



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen

Marktgemeinde Bad Endorf



cima.



SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

# IMPRESSUM

Layout & Design

**SCHIRMER I** ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Huttenstraße 4  
97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0  
F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de  
www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Lukas Hoch, Stadtplaner

2016/2017  
Im Auftrag der Marktgemeinde Bad Endorf

## in Kooperation mit:

**CIMA** Beratung + Management GmbH    **brenner Bernard** Ingenieurgesellschaft mbH    **WGF** Landschaft

Brienner Straße 45  
80333 München

Rathausplatz 2-8  
73432 Aalen

Vordere Cramergasse 11  
90478 Nürnberg

Dipl.-Geograph Christian Hörmann  
M.Sc. Geographie Solveig Lüthje

Dipl.-Ing. Ulrich Noßwitz  
Dipl.-Ing. Franziska Kurz

Prof. Dipl.-Ing. Gerd Aufmkolk, Landschaftsarchitekt  
M.Sc. Tassilo Schwedux

## GRUSSWORT

Liebe Endorferinnen, liebe Endorfer!

Eine vitale und multifunktionale Gemeinde bildet das Herz und den Motor für das soziale Miteinander in der Gemeinde und die weitere Gemeindeentwicklung.

Gemeinsam haben wir ein Konzept mit städtebaulichem Masterplan und Maßnahmenkatalog erarbeitet, das als Basis für die Arbeit des Gemeinderates und für die städtischen Investitionen in den nächsten Jahren dienen soll. Viel Arbeit steckt hinter diesem Konzept: Es wurden Fachforen, Bürgerwerkstätten, Gemeinderatsklausuren und unzählige Diskussionen geführt um alle Ideen und Sichtweisen zu integrieren.

Mit diesem Zukunftsplan geben wir auch der Wirtschaft, dem Handel, unseren Mitbürgern und unseren Neubürgern Planungssicherheit, in welche Richtung sich der Markt Bad Endorf entwickeln will - und damit auch Signale für deren künftige Investitionen.

Ich danke allen, die zum guten Gelingen des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für unsere Marktgemeinde beigetragen haben und beitragen werden. Mein besonderer Dank gilt den Endorfer Bürgern, die sich aktiv in diesen Prozess eingebracht haben. In der Bürgerwerkstatt und online über „myPinion“ wurden gute positive Anregungen gegeben, die in die Konzepterstellung miteinfließen.

Ich bin sicher, dass dieser Bericht als Handlungsleitfaden zu einer weiterhin aufblühenden Ortsentwicklung beiträgt. Insbesondere ist damit der Grundstein für die Umsetzung der Verkehrslösung sowie städtebaulichen Aufwertung gelegt.

Mit dem vorliegenden Bericht haben wir die Voraussetzungen für eine besondere Förderung der praktischen Umsetzung einzelner Maßnahmen geschaffen. Er zeigt zudem Handlungsfelder und weitere Einzelmaßnahmen wie beispielsweise die „Perlenkette der Bahnhofstraße“ auf, die in Angriff genommen werden sollen. Zahlreiche Anregungen die sicherlich im Einzelnen noch mit den Anliegern näher erläutert werden.

Ich hoffe, dass Sie, liebe Endorferinnen und Endorfer, auch weiterhin so tatkräftig an der weiteren Entwicklung Ihrer Heimatgemeinde mitwirken werden. Ich würde mich sehr darüber freuen. Sie, wir, unsere Marktgemeinde wird davon nur profitieren.

Ihre



Doris Laban  
Erste Bürgermeisterin



# INHALT

<b>0</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>004</b>
	Anlass der Planung & Methode .....	007
<b>1</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>012</b>
	Trends und Megatrends .....	014
	Lage im Raum .....	016
	Regionalplan   Landesentwicklungsplan .....	018
	Flächennutzungsplan .....	019
<b>2</b>	<b>BAD ENDORF   EIN STECKBRIEF</b> .....	<b>020</b>
	Die Marktgemeinde und ihre Ortsteile .....	022
	Die Marktgemeinde und ihre Bevölkerung .....	028
	Der Kernort .....	032
<b>3</b>	<b>FACHBEITRAG   Landschaft, Natur, Freizeit &amp; Erholung</b> .....	<b>042</b>
<b>4</b>	<b>FACHBEITRAG   Wirtschaft, Arbeit, Tourismus, Handel &amp; Versorgung</b> .....	<b>058</b>
<b>5</b>	<b>FACHBEITRAG   Verkehr &amp; ÖPNV</b> .....	<b>072</b>
<b>6</b>	<b>DIE ORTSMITTE   GEBIET DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU)</b> .....	<b>078</b>
	Räumlicher Bestand .....	080
	Baustruktur .....	082
	Gebäudezustand .....	084
	Nutzungsstruktur .....	086
	Freiflächenstruktur .....	088
	Anbindung und Erschließung .....	090
	Eigentumsstruktur .....	092
	Vorhandene Planungen .....	094
<b>7</b>	<b>BAD ENDORF - STÄRKEN UND SCHWÄCHEN</b> .....	<b>096</b>
	Die Stärken .....	098
	Die Schwächen .....	102
<b>8</b>	<b>DAS LEITBILD FÜR BAD ENDORF</b> .....	<b>106</b>
	Räumliche und funktionale Leitziele .....	108
<b>9</b>	<b>DER MASTERPLAN FÜR DEN KERNORT</b> .....	<b>112</b>
	Ziele und Umsetzungsstrategien .....	114

<b>9A</b>	<b>UMSETZUNGSSTRATEGIE WOHNEN, ARBEITEN &amp; VERSORGUNG</b> .....	<b>118</b>
	Überblick Umsetzungsstrategie .....	120
	Handlungsfeld A1   Wohnen & Wohnumfeld.....	124
	Handlungsfeld A2   Wirtschaft & Gewerbe .....	125
	Handlungsfeld A3   Einzelhandel & Versorgung.....	126
	Handlungsfeld A4   Kultur, Tourismus & Marketing .....	130
<b>9B</b>	<b>UMSETZUNGSSTRATEGIE ORTSBILD, ORTSMITTE &amp; VERKNÜPFUNGEN</b> .....	<b>132</b>
	Überblick Umsetzungsstrategie .....	134
	Handlungsfeld B1   Lebendige Ortsmitte .....	138
	Handlungsfeld B2   Zentrale Verknüpfungen .....	154
	Handlungsfeld B3   Zentrale Ortseingangssituationen .....	164
	Handlungsfeld B4   Ortsbild & Baukultur .....	174
<b>9C</b>	<b>UMSETZUNGSSTRATEGIE GESUNDHEITSSTANDORT &amp; LANDSCHAFT</b> .....	<b>176</b>
	Überblick Umsetzungsstrategie .....	178
	Handlungsfeld C1   Trittsteine in die Landschaft .....	180
	Handlungsfeld C2   Gesundheitsbereich .....	182
	Handlungsfeld C3   Erholung, Freizeit & Landschaft .....	193
<b>9D</b>	<b>UMSETZUNGSSTRATEGIE VERKEHR &amp; MOBILITÄT</b> .....	<b>196</b>
	Überblick Umsetzungsstrategie .....	198
	Handlungsfeld D1   Optimierung Verkehrsknotenpunkt .....	201
	Handlungsfeld D2   Neuordnung des Verkehrsgeschehens .....	208
	Handlungsfeld D3   Option „Innerörtliche Entlastungsstraße“ .....	216
<b>10</b>	<b>PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG</b> .....	<b>218</b>
	Projekte und Maßnahmen .....	220
	Impulsprojekte .....	228
	Anlage .....	230
<b>11</b>	<b>SANIERUNGSGEBIET</b> .....	<b>232</b>
	Umgriff .....	234
	Begründung und Verfahrenswahl .....	235
	Maßnahmenplan .....	238
	Abbildungsverzeichnis .....	240
	<b>ANHANG</b> (extra)	
	Dokumentation Fachforen	
	Dokumentation Bürgerwerkstatt	
	Dokumentation MyPinion	
	Dokumentation 1.Gemeinderatswerkstatt	
	Anlage Verkehr (brennerBERNARD Ingenieure, Aalen)	



## ANLASS DER PLANUNG &amp; METHODE

**DIE AUSGANGSLAGE**

Die Marktgemeinde Markt Bad Endorf liegt in der reizvollen topographisch bewegten und kleinteilig gegliederten Landschaft des Voralpenraumes. Großräumig hat sie nahe Beziehungen zum Chiemsee, zur Alpenkette und zu attraktiven Orten wie Rosenheim, Prien oder Wasserburg a. Inn. Diese Bedingungen stärken ihre Funktion als Kur-, Erholungs- und Wohnort. Unübersehbar sind jedoch auch Mängel, die sich aus der Lage im Kreuzungsbereich zweier stark befahrener Staatsstraßen ergeben, was die qualitative Entwicklung der Ortsmitte sehr behindert. Zu den Hauptverkehrszeiten bilden sich lange Staus, die sowohl die verkehrliche Funktion der Straße als auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erheblich beeinträchtigen. Dementsprechend zeigen die Einzelhandelslagen an der Straße Leerstände.

**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)**

Mit dem Integrierten Entwicklungskonzept (ISEK) werden die verschiedenen relevanten Aspekte der Gemeindeentwicklung in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammengeführt und in strategischen Zielaussagen sowie Projektschwerpunkten für die zukünftige Entwicklung gebündelt. Das ISEK mit der integrierten VU (Vorbereitende Untersuchungen) ist grundsätzlich strate-

gisch ausgerichtet. Diese strategische Ausrichtung ist gleichzeitig Basis für eine Umsetzung einzelner Schlüsselprojekte.

**PILOTPROJEKT**

Bei der Bearbeitung stand die Untersuchung der verkehrlichen Problematik und die Entwicklung entsprechender Lösungsansätze im Mittelpunkt. Ausdrücklich wurde bei der verkehrlichen Konzeption auch die Möglichkeit einer verträglichen Einbindung des Verkehrs in das bestehende Netz untersucht und bewertet. Als Pilotprojekt des Freistaats Bayern war hier das Ziel, beispielhafte Lösungsansätze für die stark belastete Ortsmitte, das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen, aufzuzeigen.

**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)**

Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) für die Ortsmitte, im Rahmen des ISEKs, bilden die Grundlage für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes im zentralen Bereich des Kernortes.

**VORGEHENSWEISE**

Die Bearbeitung des ISEKs erfolgte auf verschiedenen Ebenen mit unterschiedlicher Aussageschärfe. Für die Gesamtgemeinde sind auf der Makroebene der Zusammenhang zwischen Ort und

Umland, sowie zwischen dem Kernort und seinen Ortsteilen untersucht worden. Auf der nachfolgenden Mikroebene ist der Kernort mit dem Schwerpunktbereich Altort in der Schärfe Vorbereitender Untersuchungen näher betrachtet worden. Die Ermittlung von Möglichkeiten zur weiteren Profilierung der Gemeinde als Wohn-, Arbeits- und Fremdenverkehrsort auf der Basis der spezifischen Potenziale und Begabungen Bad Endorfs sind zentrale Inhalte der zukünftigen Ortsentwicklungskonzeption. Die unterschiedlichen Aufgaben der Ortsentwicklung wurden hier in einem breiten Spektrum aufgegriffen und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive eingebunden.

**INTERDISZIPLINÄRER ANSATZ**

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte der örtlichen Entwicklung in ein Gesamtkonzept erfordert naturgemäß einen interdisziplinären Arbeitsansatz. Das ISEK wurde hierbei in enger Zusammenarbeit zwischen den Planern, der Politik, örtlichen Akteuren und der Gemeindeverwaltung in einem interaktiven Verfahren erarbeitet. Es sind innerhalb des Prozesses der stadtplanerischen Grundlagen- und Konzeptarbeit die verschiedenen fachthemen Belange und Fragestellungen durch die entsprechenden Fachplaner in enger Kooperation behandelt und integriert.



Kernort Bad Endorf  
VU-Gebiet Ortsmitte  
ca. 48,2 ha



Karte Abgrenzung Untersuchungsgebiet Kernort Bad Endorf | o.M.

## ANLASS DER PLANUNG & METHODE

### PROZESS & KOOPERATION

Hierbei waren wichtige Trittsteine des Prozesses unterschiedlichste Beteiligungsformate. Am Anfang stand die Bürgerwerkstatt. Daran anschließend wurden aufbauend auf den Ergebnissen der Werkstatt durch das Online-Beteiligungstool „MyPinion“ bei einem Beteiligungszeitraum von über einen Monat die ersten gewonnenen Ansätze bestärkt und wichtige Ideen und Handlungsschwerpunkte ergänzt. In zwei Gemeinderatswerkstätten sind schließlich Leitbild, Konzept und Projekte definiert und Schlüsselprojekte für die kurzfristige Umsetzung ausgewählt worden. Nachfolgend ist der Aufbau des Bezirks erläutert:

### 1 - ORIENTIERUNG, ANALYSE UND BEWERTUNG

Zu Beginn des Planungsprozesses wurde nach den funktionalen und räumlichen Ausgangspunkten und Rahmenbedingungen gefragt. An welche Planungen und Prozesse kann bzw. muss angeknüpft werden? Welche Fragen, Probleme, Themen und Orte bedürfen besonderer Beachtung? Der erste Schritt ist damit der Analyseteil aller Fachplaner. Er bildet die Grundlage für die nachfolgenden Bausteine. Dabei wurden Informationen über geplante und laufende Projekte, Konzepte, Diskussionen und ggf. Ergebnisse bestehender Arbeitskreise innerhalb des

Planungsgebiets gesammelt und bilanziert. Bisherige Pläne und Akzente der Ortsentwicklung sollten unter Berücksichtigung der zukünftigen Zielsetzung der Gemeinde hinterfragt und ggf. neu definiert werden.

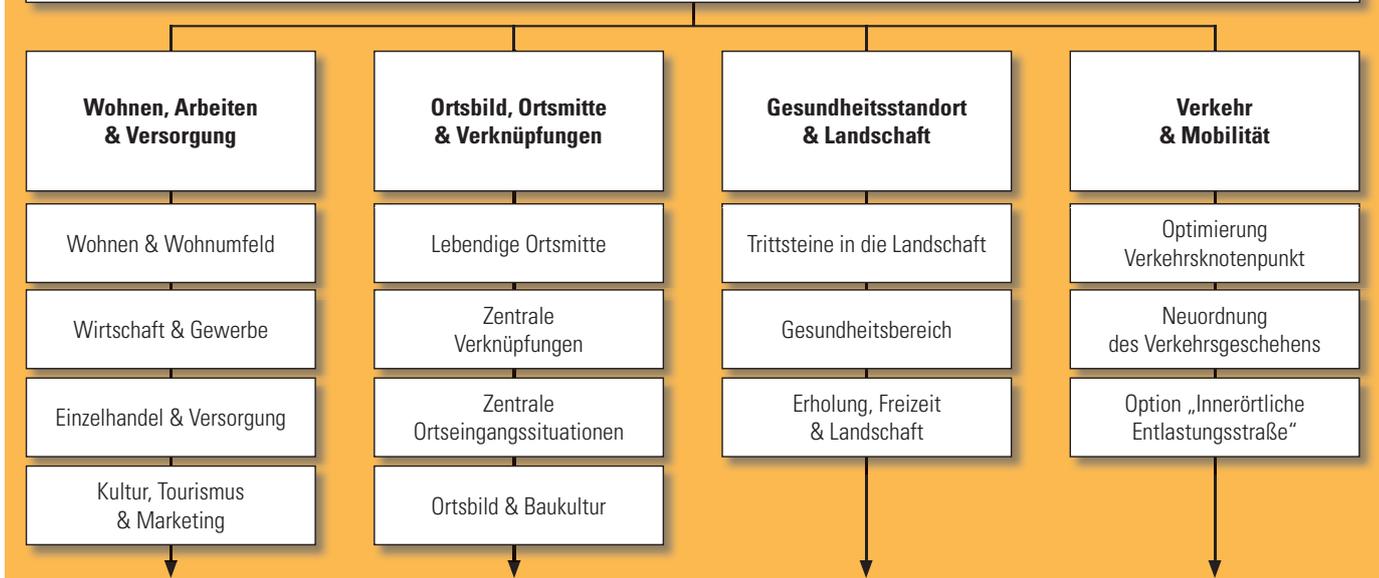
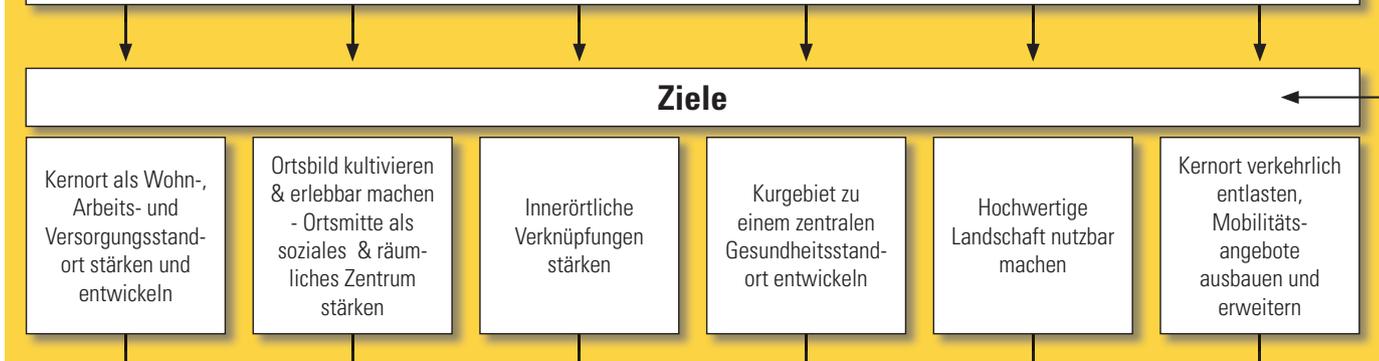
Die Bestandsanalyse dient dem Erfassen der Qualitäten und Defizite sowie der Bewertung der derzeitigen Situation des Kernortes sowie im Detail des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen. Dabei stand hier die Erfassung und Beschreibung der endogenen Potenziale und Chancen, kurz: die „Begabungen des Ortes“, im Vordergrund. Parallel dazu wurden räumliche Problemfelder und thematische Problemsituationen erarbeitet. Entwicklungschancen für den Ort wurden darauf aufbauend erarbeitet, Handlungsschwerpunkte und räumliche Vertiefungsbereiche haben sich herauskristallisiert.

