrer gemischten baulichen Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Versorgung)
- Die öffentliche Infrastruktur östlich des Ortskernes (Kirchen, Rathaus, Schule, KiGa, Mehrzweckhalle, Sportanlagen, Gastronomie und Hotels)
- Die Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit den vielen Arbeitsplätzen
- Das differenzierte Freiflächensystem mit privaten und öffentlichen Bereichen voran der Rathausplatz, das Schulumfeld, die Sportanlagen, das Freibad und die Ufer- bzw. Talbereiche des Kleeberger Baches
- Der Kleeberger Bach
- Die Rott südlich des Ortskerns mit ihren Retentionsflächen
- Das differenzierte Verkehrssystem mit den beiden leistungsfähigen Hauptstraßen (Kreisstraße PA 10 – Staatsstraße St 2619)
- Der Bahnanschluss (Rottalbahn)
- Das Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum sowie separate Parkplätze
- Das vorhandene Fußwegenetz
- Die Lage am Übergang von der Talaue der Rott zum Hügelland im Norden mit herrlichen Aussichtspunkten
- Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortskern



Konzept Handlungsfelder

Grobkonzept/ Konzept Handlungsfelder

Im Grobkonzept der Ortskernsanierung werden die Einzelmaßnahmen als Maßnahmenbündel im Zusammenhang dargestellt. Ziel der Sanierung in Ruhstorf ist im Ortskern ein System von zusammenhängenden und funktionalen öffentlichen Räumen zu gestalten, die das Ortszentrum stärken, die angrenzenden Gebäude- und Freiflächennutzung unterstützen und identifikationsstiftend wirken.
Die einzelnen Bereiche sind dabei auf ihre eigenen Funktionen und auch auf anschließende Gebäude- und Flächenfunktion abzustimmen.



Verbesserung von Platz- und Gassenräumen

Die vorhandenen Plätze werden abgestimmt auf Lage und Bedeutung funktional und gestalterisch verbessert.

1 Hauptstraße als Ortsmittelpunkt
2 Verbindungsraum zum Rathaus
3 Schulvorfeld als Bürgerpark/ Treff
4 Vorfeld KiGa (Vorfahrt/ Parken)
5 Alter Schlossweg/ Platzaufwertung mit Aufenthaltsqualität/ Gastronomie
6 Parkplatz zum Pfarrzentrum, alternativ: Wohnbebauung
7 Vorplatz Bahnhof, FFW, Raiba, Hatz, Aufenthaltsqualität ruhender Verkehr, Entwicklung zu Subzentum



Entwicklung Straßenraum

Die Haupterschließungsstraßen im Sanierungsbereich werden funktional und gestalterisch/ barrierefrei entwickelt

8 Ernst – Hatz Straße als innerörtliche Geschäftsstraße
9 Hauptstraße als Wohn- und Geschäftsstr.
10 Passauer Straße: Ortseingang/ Gewerbe
11 Bad Straße: Ortseingang, Zufahrt, Schule, Sport und Freibad
12 Hans – Loher – Straße: Ortseingang - Industrie



Aufbau bzw. Stärkung Fußwegverbindung

13 Fußweg im Arboretum
14 Anbindung Alter Schlossweg
15 Uferweg Kleeberger Bach
16 Verbindung Bürgerpark – Passauer Straße
17 Verbindung Bahnhofsplatz – Rathaus
18 Anbindung Großparkplatz
19 Lückenschluss Ortsrandweg an der Rott
20 Höhenweg vom Ortszentrum nach Westen



21 Weiterentwicklung Gewässer/ Kleeberger Bach, Retention, Zutritte, Erlebbarkeit



Weiterentwicklung Grünraum

22 Arboretum: Gestaltungskonzept - Erschließung
23 privater Schaugarten
24 Kirchenumfeld
25 Eingrünung Großparkplatz
26 Eingrünung Großparkplatz



Bauliche Entwicklung forcieren

27 Bereich `Fischer Wirt`
28 Am Alten Schulweg
29 Reitberger Kurve – Sparkasse
30 östlich Raiba
31 Bereich Einkaufsmarkt
32 Wohngebiet südlich Bahn