Die „Sicht von Außen“ der zusammenarbeitenden Planungsbüros wurde in thematischen Fachforen mit Vertretern von Bürgern, verschiedenen Interessensgemeinschaften der Gemeinde, der Verwaltung, der Politik aber auch von überörtlichen Fachämtern sowie der Obersten Baubehörde, einer Bürgerwerkstatt als auch durch ein vom Büro Schirmer erarbeitetes neues Online-Beteiligungsverfahren durch die „Sicht von Innen“ unterstützt. Hierzu wurden

# 1 : ORIENTIERUNG - ANALYSE - BEWERTUNG



# 2 : ZIELE - STRATEGIEN - HANDLUNGSFELDER - PROJEKTE UND MASSNAHMEN



## ANLASS DER PLANUNG & METHODE

mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, ausgewählten Akteuren sowie mit den Bürgern die Stärken und Schwächen des Ortes herausgearbeitet, aber auch bereits erste Zielorientierungen formuliert.

### **2 - ZIELE, STRATEGIEN, HANDLUNGSFELDER, PROJEKTE UND MASSNAHMEN**

In dieser Phase wurden das Programm und die Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung erarbeitet. Dieser Zielrahmen beinhaltet Grundsätze und Leitlinien der Entwicklung und definiert räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte. In der Zielfindung sind die inhaltlichen Erkenntnisse der Fachgutachter und die Ideen der Teilnehmer der unterschiedlichen Beteiligungsformate zusammengeführt worden.

Aufbauend auf das erarbeitete Leitbild für die gesamte Marktgemeinde wurde ein sogenannter „Masterplan“ für den Kernort entwickelt. Er bündelt die unterschiedlichen strategischen Handlungsansätze der Fachplaner in einen umfassenden Aktionsplan. Auf Grundlage dieses Plans sind schließlich in vier unterschiedlichen Strategieansätzen konkrete Schwerpunktbereiche, Projekte- und Maßnahmen für den Ort beschrieben. Zur besseren Übersicht, sind die Schwerpunktbereiche mit ihren

Bausteinen in thematische Handlungsfelder innerhalb dieser vier Strategiebausteine gegliedert.

### **PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG**

In einem abschließenden Katalog sind die Projekte und Maßnahmen als Gesamtübersicht aufgelistet und erläutert. Sie sind jeweils eingeordnet in den unterschiedlichen Strategiethematen und ihre Handlungsfelder. Hierbei sind die Schlüsselprojekte gesondert definiert.



# Rahmenbedingungen



Trends und Megatrends  
Lage im Raum  
Landesentwicklungsplan | Regionalplan  
Flächennutzungsplan

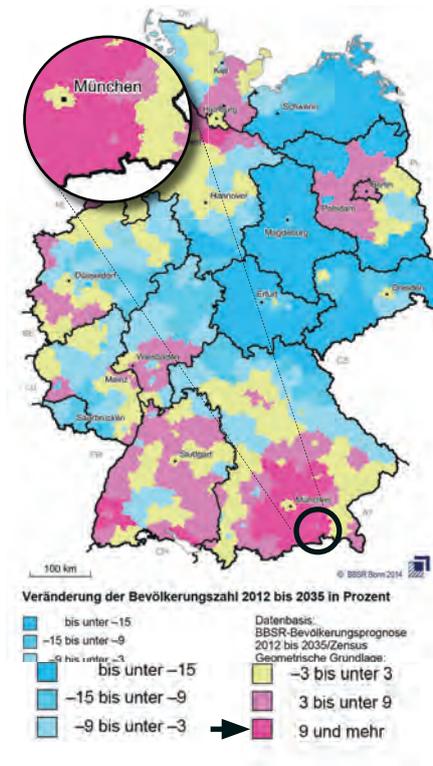
## TRENDS UND MEGATRENDS

### Bevölkerung | Region

#### MEGATRENDS

Megatrends verändern die Rahmenbedingungen unseres Alltags und die Rahmenbedingungen für unser Leben und Wirtschaften. Sie entziehen sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns und besitzen Allgemeingültigkeit. Dazu gehören die globalen Veränderungen des 21. Jahrhunderts wie beispielsweise die Klimaerwärmung, die Globalisierung der Wirtschaft oder der demographische Wandel. Kleinräumige Entwicklungschancen werden maßgeblich von übergeordneten Entwicklungstrends bestimmt. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft. Folgende Megatrends sind von Bedeutung:

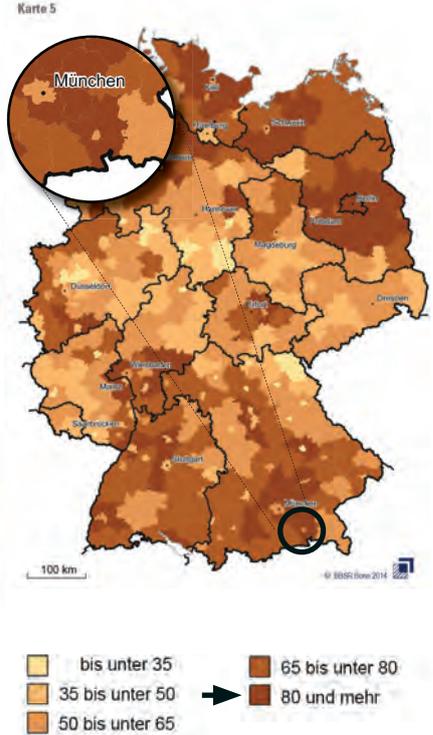
1. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung erhöht sich. Es wird eine differenziertere ethnische Zusammensetzung geben. Ihre räumliche Verteilung wird bei einer insgesamt schrumpfenden Einwohnerzahl extrem unterschiedlich sein.
2. Die Globalisierung der Wirtschaft bewirkt eine abnehmende Standortbindung der Unternehmen. Standorte müssen sich der nationalen und internationalen Konkurrenz stellen. Das Arbeitsplatzangebot im produzierenden Bereich folgt globalen Strategien.
3. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist durch weitere Konzentrationsprozesse geprägt. Das bedeutet weniger, aber größere Betriebe.



Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 - 2035 in Prozent <sup>1)</sup>

#### TREND DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ein Großteil der Regionen in Deutschland ist von einer Abnahme der Bevölkerungszahl betroffen. Bevölkerungswachstum wird es bis 2035 größtenteils nur in bestimmten Wachstumsregionen, sowie in den Agglomerationszentren geben. Die Marktgemeinde Bad Endorf befindet sich im Landkreis Rosenheim in der Metropolregion München. Gemäß der Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Bevölkerungszahl des Kreises um 9 und mehr Prozent wachsen.



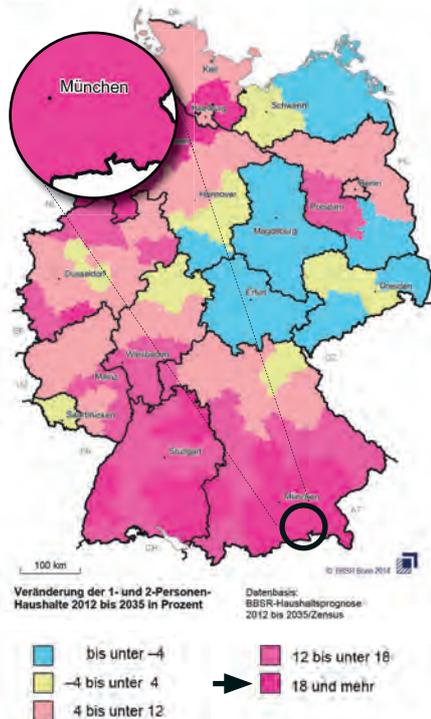
Veränderung der über 80-jährigen 2012 bis 2035 in Prozent <sup>1)</sup>

#### TREND DER ENTWICKLUNG DER HOCHBETAGTEN

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten deutlich an. Eng damit verbunden ist die Bedarfsentwicklung für Wohnraum und notwendige Infrastruktur z.B. für Pflege. Bis 2035 wird es im Landkreis Rosenheim voraussichtlich 80 Prozent und mehr über 80-jährige geben als 2012. Damit verbunden ist die Bedarfsentwicklung für Wohnraum und Infrastruktur z.B. für die Pflege.

<sup>1)</sup>Quelle: BBSR: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus

Karte 6

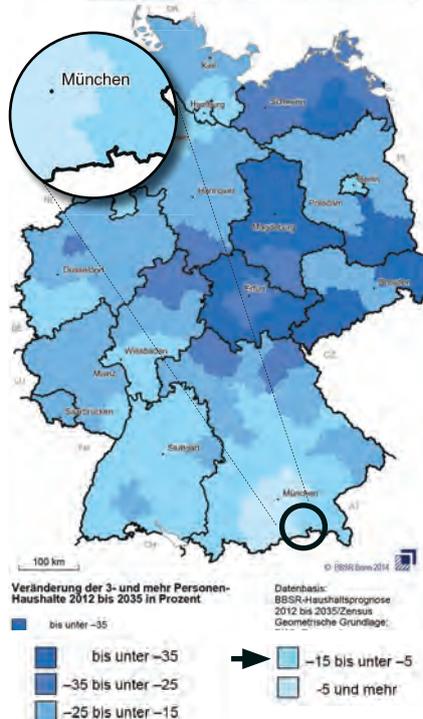


Veränderung der 1- und 2-Personen-Haushalte 2012 bis 2035 in Prozent <sup>1)</sup>

### ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE

Neben der Alterung der Bevölkerung ist die Individualisierung der Bevölkerung ein weiterer Aspekt, der bei der Betrachtung der privaten Haushalte deutlich wird. Immer mehr Menschen leben in kleinen Haushalten (Singles oder Paare), während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen (Familien) deutlich abnimmt. Die Anzahl der 1- und 2-Personen-Haushalte steigt im Westen Deutschlands insgesamt an. Für den Landkreis Rosenheim wird zwischen 2012 und 2035 eine Zunahme der Anzahl dieser Haushalte von 18 Prozent und mehr prognostiziert.

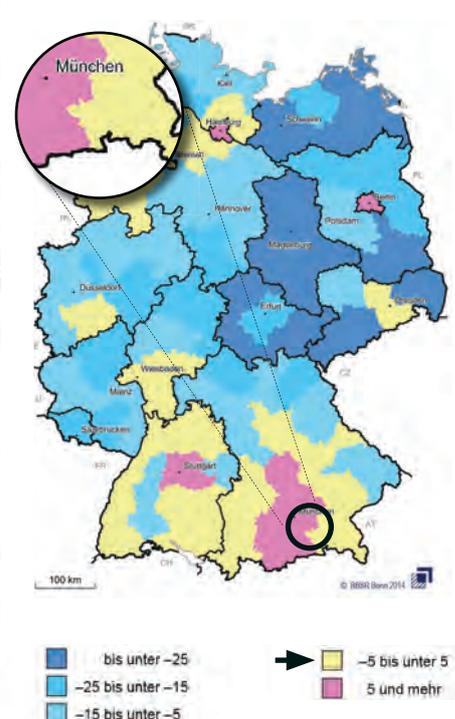
Künftige Dynamik der privaten Haushalte nach ihrer Größe



Veränderung der 3- und mehr Personen-Haushalte 2012 bis 2035 in Prozent <sup>1)</sup>

Gleichzeitig ist die Zahl der 3- und mehr Personen-Haushalte rückläufig. Für den Landkreis Rosenheim wird von 2012 bis 2035 ein Rückgang der Zahl dieser Haushalte um -15 bis unter -5 Prozent prognostiziert.

Neben dem Anstieg der kleineren Haushalte steigt auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person, so dass selbst bei mit dem Anstieg der Bevölkerung ein zusätzlicher Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht.



Veränderung der über 45-jährigen Erwerbspersonen 2012 - 2035 in Prozent <sup>1)</sup>

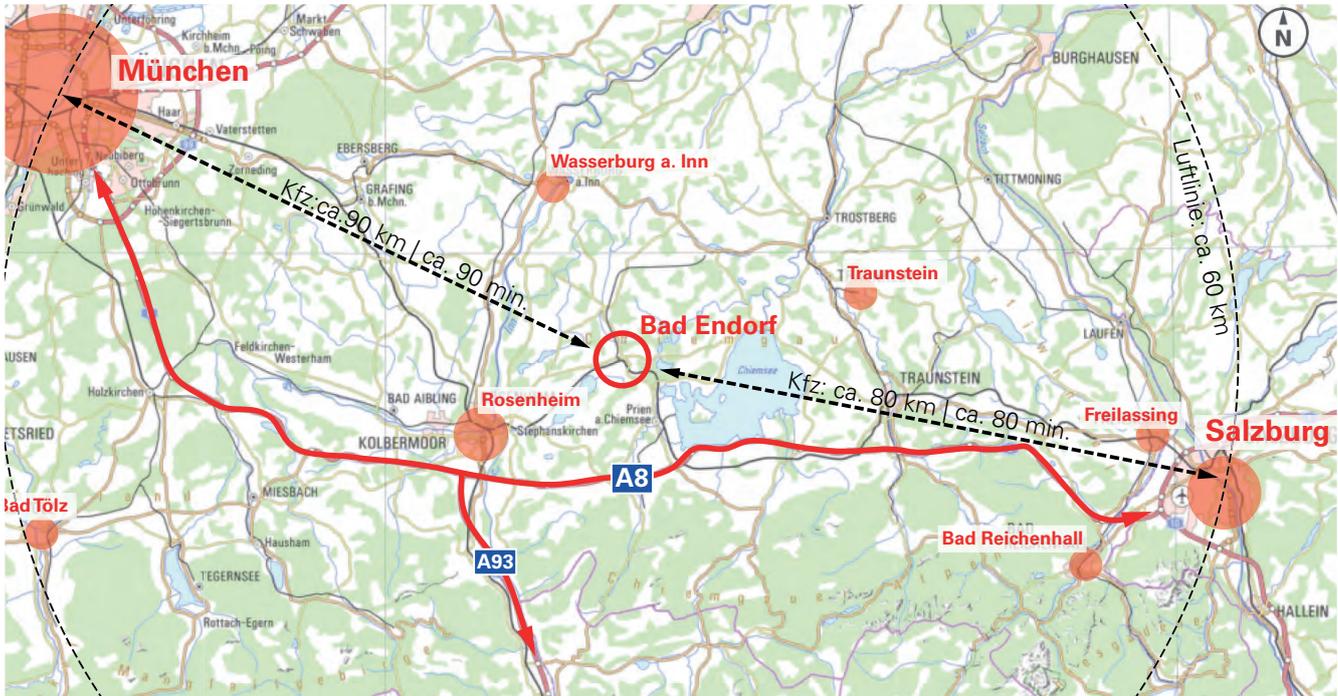
### ENTWICKLUNG DER ZAHL DER ERWERBSPERSONEN

Durch den demographischen Wandel verschiebt sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbspersonen nimmt ab, weil die hinzu kommenden Jahrgänge schwächer sind als die Anzahl derer, die in den Ruhestand gehen. Insbesondere in Süddeutschland wird ein deutlicher Mangel an qualifizierten jungen Arbeitskräften erwartet. Eine Stabilisierung ist hier ausschließlich durch Gewinne aus Zuwanderung möglich. Im Landkreis Rosenheim werden bis zum Jahr 2035 voraussichtlich 5 Prozent weniger Erwerbstätige dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen.

# RAHMENBEDINGUNGEN

## LAGE IM RAUM

### Lage im Siedlungsraum



Lage der Marktgemeinde Bad Endorf im Siedlungsraum, o.M. | Quelle: DTK500, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayern

### DIE MARKTGEMEINDE

Bad Endorf ist eine Marktgemeinde mit ca. 8.600 Einwohner (Quelle: Bad Endorf, Stand: 24.05.2016). 1987 wurde der Ort als Heilbad staatlich anerkannt.

### LAGE IM SIEDLUNGSRAUM

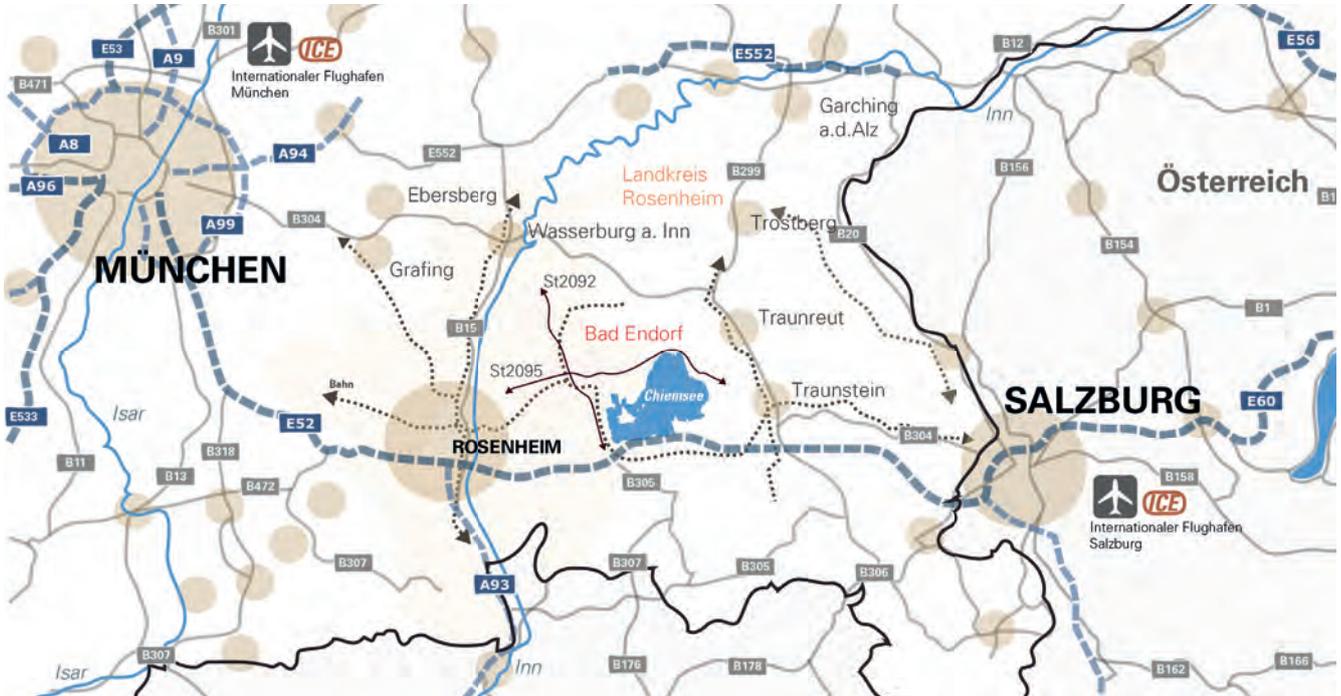
Der Markt liegt im östlichen Teil des oberbayerischen Landkreises Rosenheim nordwestlich des Chiemsees und innerhalb des Städtedreiecks Rosenheim, Wasserburg, Traunstein. Die Nachbargemeinden sind im Westen Söchtenau, Prutting und Stephanskirchen, im Norden Halfing und Höslwang, im Osten Eggstätt und Breitbrunn sowie im Süden Rimsting und Riedering.

### DIE REGION

Die Marktgemeinde liegt in einer naturräumlich attraktiven Naherholungsregion im Alpenvorland mit einer hochwertigen Kultur- und Seenlandschaft, dem Inn-Chiemsee-Hügelland. Sie ist touristisch gut erschlossen und bietet vielfältige Freizeitangebote.

Die Region beinhaltet damit eine hohe Wohnqualität, die neben der attraktiven Landschaft auch durch die günstige Lage innerhalb der Metropolregion München sowie zwischen den beiden Großstädten München und Salzburg begründet ist.

## LAGE IM RAUM Lage im Verkehrsraum



Lage der Marktgemeinde Bad Endorf im Landkreis / Verkehrsraum, o.M.

### LANDKREIS ROSENHEIM

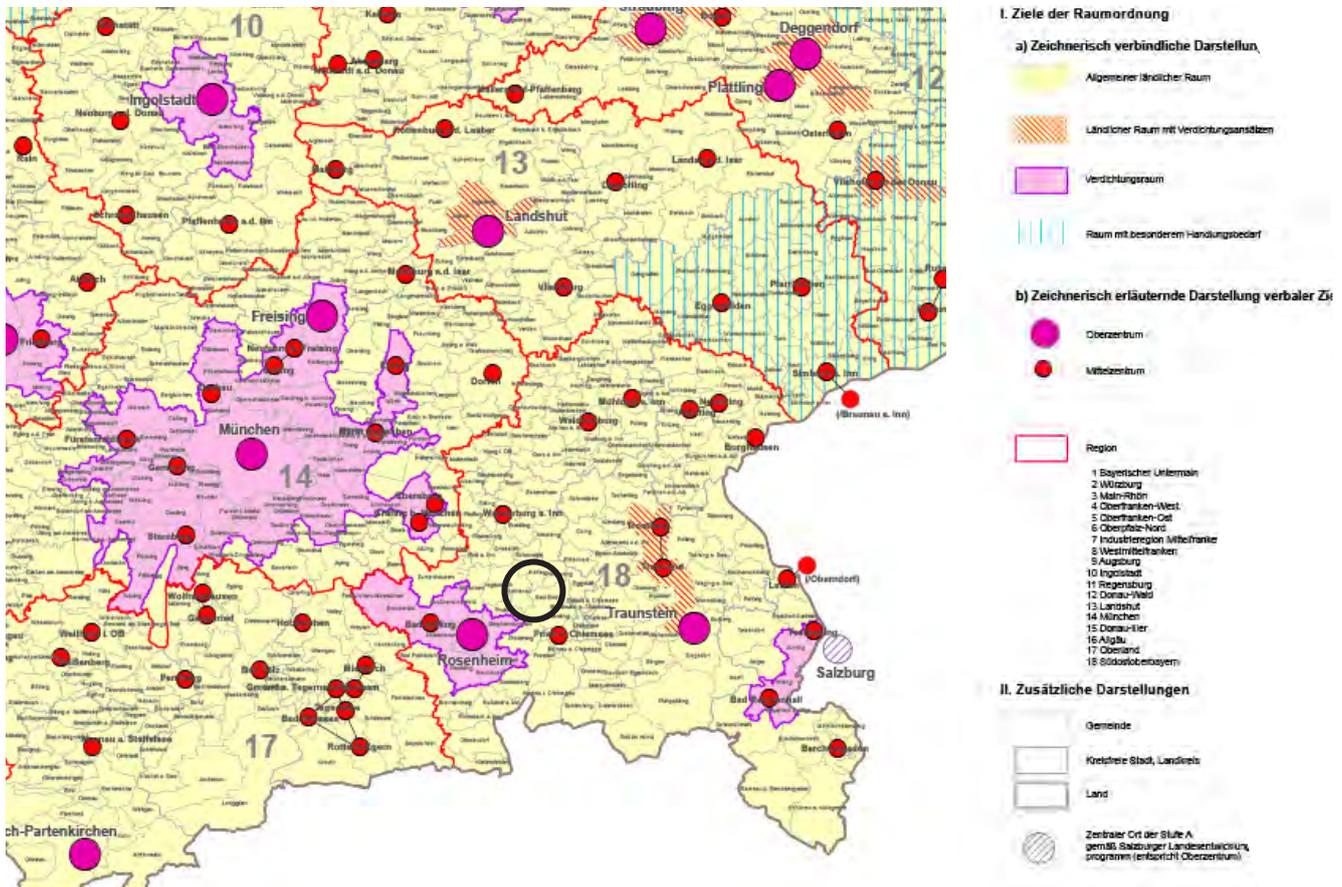
Der Landkreis Rosenheim zählt etwa 250.000 Einwohner (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2014) und bildet sich aus drei Städten und 43 weiteren Gemeinden. Er ist nach dem Landkreis München im Bezug auf die Einwohnerzahl der zweitgrößte Landkreis des Freistaats Bayern.

Der Bahnhof Bad Endorf gewährleistet eine gute Verbindung zum schieneengebundenen ÖPNV und über den Bahnhof Rosenheim Anbindung an die Fernverkehrsstrecken der Bahn.

Die Flughäfen München und Salzburg liegen innerhalb eines Radius von 90 Minuten.

### LAGE IM VERKEHRSRAUM

Bad Endorf liegt im östlichen Bereich des Landkreises Richtung Chiemsee. Der Markt liegt nicht unmittelbar an einer Bundesfernstraße ist aber über die Staatsstraßen St2092 und 2095 gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.



Anhang 2, Strukturkarte; Stand: 1. September 2013 |

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; Landesentwicklungsprogramm Bayern.

### LANDESENTWICKLUNGSPLAN

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Bayern liegt die Gemeinde im allgemein ländlichen Raum. Traunstein, bis dato Mittelzentrum, wurde als Oberzentrum eingestuft. Somit liegt Bad Endorf zentral zwischen zwei Oberzentren: Rosenheim im Westen und Traunstein im Osten.

Als Vorgaben durch die Landesentwicklungsplanung werden u.a. eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen

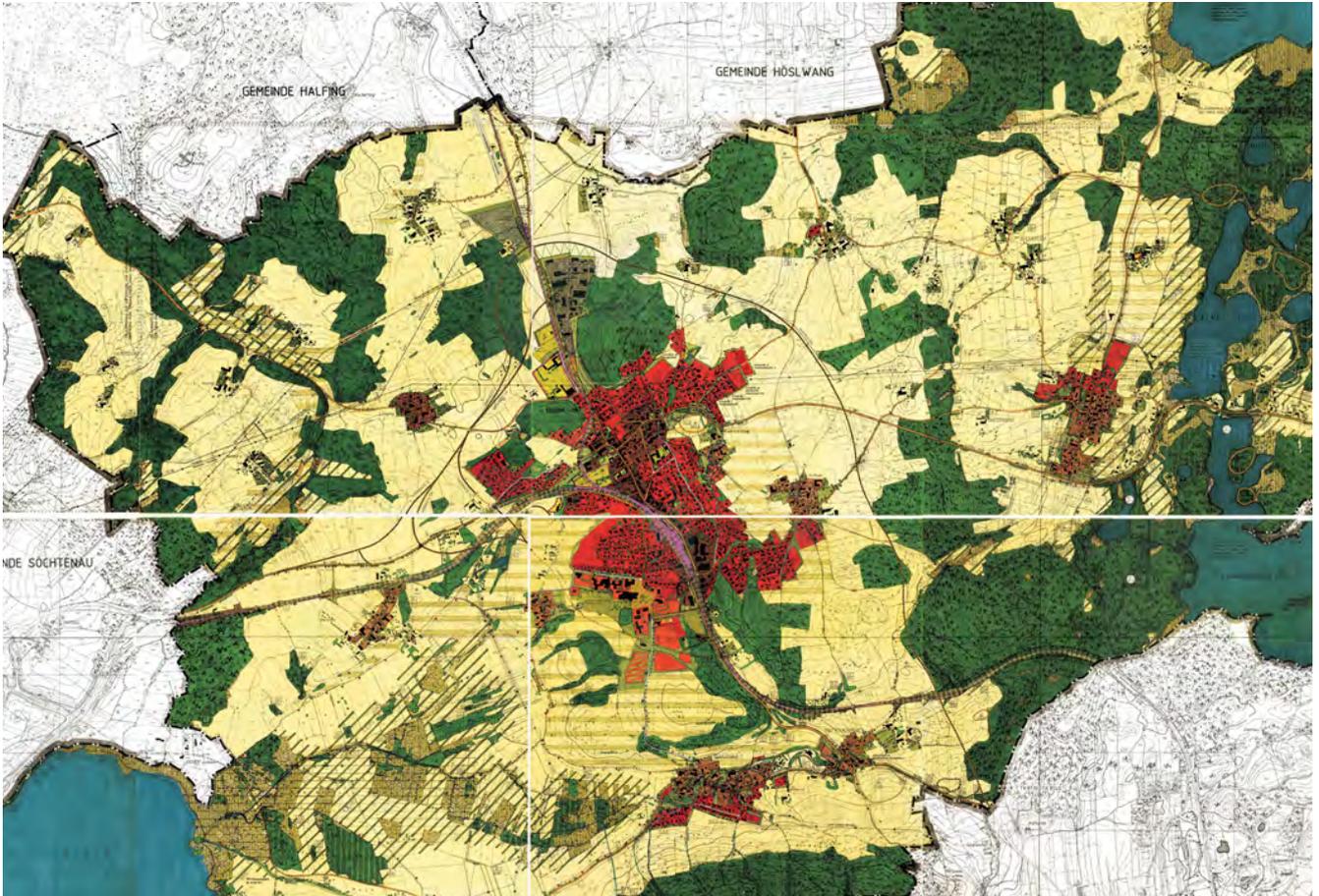
Wandels als auch der ortsspezifischen Gegebenheiten benannt. Bei der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums sollte u.a. die landschaftliche Vielfalt gesichert werden. Eine Zersiedlung der Landschaft sollte vermieden werden, neue Siedlungsflächen, die trotz der Prämisse einer vorrangigen Innenentwicklung der Orte evtl. ange-dacht werden müssen, sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Im ländlichen Raum sollen darüber hinaus u.a. die (Kfz-) Verkehrserschließung weiterentwickelt und der ÖPNV ausgebaut

werden. Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

### REGIONALPLAN

Der aktuelle Regionalplan von 2003 der Region Südostbayern weißt Bad Endorf noch als Unterzentrum aus. Die Markt-gemeinde liegt nördlich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen München und Salzburg. Die Region um Bad Endorf wird als ländlicher Teilraum im Umland der großen Verdichtungsräume eingestuft. Bad

# RAHMENBEDINGUNGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Bad Endorf, o.M. | Quelle: Marktgemeinde Bad Endorf

Endorf liegt hierbei im Verflechtungsbe-  
reich um das Oberzentrum Rosenheim.

## **FNP BAD ENDORF**

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit in-  
tegriertem Landschaftsplan wurde im  
Jahr 2006 neu aufgestellt. Der Kernort  
liegt zentral im Gemeindegebiet um-  
geben von landwirtschaftlichen und  
forstwirtschaftlichen Flächen. Er stellt  
den Schwerpunkt der zukünftigen Flä-  
chenentwicklung des Marktes dar. Der  
FNP zeigt dabei folgende Nutzungsver-  
teilung im Einzelnen: Im Zentralen Be-  
reich längs der Staatsstraße sowie im

Süden im Bahnhofsumfeld beiderseits  
der Chiemseestraße werden Misch-  
flächen dargestellt. Der Schwerpunkt  
der Gewerbeflächen liegt im Norden  
beiderseits der Wasserburger Straße.  
Hier befinden sich auch die zentralen  
Gemeinbedarfs- und Sportflächen .

Der Kurbereich ist im Süden als Sonder-  
baufläche dargestellt. Angrenzend am  
Kurbereich sind an der Ströbinger Stra-  
ße Richtung Antwort Flächen für Son-  
dernutzungen für den Kurbetrieb aus-  
gewiesen und noch nicht entwickelt.  
Wohnflächen sind mit Ausnahme klei-

ner Flächendarstellungen in Antwort  
und Hemhof ausschließlich im Kernort  
dargestellt. Wohnbauflächenpotenziale  
grenzen als Arrondierungsbereiche an.

Aufgrund seiner Anteile an hoch-  
wertigen Landschaftsräumen besitzt  
die Marktgemeinde verschiedenste  
Schutzgebiete, die im Flächennutzungs-  
plan dargestellt sind. Dies sind bspw.  
die Eggstätt-Hemhofer Seenplatte. Da-  
rüber hinaus sind im FNP Landschafts-  
schutzgebiete, wie etwa der Simsee  
und sein Umfeld, Naturdenkmäler und  
Trinkwasserschutzgebiete eingegrenzt.



# Bad Endorf - Ein Steckbrief

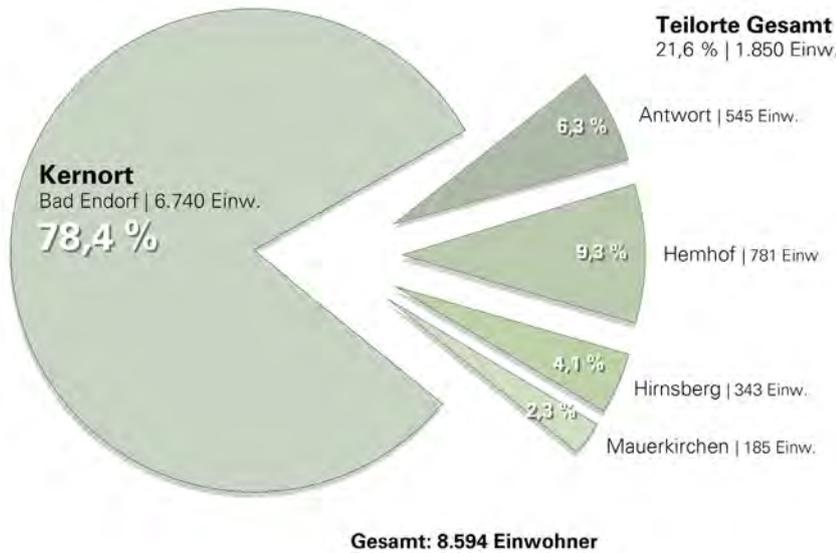


Die Marktgemeinde und ihre Ortsteile  
Die Marktgemeinde und ihre Bevölkerung  
Der Kernort

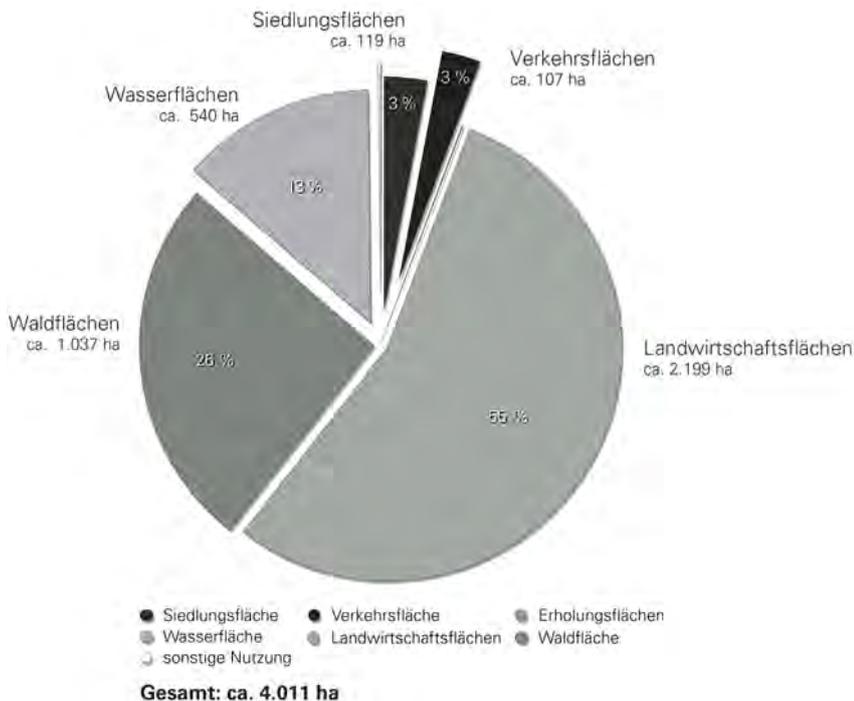


## DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE ORTSTEILE

### Räumlicher Bestand



Bevölkerungsverteilung der Marktgemeinde Bad Endorf, gegliedert in den Kernort sowie den vier größeren Teilbereichen.  
Quelle: Marktgemeinde Bad Endorf | Stand 2016



Flächenaufteilung nach Nutzungsart der Marktgemeinde Bad Endorf,  
Quelle: Statistik kommunal 2014, Markt Bad Endorf

### DIE GESAMTGEMEINDE

Bad Endorf umfasst neben dem Kernort 49 weitere Ortsteile in Form von Höfen, Weilern und kleinen Dörfern. Deren historische ortsbildprägende dörfliche Baustruktur sowie der reizvolle Landschaftsraum mit den Seen und dem Panoramablick auf die Alpen stellen ein großes Potenzial der Gemeinde dar.

Die Marktgemeinde nimmt eine Gesamtfläche von ca. 4.011 ha ein. Landwirtschaftsflächen bilden den größten Anteil. Es folgen Waldflächen sowie ein großer Anteil an Wasserflächen. Diese bieten attraktive Ausflugsziele in Form des Simssees, der Eggstätter Seenplatte und des Pelhamer Sees.

### DER KERNORT

Der Kernort ist das räumliche Zentrum der Marktgemeinde und bildet mit ca. 6.740 Einwohner den Bebauungs- und Bevölkerungsschwerpunkt. Über 78 % der Bevölkerung leben im Kernort.

Die Keimzelle des Ortes ist der Bereich um die Kirche am zentralen Wegekrenz der beiden Straßen St 2095 (Rosenheimer- / Traunsteiner Straße) und der St 2092 (Wasserburger- / Chiemseestraße), die wichtigsten regionale Anbindungen.

# BAD ENDORF - EIN STECKBRIEF

## DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE ORTSTEILE



Landwirtschaftlicher Hof in Thalkirchen



Wohnhaus in Landing



Wohnhaus in Rankham



Ortsmitte in Mauerkirchen



Wohnhaus in Stephanskirchen



Wohnhaus in Teisenheim

# BAD ENDORF - EIN STECKBRIEF

## DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE ORTSTEILE



Ortsmitte in Antwort



Landwirtschaftlicher Hof Bergham



Feuerwehrhaus Hemhof



Lebensmittelladen in Hirnsberg



Landwirtschaftlicher Hof in Joling

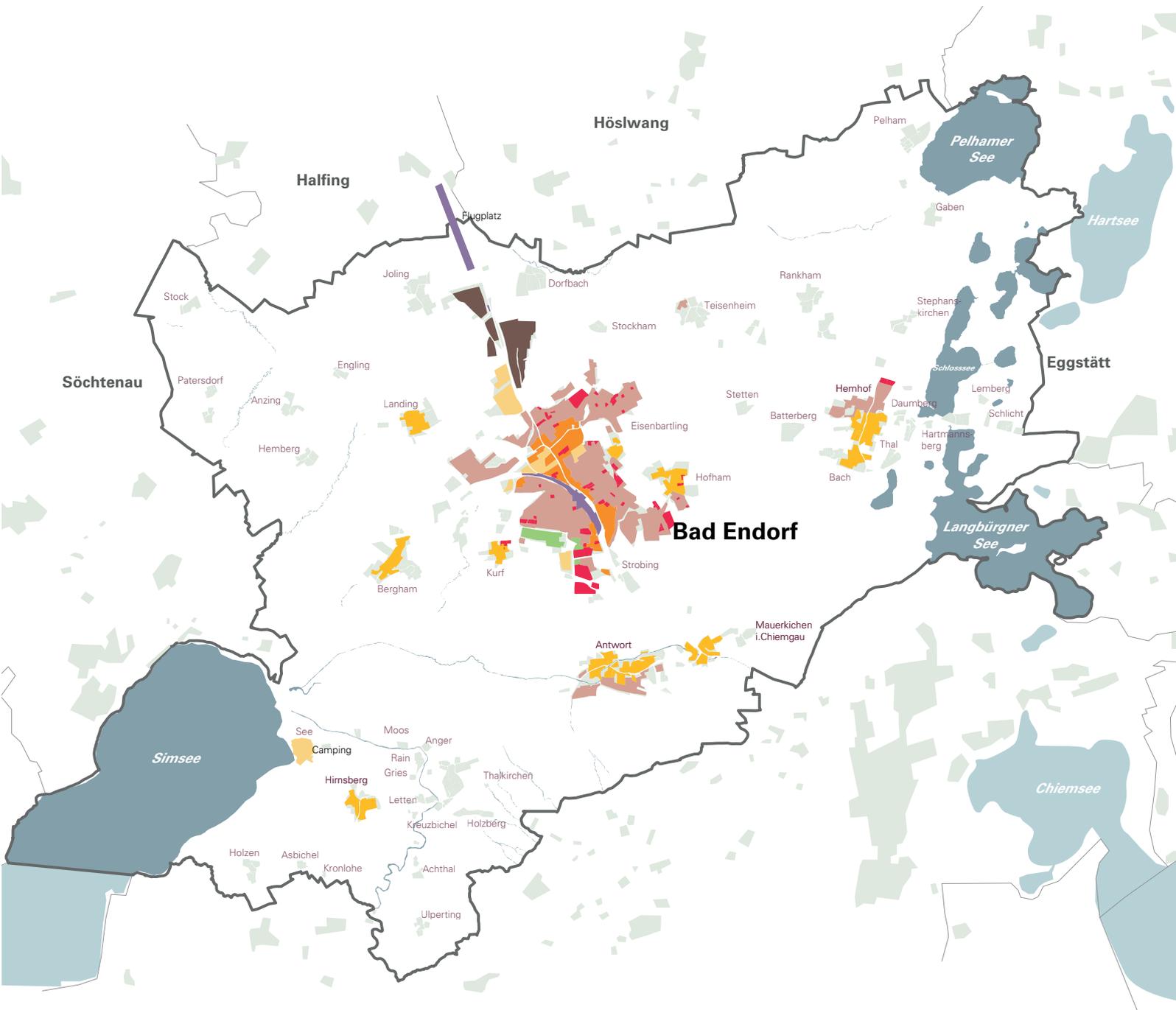


Hotel Seeblick in Pelham

# BAD ENDORF - EIN STECKBRIEF

## DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE ORTSTEILE

### Nutzungsverteilung



Karte Nutzungsverteilung Marktgemeinde | M 1:50.000

#### Flächen

- Wohnen (FNP)
- Gemeinbedarf
- Mischgebiet (FNP)
- Dorfgebiet (FNP)
- Sondergebiet Kur (FNP)
- Gewerbe (FNP)
- Bahnflächen innerorts / Flugfeld
- Sonstige Siedlungsflächen
- Wasserflächen
- Gemeindegrenze

#### Potenzialflächen

- Unbebaute Potenzialflächen (FNP) / Baulücken / Brachen

## DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE ORTSTEILE

### Nutzungsverteilung

#### ÜBERBLICK

Neben dem Kernort mit dem Gewerbegebiet im Norden und dem Sondergebiet Kur im Süden gibt es eine Vielzahl an dörfliche landwirtschaftlich geprägter Ortsteile.

#### DIE ORTSTEILE

Die Ortsteile liegen verteilt in der Kulturlandschaft. Die größeren Ortschaften sind vorwiegend in ihrer Kernfläche als Dorfgebiete definiert. Sie sind über die Jahrzehnte natürlich gewachsen. Lediglich in Antwort und Hemhof, den beiden größten Ortsteilen neben dem Kernort sind größere Wohngebiete in den letzten Jahren entwickelt worden. Meist stellen Gemeindehäuser, Einrichtungen gemeinschaftlicher Nutzungen wie etwa die Freiwillige Feuerwehr oder die Kirche jeweils das Zentrum des Ortes dar.

Übrige Höfe und kleinere Siedlungen sind größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Betriebe mit zugehörigem Wohnen und als sonstige Siedlungsflächen einzustufen.

#### DER KERNORT

Der Kernort ist funktionales Zentrum der Marktgemeinde. Er bildet den Schwerpunkt des Wohnens. Die Ortsmitte ist hierbei das Zentrum der Gesamtgemeinde. Sie lässt sich im wesentlichen definieren als der misch-

genutzte Bereich zwischen Kirchplatz und dem Versorgungszentrum südlich des Bahnhofes entlang der Nord-Süd Verkehrsstrasse St 2092 und der Bahn sowie entlang der Traunsteiner Straße im Westen. In diesem Mischgebiet befindet sich der Schwerpunkt des Einzelhandels sowie der Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe.

Großflächige attraktive Wohngebiete gliedern sich am zentralen Bereich an und sind bereits bis zu den natürlichen topographischen Grenzen sowie zu den direkt angrenzenden dörflich geprägten Ortschaften wie Hofham, Eisenbartling oder Kurf gewachsen.

Im Kernort selbst bündelt sich fast das gesamte Flächenpotenzial der Marktgemeinde in Form noch nicht entwickelter Restflächen nach dem aktuellen FNP sowie in Form von Baulücken bzw. Branchen.

#### KURBEREICH

Klinik und Therme zusammen mit dem Kurpark stellen überregional bedeutende Einrichtungen dar und sind als Hauptarbeitgeber der Gemeinde die wichtigsten touristischen Betriebe. Eine weitere Nutzung am Rande des Kurparks ist die Bundespolizeisportschule. Der südliche Randbereich des Kernortes birgt nach dem aktuellen FNP Flächenpotenziale für Kur-bezogene Nutzungen.

#### WIRTSCHAFT & GEWERBE

Der Tourismus ist ein wichtiges wirtschaftliche Standbein des Marktes. Die touristischen Einrichtungen konzentrieren sich, neben dem Kurbereich, vorwiegend innerhalb des Kernortes in Form von Gastronomie und Beherbergungsbetrieben, Hotels als auch Ferienwohnungen.

Großflächige gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich im Norden des Kernortes. Sie bilden das Gewerbegebiet sowie den sogenannten Handwerkerpark. Hier befinden sich neben mittelständischen Produktions- und Handwerksbetrieben sowie Dienstleister auch ein Schwerpunkt der Nahversorgung, räumlich isoliert vom Kernort.

Das Gewerbegebiet besitzt nach aktuellem FNP momentan keine ausgewiesenen Flächen für mögliche Erweiterungstendenzen dort ansässiger Betriebe.

## DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE BEVÖLKERUNG

### Entwicklung

#### ENTWICKLUNG

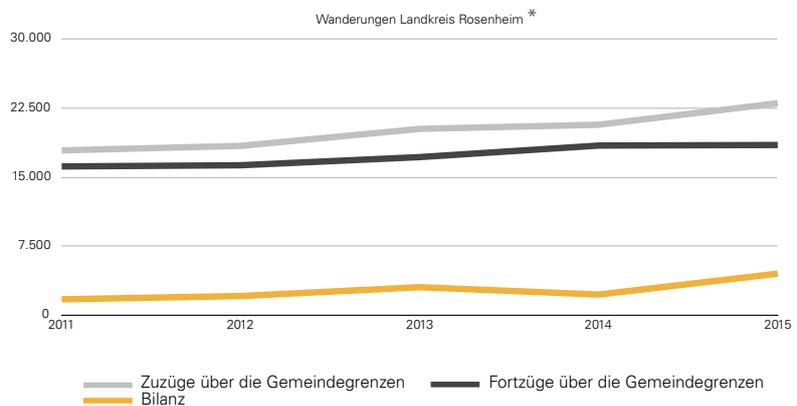
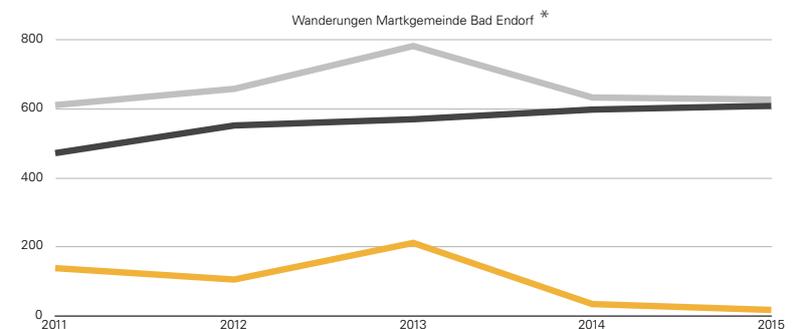
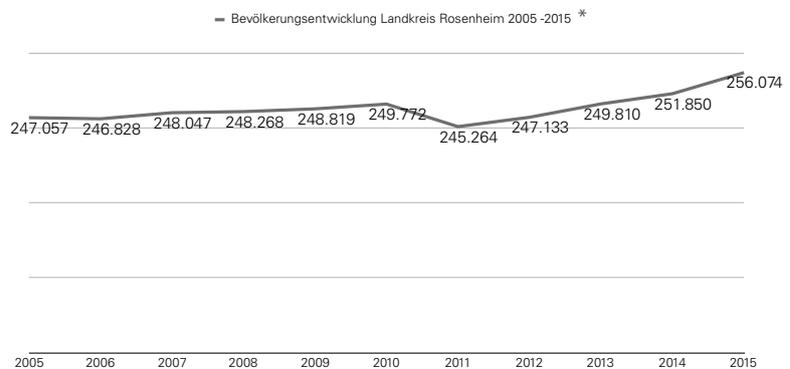
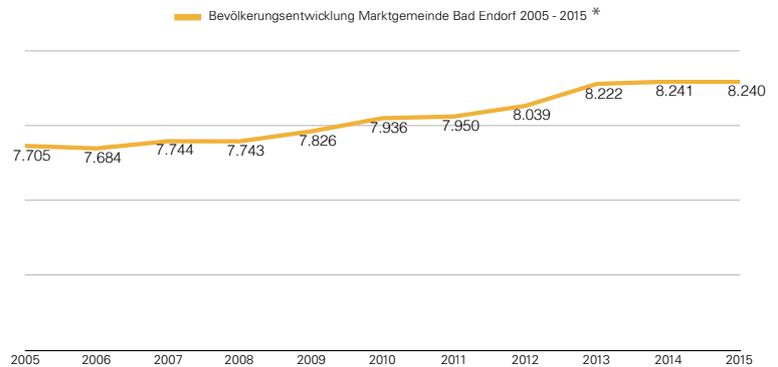
Die Marktgemeinde Bad Endorf hatte laut Bayerischen Landesamt für Statistik im Jahr 2015 ca. 8.240 Einwohner (Stand: 31.12.2015). Die Einwohnerentwicklung war innerhalb des Zeitraums 2005 bis 2015 sowohl in der Marktgemeinde als auch im Landkreis Rosenheim positiv. Der „Knick“ im Jahr 2011 auf Landkreisebene ist durch den Zensus bedingt. Während der Landkreis Rosenheim im Zeitraum von 10 Jahren einen Bevölkerungswachstum von ca. 3,5 % aufweist, übertrifft Bad Endorf diesen Anstieg mit ca. 7 % um das Doppelte.

#### WANDERUNGEN

Bad Endorf kann auf eine positive Wanderungsbewegung in den letzten Jahren zurückblicken. Zu- als auch Wegzüge halten sich seit 2014 die Waage. 2015 hatte die Gemeinde 609 Fortzüge, gleichzeitig 627 Zuzüge. Hierbei liegt die Gemeinde nicht im Schwerpunktbereich der Zuzüge in die Region. Der Landkreis Rosenheim weist insgesamt eine positive Bilanz auf mit absolutem Wanderungsgewinn von 4.531. Zuzüge über die Gemeindegrenzen sind mit 23.026 deutlich mehr als Fortzüge im Landkreis mit 18.495.

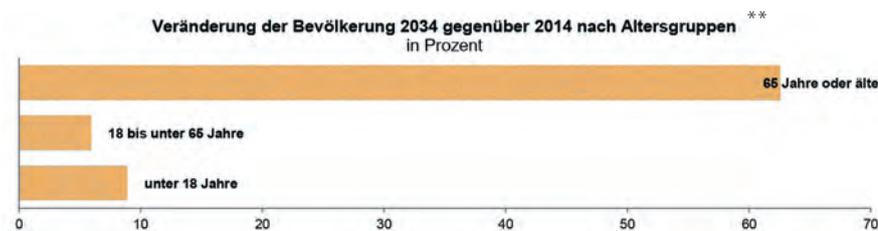
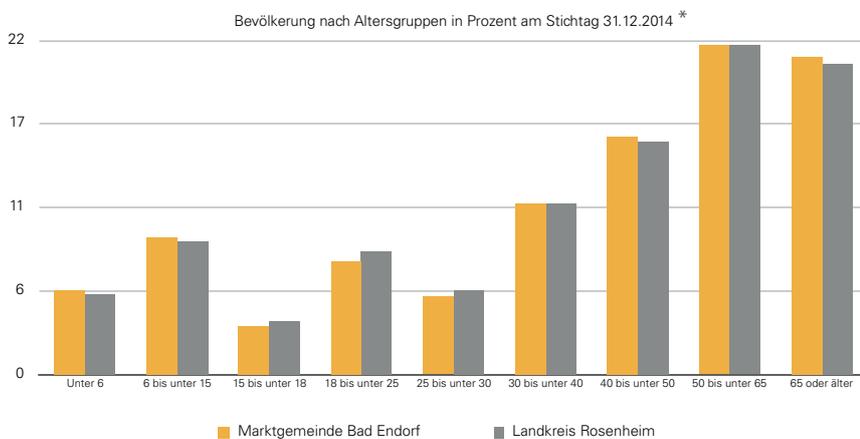
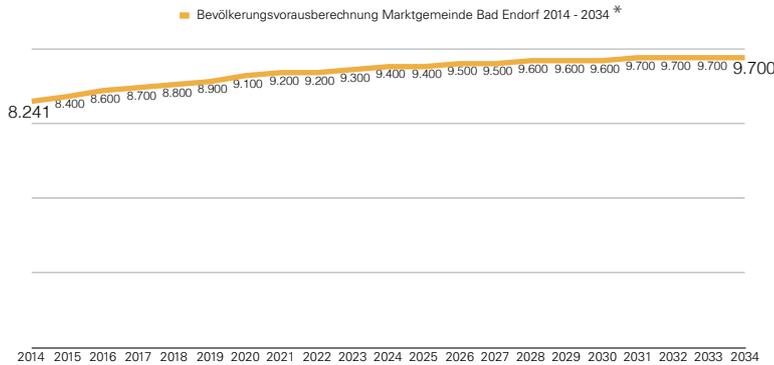
#### BILANZ

Die positive Bilanz der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre der Gemeinde wurde somit durch die positive Bilanz der Wanderungsbewegungen begründet, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung

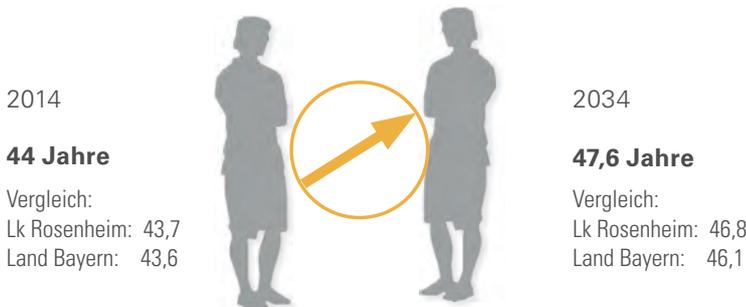


# DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE BEVÖLKERUNG

## Prognose



Das Durchschnittsalter\* ist...



negativ war (2010 bis 2014: 342 Lebendgeborene / 483 Gestorbene).

### PROGNOSE

Der positive Trend der letzten Jahre wird sich fortsetzen. Die Prognose geht von einer überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde aus. Das Bayerischen Landesamtes für Statistik rechnet für die Marktgemeinde mit einem Anstieg der Bevölkerung um ca. 17,7 %\*\* bis zum Jahr 2034. Im Vergleich: Für den Landkreis Rosenheim wird ein durchschnittlicher Wert von 7,5% und mehr\*\* angegeben. Der Durchschnittswert in Bayern liegt nach dem Demographie-Spiegel bei +5%\*\*.

### DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Bereits heute besitzt Bad Endorf einen hohen Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen, vor allem bei den über 65-jährigen. Im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt liegt der relative Anteil höher, ebenso wie bei den unter 15-jährigen. Nach dem aktuellen Demographie -Spiegel\*\* für die Marktgemeinde wird parallel zum Anstieg der Bevölkerung der Anteil der über 65-jährigen weiter zunehmen, wobei die jüngeren Bevölkerungsgruppen, vor allem die unter 18-jährigen ebenso einen positiven Trend verzeichnen. Das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung setzt sich bis zum Jahr 2034 fort. Das Durchschnittsalter wird hierbei von 44 auf 47,6 Jahre steigen, deutlich mehr als der Landkreis- bzw. Bayern-Durchschnitt.

\*Grundlage Grafiken/Werte: Bayerischen Landesamtes für Statistik - GENESIS Online | Zugriff: Juli 2016

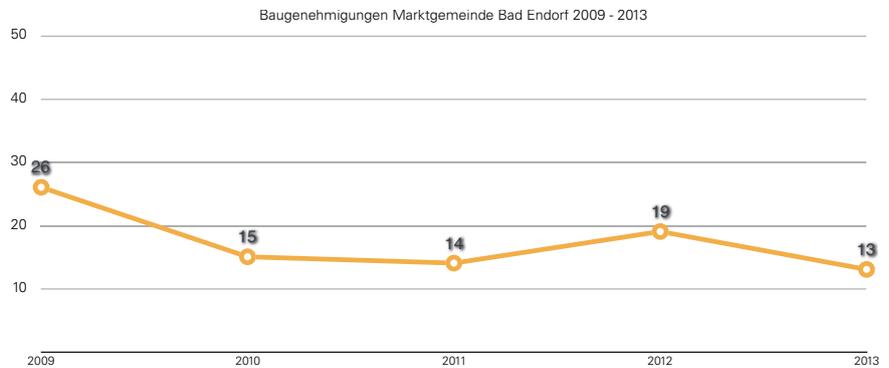
\*\*Grafiken/Werte entnommen aus Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für den Markt Bad Endorf bis 2034, Bayerisches Landesamt für Statistik. April 2016

## DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE BEVÖLKERUNG

### Wohnungsbestand

#### WOHNGEBÄUDE UND WOHNUNGEN

Bad Endorf verfügt über einen Bestand von 1.772 Wohngebäuden. Hierbei sind 3.627 Wohnungen erfasst. Insgesamt besitzt die Marktgemeinde unter Miteinbezug von Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden 3.875 Wohnungen. Die Baugenehmigungen der letzten Jahre zeigen mit ca. 15 - 20 Genehmigungen eine konstante Entwicklung.

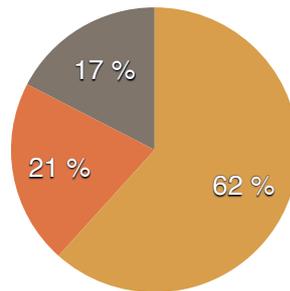


Baugenehmigungen Marktgemeinde Bad Endorf 2009 - 2013\*

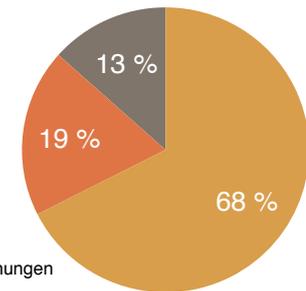
#### GEBÄUDETYPOLOGIE

Vorherrschend im Wohnungsbestand ist das freistehende Einfamilienhaus. Der Anteil der Gebäude mit einer Wohnung umfasst annähernd 2/3 des Wohnungsbestands. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erreichen einen Anteil von über 80%. Verdichtete Wohnformen werden damit nur in geringem Ausmaß angeboten. Damit steht für Wohnformen, die als Folge des demografischen Wandels zunehmend auch im Geschosswohnungsbau nachgefragt werden, nur ein geringes Angebot zur Verfügung.

Wohnungsbestand Bad Endorf

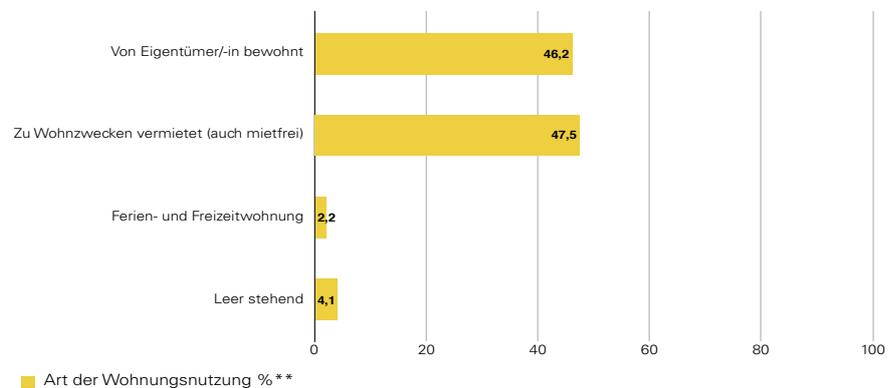


Wohnungsbestand Lk Rosenheim



- 1 Wohnung
- 2 Wohnungen
- 3 oder mehr Wohnungen

Wohnungsbestand Bad Endorf 2014\*



#### EIGENTUMSFORM

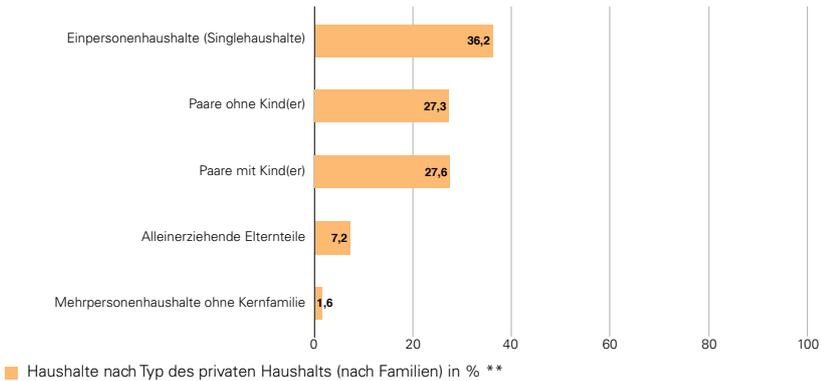
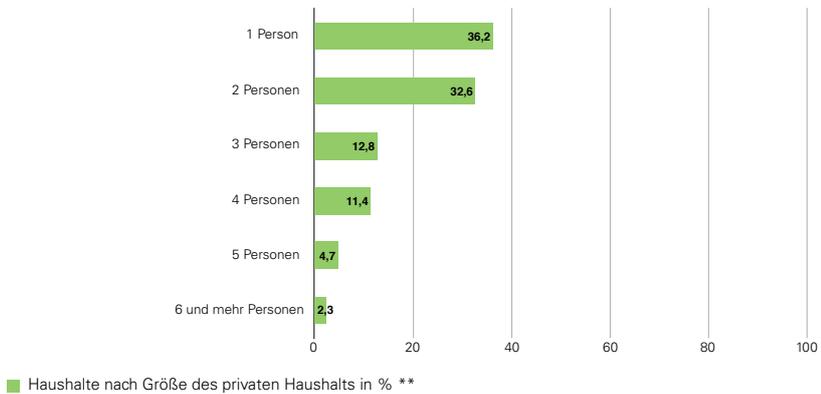
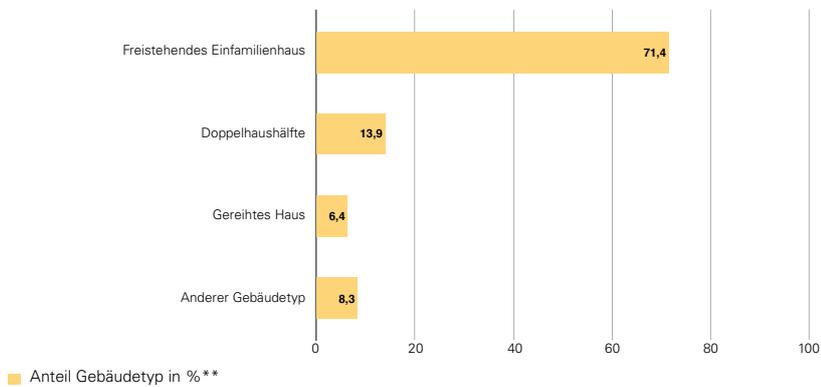
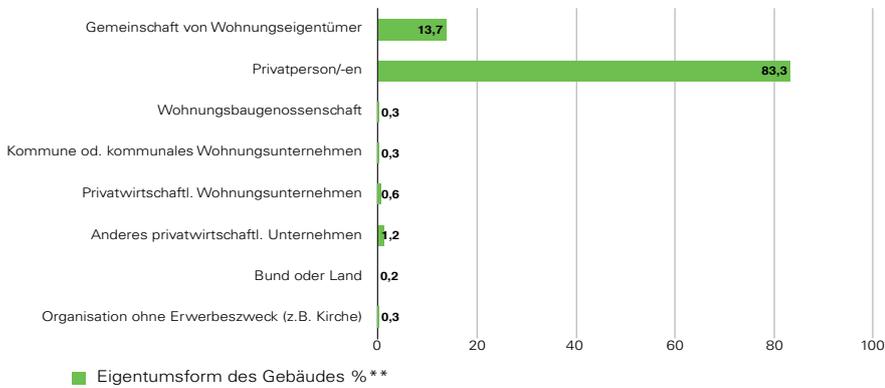
Mit ca. 83,3 Prozent setzt sich die Mehrheit der Eigentümer aus Privatpersonen zusammen. Die Wohnungen werden zu 46,2 Prozent von den Eigentümern bewohnt. Ca. 47,5 Prozent der Wohnungen werden vermietet.

\*Grundlage Grafiken/Werte: Bayerischen Landesamtes für Statistik - GENESIS Online | Zugriff: Juli 2016

\*\*Grafiken gebildet aus: www.zensus2011.de, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zugriff: Juli 2016

# DIE MARKTGEMEINDE UND IHRE BEVÖLKERUNG

## Wohnungsbestand



### HAUSHALTSSTRUKTUR

Von den privaten Haushalten der Marktgemeinde Bad Endorf werden über 70 Prozent bestimmt von 1-2 Personenhaushalten. Hierbei stellen den überwiegenden Anteil sog. Singlehaushalte. Haushalte, gebildet aus Paaren ohne als auch mit Kinder halten sich dabei die Waage. Bei 3.875 Wohnungen (Wohngebäude sowie „Nicht-Wohngebäude) und einer Bevölkerung von ca. 8.241 im Jahr 2014 ergibt sich für Bad Endorf ein Durchschnitt von ca. 2,1 Personen pro Haushalt. Damit liegt der Markt unter dem Schnitt des Landkreises von 2,3 Personen pro Haushalt (251.850 Einwohner bei 109.718 Haushalte).

Der Trend der Singlehaushalte wird sich deutschlandweit in den nächsten Jahren weiter verstärken. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person steigt bereits schon seit Jahren kontinuierlich an. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum wird sich dadurch tendenziell weiter verstärken.

# BAD ENDORF - EIN STECKBRIEF

## DER KERNORT Siedlungsgeschichte

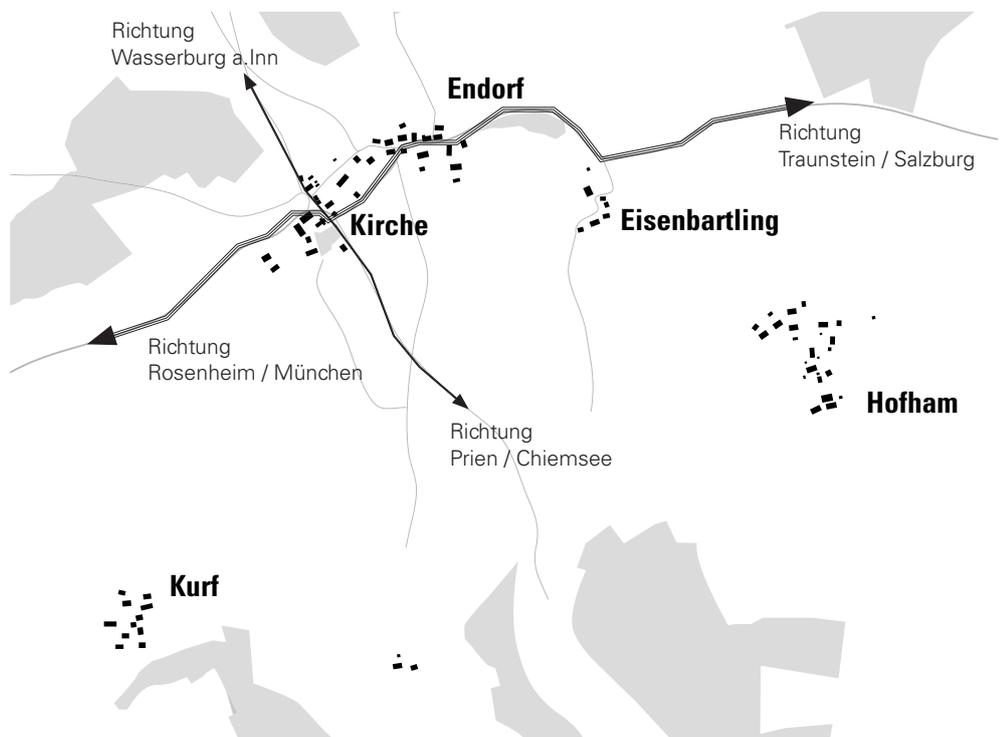
### HISTORISCHE ORTSMITTE

Endorf war bis in das 19. Jahrhundert eine kleine vorwiegend landwirtschaftlich geprägte Ortschaft. Der alte Ortskern entwickelte sich entlang der historischen Straßenverbindung zwischen München und Salzburg über Rosenheim bzw. Traunstein in Ost-West-Richtung. Die Nord-Süd-Verbindung in Richtung Wasserburg am Inn bzw. Chiemsee im Süden spielte hingegen eine eher untergeordnete Rolle. Der Kreuzungspunkt dieser beiden Achsen bildet mit der dort gelegenen Kirche das historische Zentrum des Ortes.

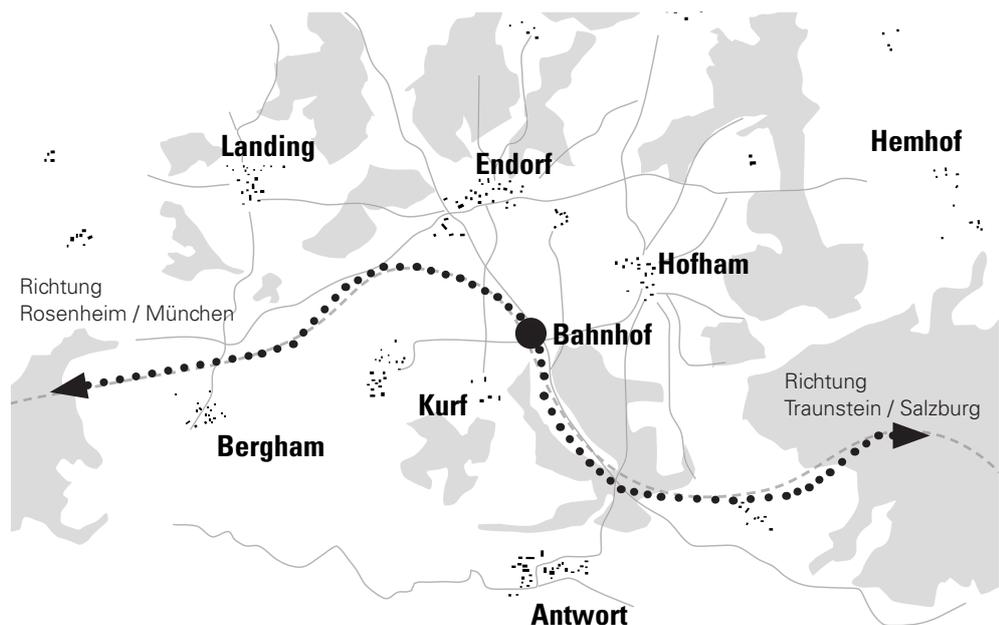
### BAHNANSCHLUSS

Der Anschluss an die Bahnstrecke Rosenheim-Salzburg mit dem Bau des Bahnhofs im Jahre 1860 war der entscheidende Faktor der weiteren Ortsentwicklung. Denn der südlich des Ortskerns gelegene Bahnhof wurde Ankerpunkt des einsetzenden Wachstums an der Nord-Süd-Verbindung entlang der Bahnhof-/Chiemsee- und Wasserburger Straße.

Aus dem ehemaligen Straßendorf entwickelte sich eine lineare Ortsstruktur zwischen Bahnhof und Kirche, die das heutige Ortszentrum bildet. Kirche mit Gasthof und der Bahnhof sind auch heute die zwei Endpunkte der Ortsmitte, zwischen denen sich noch vereinzelt Gebäude aus der Gründerzeit des Bahnhofs befinden.



Endorf Anfang des 19. Jahrhunderts | o.M.



Endorf Mitte des 19. Jahrhunderts | o.M.

## DER KERNORT Siedlungsgeschichte



Historisches Luftbild, Bahnhofstraße, 1925



Historisches Luftbild, Kirche, 1952



Historisches Luftbild, Bahnhof, 1952



Historisches Luftbild, Ortsmitte, 1960



Bebauungsstruktur Kernort 1989/1990 | o.M.



Bebauungsstruktur Heute | o.M.

### WEITERE ENTWICKLUNG

Der große Entwicklungsschub erfolgte nach dem 2. Weltkrieg. Neue Wohngebiete entstanden beiderseits der Bahnhofstraße und später auch jenseits der Bahntrasse. 1971 wurden Teile der aufgelösten Gemeinde Mauerkirchen eingegliedert. 1972 kamen Teile von Hirsberg hinzu.

Am 19. August 1973 wurde Endorf zum Markt erhoben. Hemhof und Teile der aufgelösten Gemeinde Pietzing wurden 1978 eingegliedert. Seit 1988, nach der Anerkennung als Heilbad 1987, hat sich Endorf dafür entschieden, die Bezeichnung „Bad“ im Ortsnamen zu führen. Mit dem Bau des neuen Kurzentrums entstand ein neuer Entwicklungsschwerpunkt, der die Ortsentwicklung jenseits der Ortsmitte stark beförderte.

### LETZTE ENTWICKLUNGSPERIODE

Die Gemeindeentwicklung der letzten 25 Jahre ist sowohl durch Erweiterung in der Fläche als auch durch eine intensive Verdichtung geprägt. Bisher freigehaltene größere Flächen innerhalb der damaligen Siedlungsstruktur wurden baulich entwickelt wodurch das bisher stark durch Grün geprägte Ortsbild eine Veränderung erfuhr.

Im Süden entstand als Pendant zum Versorgungsstandort im Gewerbegebiet ein weiteres Versorgungszentrum.



Dorfbach

Teisenham

Stockham

Gewerbegebiet/  
Handwerkerpark

Eisenbartling

Traunsteiner Straße

Kirchplatz

Hofham

Rosenheimer Straße

Bahnhof

Strobing

Unterkurf

Kurzentrums

Chemseestraße

Kurf



## DER KERNORT Der Räumliche Bestand

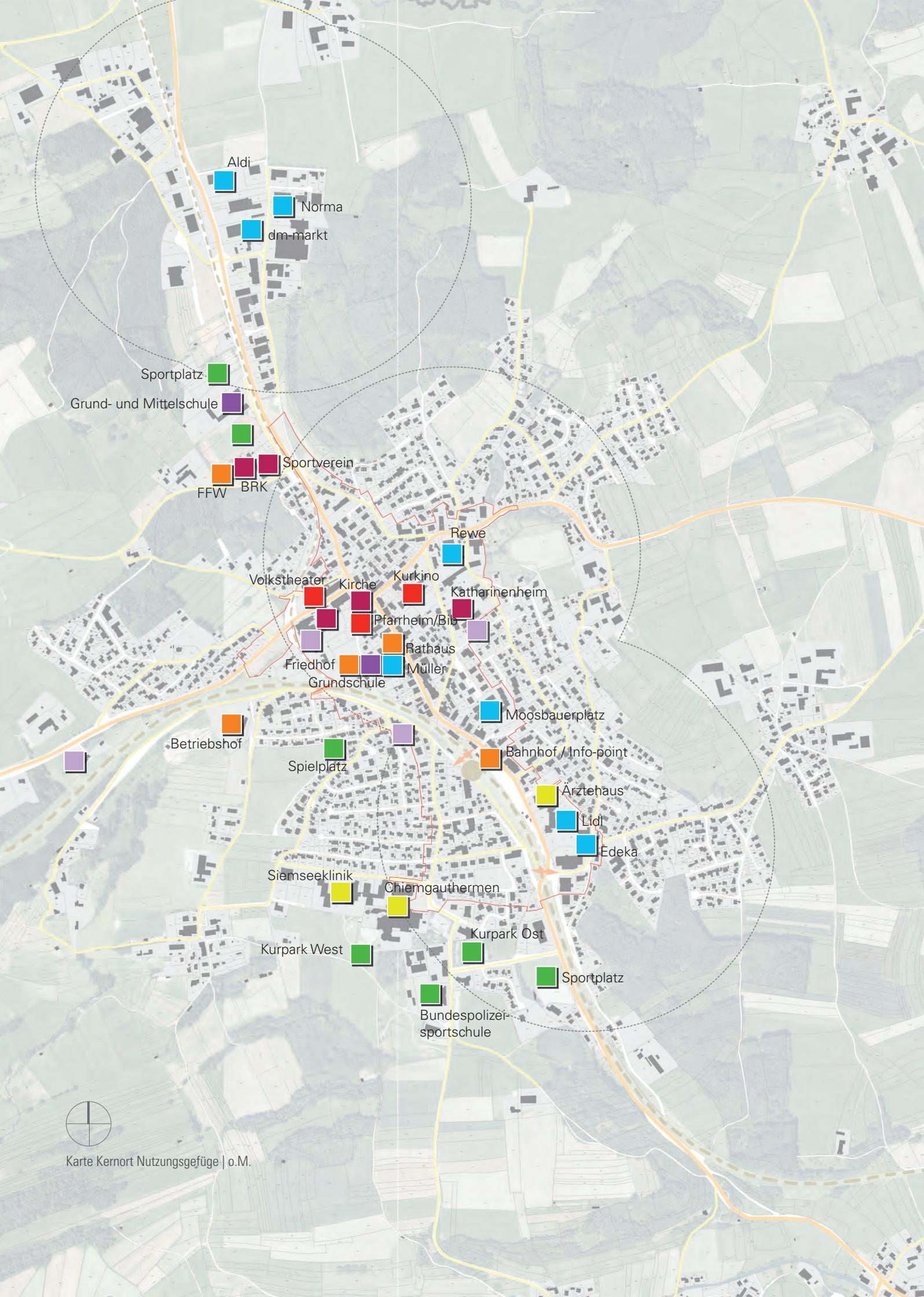
### PRÄGUNG UND GLIEDERUNG

Die räumliche Struktur des Kernortes wird im wesentlichen durch das historische Straßenkreuz sowie die Zäsur des Bahndamms geprägt.

Deutlich zeichnet sich auf der Ebene der Baustruktur die verdichtete Bebauung entlang der Bahnhofstraße sowie im Bereich des historischen Straßendorfs an der Rosenheimer Straße ab. Ebenso sind die drei Nutzungsschwerpunkte Gewerbegebiet an der Wasserburger Straße, Versorgungszentrum an der Chiemseestraße und das Kurgebiet deutlich an der Baustruktur ablesbar.

Ansonsten ist die punktuelle Bebauung der Einfamilienhäuser und der Doppelhäuser prägend, welche die angrenzenden Höfe und Weiler weitgehend eingebunden haben. Auf Grund der Topografie und der Anordnung der Gebäude zeigt das Siedlungsbild keine ablesbare Quartiersstruktur. Wohnquartiere sind, wie z.B. das Quartier am Kurgebiet, allenfalls durch ihre Lage innerhalb des Ortes zu definieren.

-  Bebauung
-  Siedlungsfläche (Wohnen/Gewerbe)
-  Hauptverkehrskreuz Kfz
-  Innerörtliches Erschließungsnetz Kfz
-  Bahnschienen
-  Fußgängerverknüpfungen Bahndamm



Aldi

Norma

dm-markt

Sportplatz

Grund- und Mittelschule

FFW

Sportverein

Volkstheater

Kirche

Kurkino

Rewe

Katharinenheim

Pfarrheim/Bib

Rathaus

Friedhof

Grundschule

Müller

Moosbauerplatz

Betriebshof

Spielplatz

Bahnhof / Info-point

Arztehaus

Lidl

Edeka

Siemseeklinik

Chiemgauthermen

Kurpark West

Kurpark Ost

Sportplatz

Bundespolizei-sportschule



## DER KERNORT Das Nutzungsgefüge

### NUTZUNGSSCHWERPUNKTE

Die Nutzungsstruktur des Kernortes weist eine klare Aufgabenverteilung aus.

### VERSORGUNG

Zentrale Funktionen der Nahversorgung sind im nördlichen Gewerbegebiet sowie südlich des Bahnhofs angeordnet. Auch die Bahnhofstraße übernimmt mit einzelnen Läden Versorgungsfunktion. Während der Lebensmittelversorger an der Traunsteiner Straße und das Versorgungszentrum an der Chiemseestraße im Einzugsgebiet der Wohnquartiere liegen, ist der Standort Gewerbegebiet ausschließlich autobezogen und damit ohne Synergiewirkung für den zentralen Ortsbereich.

### KULTUR UND SOZIALES

Der Bereich um den Kirchplatz sowie am Friedhof hat sich als ein zentraler Standort für soziale und kulturelle Nutzungen entwickelt. Kirche, Pfarrheim und Bücherei bilden zusammen mit dem Volkstheater, dem Kurkino und dem Rathaus einen Nutzungsschwerpunkt des öffentlichen Lebens in der Ortsmitte.

Dieses Potenzial gilt es im Rahmen der zukünftigen Entwicklung der Ortsmitte zu nutzen und damit die sozial-räumliche Mitte des Ortes zu stärken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Rathaus aus den 60er Jahren, auch aus energetischen Gründen, mittlerweile einen erheblichen Modernisierungsbedarf aufweist.

### SCHULE UND KIGA

Der schulische Schwerpunkt wurde durch das Schulzentrum in den 80er-Jahren an den nördlichen Ortsrand verlegt. Dadurch liegt der Standort außerhalb einer kurzen fußläufigen Erreichbarkeit aus den Wohngebieten. Durch die nicht integrierte Lage kann auch die Ortsmitte von der Frequenz dieser zentralen Nutzung nicht profitieren.

Ein weiterer Schulstandort, die Grundschule, befindet sich hingegen noch im zentralen Ortsbereich unmittelbar am Rathaus. Das Schulgebäude ist allerdings sanierungsbedürftig. Damit stellt sich im Rahmen der Ortsentwicklung die Frage mit Modernisierung, Neubau und/oder Verlagerung als ein dringendes Handlungsfeld.

-  Bildung
-  Kinderbetreuung
-  Städtische Infrastruktur
-  Soziales
-  Kultur
-  Gesundheit
-  Sport, Freizeit, Erholung
-  Nahversorgung
-  Fußläufiger Einzugsbereich 500 m Vollversorger / Discounter
-  Abgrenzung VU-Gebiet (Ortsmitte)

# BAD ENDORF - EIN STECKBRIEF

## DER KERNORT

### Das Nutzungsgefüge



Grund- und Mittelschule, Wasserburger Str.



Nahversorgung im Gewerbegebiet



Rathaus, Bahnhofstr.



Kirche, Kirchplatz



Volkstheater, Rosenheimer Str.



Katharinenheim, Katharinenheimstr.

## DER KERNORT Das Nutzungsgefüge

Die Kindergartenversorgung ist aktuell dezentral organisiert. Kindergartenstandorte befinden sich im Kernort an der Rosenheimer Straße, am Friedhof, am Katharinenheim sowie an der Hochriesstraße. Im Ortsteil Hirnsberg befindet sich ein weiterer Standort.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und gesetzlicher Vorschriften ist ein Ausbau des Kindergartenangebots dringend erforderlich. Mit der Standortwahl eines neuen Kindergartens könnten durchaus Impulse zur Stärkung des zentralen Ortsbereichs ausgehen.

### **GESUNDHEIT**

Der Kurbereich hat sich im Süden des Marktes als ein wirtschaftlicher Schwerpunkt innerhalb der Kommune entwickelt. Somit spannen die zentralen Bereiche des Wirtschaftslebens den Ort im Norden und Süden ein und sind infolgedessen auch sehr gut von außen zu erreichen.

Vor dem Hintergrund der Strukturveränderungen vollzieht der Kurbereich einen forcierten Wandel von der traditionellen Kur hin zu einem attraktiven Gesundheitsstandort mit der Chiemgautherme und Siemseeklinik im Mittelpunkt. Dies bedingt auch auf der städtebaulichen Ebene umfassende Veränderungen über die Verbesserung der Erschließungsqualität bis hin zur

gestalterischen Qualität des öffentlichen Raumes. Darüber hinaus könnte die hohe Besucherfrequenz des Kur- und Gesundheitsbereichs auch der Ortsmitte mit den dortigen Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben zu Gute kommen wenn es gelänge, die Fuß- und Fahrradwegverbindung zwischen Kurbereich und Ortsmitte wesentlich zu verbessern. Die ärztliche Versorgung für die Gemeinde hat sich in einem Ärztehaus unmittelbar am südlichen Versorgungszentrum räumlich zentral und gut erreichbar organisiert.

### **SPORT, FREIZEIT**

Die zentralen Sporteinrichtungen befinden sich am nördlichen Schulzentrum sowie im Süden angrenzend zum Kurpark. Die Bundespolizeisportschule schärft das Profil des Marktes als Sportgemeinde, führt aber auch durch die Lage inmitten des Kurparks zu Nutzungs- und Gestaltungskonflikten.

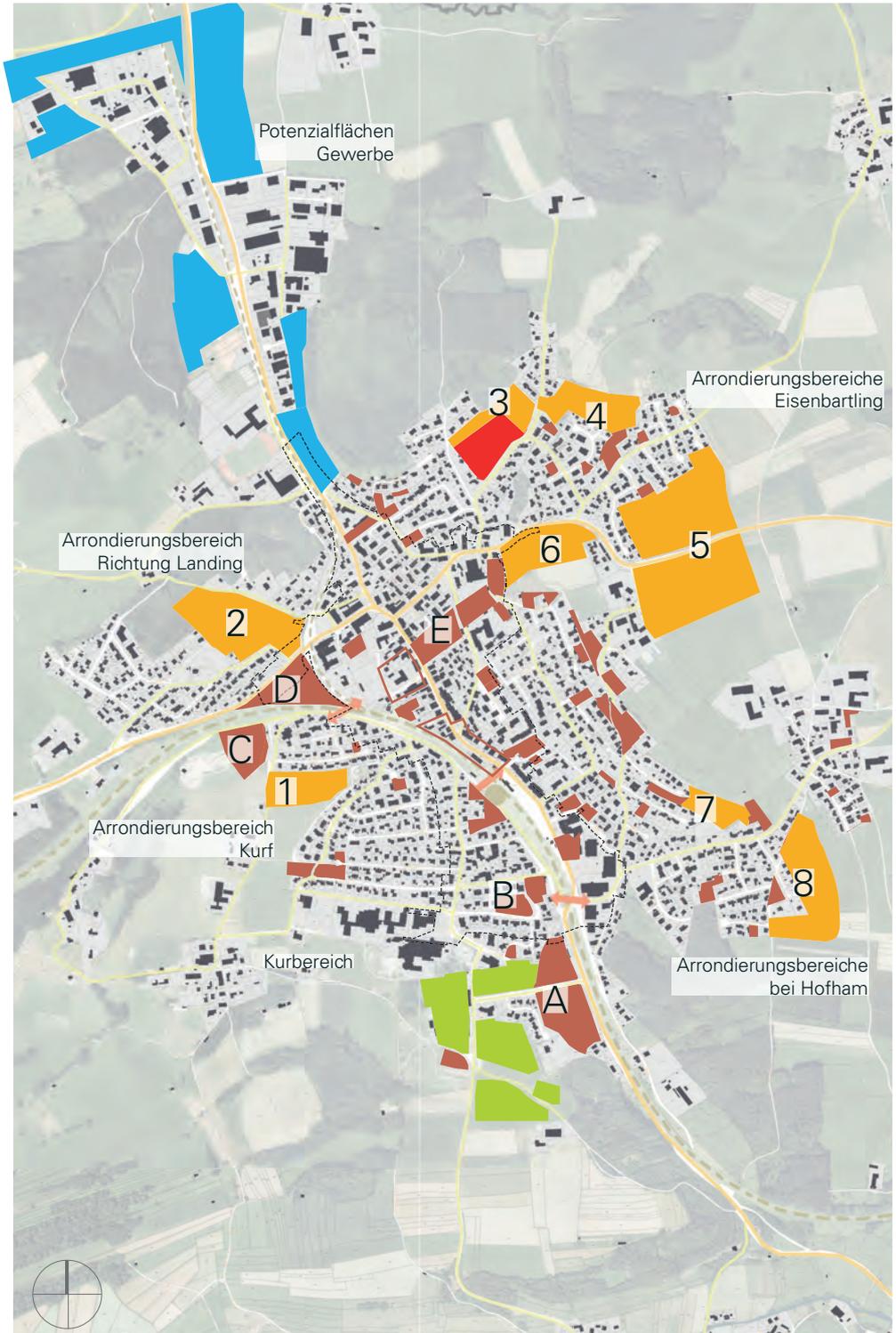
Therme und Kurpark bilden einen höchst attraktiven und hochwertigen Standort für Freizeit und Erholung nicht nur für die Kurgäste sondern auch für die Bevölkerung des Marktes Bad Endorf. Bedingt durch die Lage am südlichen Ortsrand und die starke räumliche Zäsur der Bahnanlage ist dieser Nutzungsbereich allerdings nur unzureichend mit einem Großteil der Wohngebiete verknüpft.

## DER KERNORT

### Flächenbedarf- und potenziale

#### ZUKÜNFTIGER FLÄCHENBEDARF

Alle Prognosen zeigen für den Markt Bad Endorf erhebliche Bevölkerungszuwächse. Diese bedingen entsprechende Auswirkungen für das Flächenwachstum der Kommune. Im Rahmen des ISEKs wurden auf der Grundlage der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik zwei Wachstumsfälle und ihre Auswirkungen auf die Flächenentwicklung näher betrachtet. Es wurde hierbei im 1. Fall die Prognose des Landesamtes mit einem Bevölkerungswachstum von 17,7 % von 2014-2034 zu Grunde gelegt (Starkes Wachstum). Fall 2 ermittelt die Flächenbedarfe für ein Bevölkerungswachstum, das die Entwicklung der letzten Jahre (lineares Wachstum) ansetzt. Dabei wird die jährliche Verringerung der Haushaltsgröße um 0,01 als Faktor angenommen. Vor dem Hintergrund stark steigender Grundstückspreise und einer Nachfrageveränderung durch den demografischen Wandel wird der An-



- Potenzial Wohnen | ca. 45,3 ha**
- Wohnbauflächen (FNP), noch nicht entwickelt | ca. 2,5 ha
- Baulücken/Brachflächen/ Umstrukturierungsbereiche | ca. 17,1 ha
- Potenzielle Arrondierungsflächen Kernort | ca. 25,7 ha
- Kurbereich**
- Potenzialflächen, Sondergebiet Kurbetrieb (FNP) | ca. 6,7 ha
- Gewerbe**
- Flächenpotenziale Gewerbe | ca. 17,1 ha
- Sonstiges | ca. 1,5 ha**
- Umstrukturierungsbereiche entlang Bahnhofstraße - Gemeinschaftl. Nutzungen / Einzelhandel | ca. 0,9 ha
- Abgrenzung VU-Gebiet (Ortsmitte)

Karte Kernort Potenzialflächen | M 1:17.500

## DER KERNORT Flächenbedarf- und potenziale

### Berechnungsmodell Schirmer: Bedarf an Wohnflächen bei steigender Bevölkerungszahl und sich ändernden Haushaltsgröße bis 2034, Berechnungsmodell Schirmer

Personen je Haushalt im der Marktgemeinde: 2,13 (Ausgehend von Bestand 2014: 3.875 WE / 8.241 Einwohner)  
Angenommene jährliche Abnahme der Haushaltsgröße: 1% (Faktor 0,01)

Haushaltsgröße 2034:  $2,13 - (0,01 \times 20 \text{ Jahre}) = 1,93$  Personen je Haushalt

Wohneinheitenbedarf

2014:	8.241 EW : 2,13 =	ca. 3.870 WE	
2034:	9.700 EW : 1,93 =	ca. 5.025 WE	Differenz: 5.025 WE - 3.870 WE = 1.155 WE

Durchschnittlicher Wohneinheitenzuwachs pro Jahr bis 2034:  
1.155 WE : 20 Jahre = ca. 58 WE pro Jahr

Flächenbedarf bis 2034 bei Realisierung 57,7% in Ein-/Zweifamilienhäusern und 42,3% in Mehrfamilienhäusern.  
1.155 WE x 57,7% = 666 WE in EZFH    ca. 666 WE x 450 m<sup>2</sup> Bauplatzgröße je WE =    ca. 30,0 ha  
1.155 WE x 42,3% = 489 WE in MFH    ca. 489 WE x 200 m<sup>2</sup> Bauplatzgröße je WE =    ca. 09,8 ha

**Gesamtbedarf neuer Wohnbaufläche:**

**ca. 39,8 ha**

Bedarfsberechnung Wohnbauflächenbedarf „Starkes Wachstum“

Basierend auf der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik  
GENESIS Online | Zugriff: Juli 2016, Stand: Oktober 2016

### Berechnungsmodell Schirmer: Bedarf an Wohnflächen bei steigender Bevölkerungszahl und sich ändernden Haushaltsgröße bis 2034, Berechnungsmodell Schirmer

Personen je Haushalt im der Marktgemeinde: 2,13 (Ausgehend von Bestand 2014: 3.875 WE / 8.241 Einwohner)  
Angenommene jährliche Abnahme der Haushaltsgröße: 1% (Faktor 0,01)

Haushaltsgröße 2034:  $2,13 - (0,01 \times 20 \text{ Jahre}) = 1,93$  Personen je Haushalt

Wohneinheitenbedarf

2014:	8.241 EW : 2,13 =	ca. 3.870 WE	
2034:	9.428 EW : 1,93 =	ca. 4.885 WE	Differenz: 4.885 WE - 3.870 WE = 1.015 WE

Durchschnittlicher Wohneinheitenzuwachs pro Jahr bis 2034:  
1.015 WE : 20 Jahre = ca. 50 WE pro Jahr

Flächenbedarf bis 2034 bei Realisierung 57,7% in Ein-/Zweifamilienhäusern und 42,3% in Mehrfamilienhäusern.  
1.015 WE x 57,7% = 680 WE in EZFH    ca. 586 WE x 450 m<sup>2</sup> Bauplatzgröße je WE =    ca. 26,4 ha  
1.015 WE x 42,3% = 335 WE in MFH    ca. 429 WE x 200 m<sup>2</sup> Bauplatzgröße je WE =    ca. 08,6 ha

**Gesamtbedarf neuer Wohnbaufläche:**

**ca. 35,0 ha**

Bedarfsberechnung Wohnbauflächenbedarf „Lineares Wachstum“

Basierend auf der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik  
GENESIS Online | Zugriff: Juli 2016, Stand: Oktober 2016

**1:** ca. 1,8 ha

**2:** ca. 3,9 ha

**3:** ca. 1,2 ha (bzw. 2,7 ha)

**4:** ca. 2,0 ha

**5:** ca. 10,9 ha

**6:** ca. 2,2 ha

**7:** ca. 1,0 ha

**8:** ca. 2,7 ha (bzw. 3,7 ha)

**A:** ca. 1,9 ha (Autohaus / Sportanlage)

**B:** ca. 0,8 ha (Geigelsteinstr.)

**C:** ca. 1,2 ha (Bau- und Wertstoffhof)

**D:** ca. 1,5 ha (Rosenheimer Str.)

**E:** ca. 2,0 ha (Katharinenheimstr.)

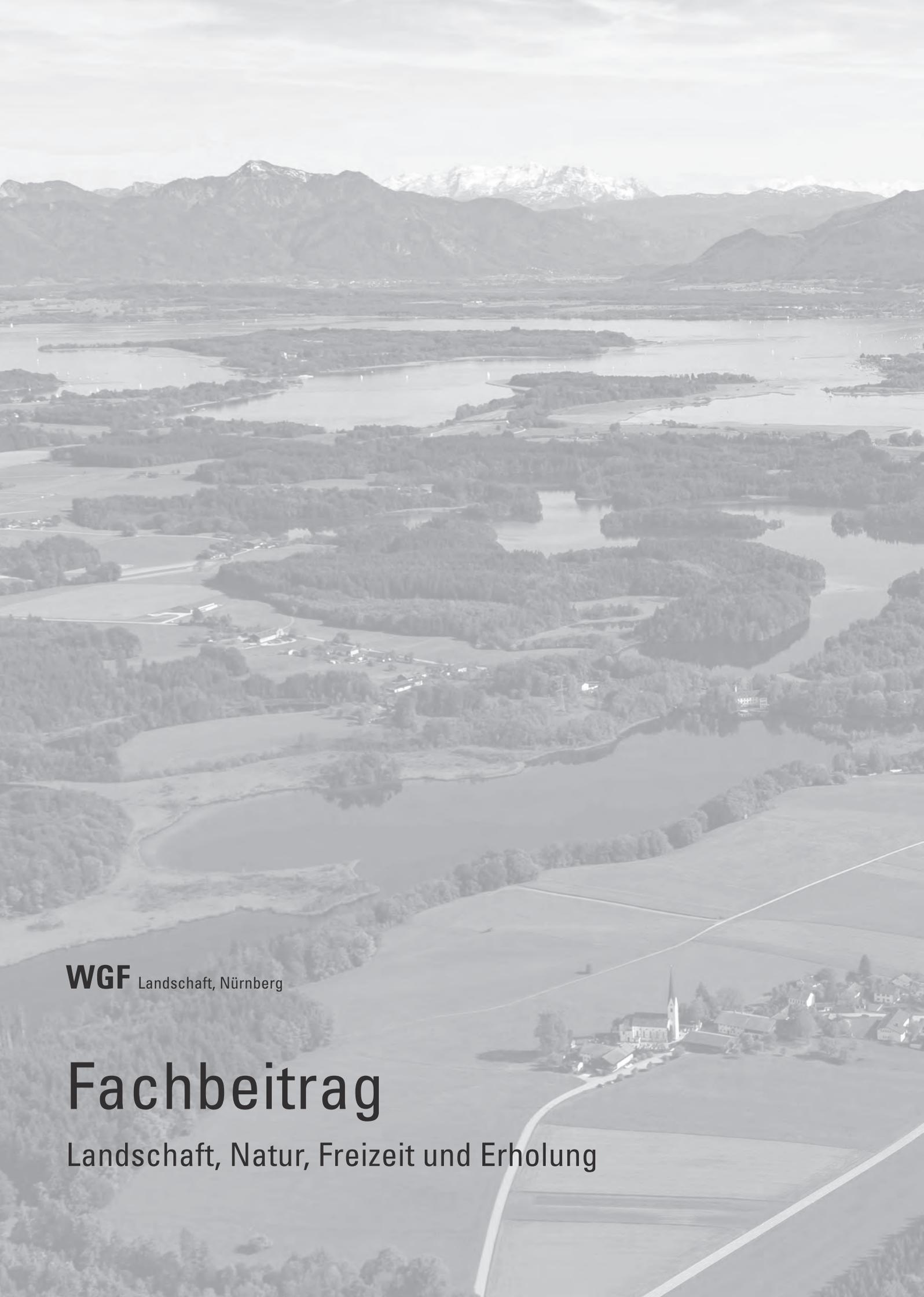
Potenzialflächen

teil der Mehrfamilienhäuser höher als in der Entwicklung der Vergangenheit angesetzt. Hieraus resultiert für den Fall „Starkes Wachstum“ ein Flächenbedarf von ca. 40 ha BBL (Bruttobauland) und für den Fall „lineares Wachstum“ ein Bedarf von ca. 35 ha BBL.

### FLÄCHENPOTENZIALE

Die Ermittlung der Flächenpotenziale stellt ebenso wie die Grobermittlung des Flächenbedarfs eine erste Annäherung dar. Sie dient als Grundlage zur Festlegung der Ortsentwicklungsstrategie durch die politischen Gremien, bedarf aber im Einzelfall einer vertieften Betrachtung.

Insgesamt stehen an noch nicht entwickelten Flächen im FNP, sog. Bauerwartungsland ca. 2,5 ha zur Verfügung. Im Bereich der Baulücken und Brachflächenaktivierung könnten 17,1 ha mobilisiert werden. Diese Flächen stehen allerdings ebenso wie mögliche Arrondierungsflächen der Wohnflächenbereitstellung nicht unmittelbar zur Verfügung und stehen unter dem Vorbehalt der Veräußerungsbereitschaft durch die Eigentümer. Das Ergebnis zeigt aber, dass mit einem ermittelten Flächenpotenzial von 45,3 ha grundsätzlich für beide Betrachtungsfälle rechnerisch ein ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung steht.



**WGF** Landschaft, Nürnberg

# Fachbeitrag

Landschaft, Natur, Freizeit und Erholung



**NATURRÄUMLICHE ZUORDNUNG**

Die Marktgemeinde Bad Endorf zählt nach Meynen-Schmithüsen zum Inn-Chiemsee-Hügelland (O38), das zu der Naturraum Haupteinheit des Voralpinen Moor- und Hügellandes (D66) gezählt wird.

Das leicht hügelige Jungmoränengebiet ist maßgeblich durch den mehrfachen Gletschervorstoß in der Würmeiszeit geprägt. Die durch die Eismassen aufgeschobenen Moränen, Eisrandterrassen und die wassergefüllten Senken und Zungenbecken sind persistente Strukturen, die auch nach dem Abschmelzen der Gletscher bestehen. Durch den Rückzug der Gletscher hat sich, vor allem durch zurückbleibende Eismassen, sogenanntes Toteis, eine typische Eiszerfallandschaft eingestellt, die maßgeblich durch Seen, Toteiskessel, Sümpfe und Moore geprägt ist.

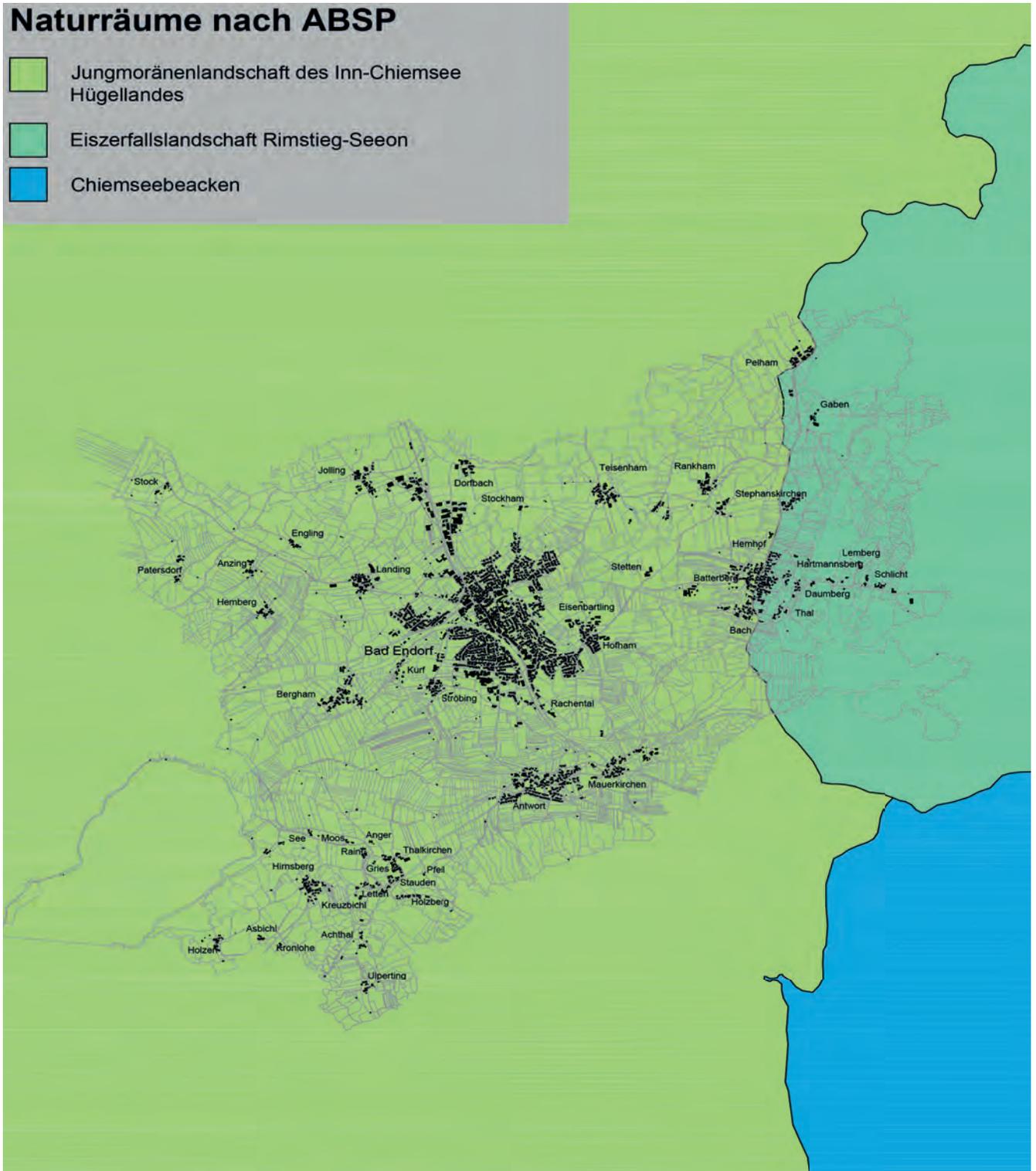
**GEOLOGIE**

Auch die Geologie spiegelt diese geomorphologischen Prozesse wieder. Würmeiszeitliche Schotter bestehend aus Sand, Kies und Tonen prägen die Geologie der Marktgemeinde. In der Thalkirchner Mulde sind Ablagerungen des Auenbereichs des Simsees vorherrschend und in der Eggstätter Hemhofer Seenplatte haben Ablagerungen von Seetonen die Bildung von Mooren gefördert.



Geologische Karte | o.M.

# LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG



Naturräume nach ABSP | o.M.

# LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG

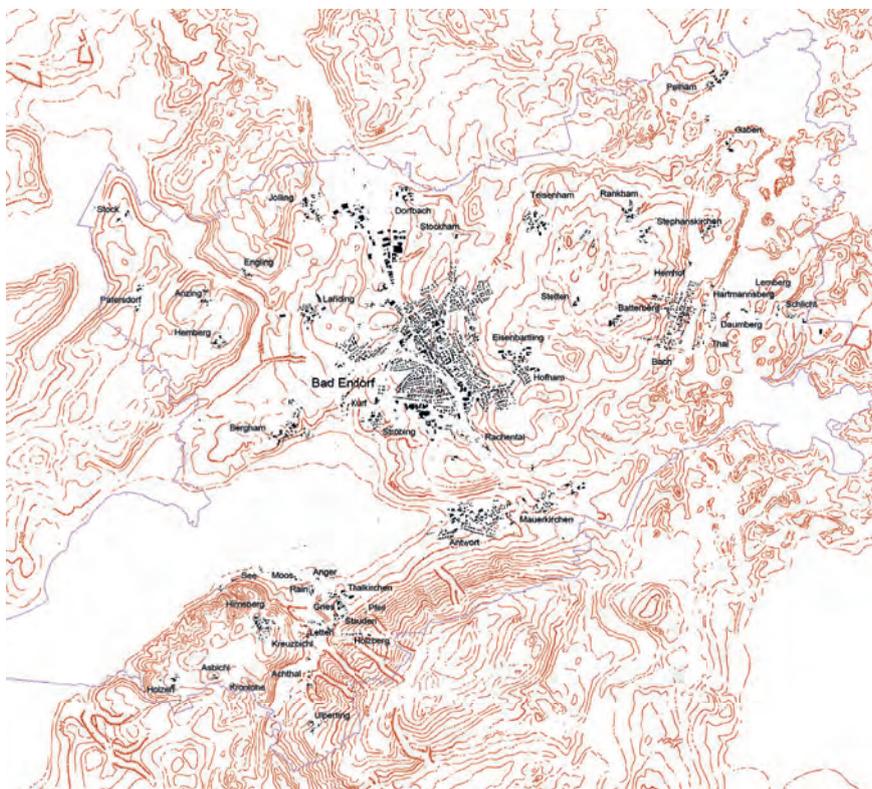
## TOPOGRAFIE

Die Topografie ist stark überformt durch den Gletschervorstoß vor 10.000 Jahren. Eine stark zergliederte durch Hügel und Kuppen bestimmte Landschaft, die durch die massigen Moränen strukturiert wird, ist im Gemeindegebiet anzutreffen und bietet teils attraktive Blickbeziehungen ins Umland und auf die Alpen. Im Norden ist die Gemeinde durch die hügelig-wellige Topografie, die teilweise von Flüssen und Bächen zerschnitten wird, bestimmt.

Der Hauptort liegt auf einer kleineren Terrasse, die nach Südwesten ins Thalkirchner Becken abfällt, an das sich der Simsee anschließt. Richtung Süden stößt man auf den Antworter Berg, der sich markant von Südwesten nach Osten in die flache Landschaft schiebt. Im Osten der Gemeinde liegt die Eggstätter Hemhofer Seenplatte, die durch Seen und Waldstrukturen in einem kleinteiligen Relief, geprägt durch den Eiszerfall sehr kleinteilig und hügelig ist, aber auch mehrere flache Moorbeereiche und Verlandungszonen aufweist.

## OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Der Raum ist sehr stark von Gewässern geprägt. Vor allem der Simsee im Südwesten und die Eggstätter Hemhofer Seenplatte im Nordosten bilden zwei sehr starke Pole in der Marktgemeinde.



Topographie | o.M.

Diese beiden Wasserflächen werden von zahlreichen Bächen gespeist. Vom Antworter Berg und dem Thalkirchner Moos herabfließend, vereinigen sich viele kleine Bachläufe zur Antworter Ache, die in den Simsee mündet. Auch der Ehrbach, der sich im Gemeindegebiet tief in die Moränenlandschaft eingeschnitten hat, mündet in den See.

Im Nordwesten verlassen der Auchbach und der Fuschbach der Topographie folgend Richtung Norden das Gemeindegebiet, wo sie sich ihren Weg durch die Moränen gebahnt haben.

Die Eggstätter Hemhofer Seenplatte hat auch einige Zuflüsse, die aber kleiner sind.

Eine Besonderheit im Gemeindegebiet ist die stärkste Jod Thermalsolequelle Europas. Das aus einer Tiefe von 4.848 Metern kommende und 115 Grad Celsius warme Wasser mit einem Jodgehalt von 50 mg und einem Kochsalzgehalt von 16 g pro Liter wurde ab 1976 als Heilquelle deklariert. Auf Grund dieser Entdeckung entwickelte sich in der Gemeinde ein reger Kurtourismus. Ab 1987 durfte sich der Markt Bad Endorf nennen.



# LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG

### KLIMA

In diesem Teil des Voralpenraums herrscht kontinentales Klima mit einer Jahresmitteltemperatur von 7 bis 8 Grad Celsius. Die Wetterlage ist teilweise durch den Föhneinfluss der Alpen beeinflusst und hat im deutschen Vergleich einen recht hohen Jahresniederschlagswert, der in der Jahressumme zwischen 1100 und 1300 mm liegt.

### VEGETATION

Durch die unterschiedliche Ausprägung der Eiszerfallandschaft ergeben sich unterschiedliche Standortgegebenheiten. Die potentielle natürliche Vegetation wäre im gesamten Gemeindegebiet durch Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald in unterschiedlicher Ausprägung geprägt.

In den feuchten Senken des Ostens wären zudem Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald und waldfreier Hochmoor-Vegetation oder Torfmoos-Fichtenwald dem Standort angepasst. Diese Vegetation würde sich auch im Thalkirchner Becken entwickeln.

Waldstrukturen sind im gesamten Gemeindegebiet vorhanden. Vor allem die steilen Hänge der Moränen werden als Waldstandorte genutzt aber auch in der Flur sind kleinere Strukturen vor-

handen. Größere Waldgebiete sind auf dem Antworter Berg und im Eggstätter Hemhofer Seenbecken vorhanden. Mit 28,5% Waldanteil an der Gemeindefläche liegt der Anteil aber weit unter dem Bayerischen Wert von 36,4% (Statistik Kommunal 2015, 2016). Die natürlich vorkommenden Arten sind stark überlagert durch eine an wirtschaftliche Interessen orientierte Forstwirtschaft, vor allem der Fichte.

### LANDSCHAFTSBILD UND LANDSCHAFTSERLEBNIS

Durch die hügelige Moränenlandschaft bieten sich an vielen Stellen attraktive Weitblicke in die Gemeinde, das Umland und auf die Alpen. Mit der Seenlandschaft werden diese Blickbeziehungen nochmals vielfältiger.

Vor allem der Simsee mit seiner gut sichtbaren Wasseroberfläche und dem vom Kernort sanft abfallenden Thalkirchner Moos als weite feuchte Ebene bildet einen Gegensatz in der hügeligen Landschaft, die vor allem besonders reizvoll vom Kurpark aus und vom Höhenweg sichtbar ist.

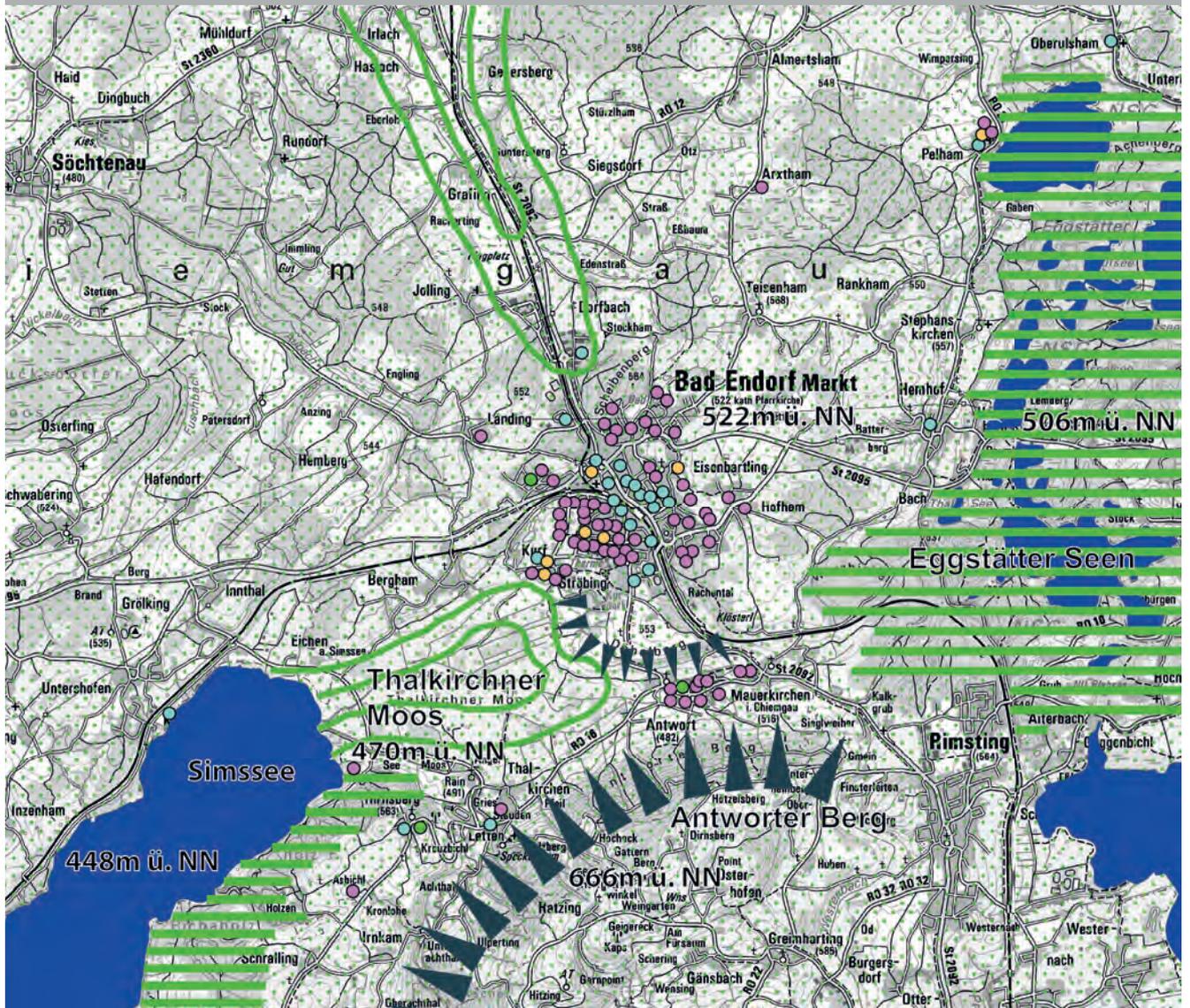
Die Eggstätter Hemhofer Seenplatte ist durch Waldstrukturen nicht offenräumlich in die Landschaft eingebettet. Die meist bewaldeten Ufer oder mit Seggen bewachsene Verlandungszonen, verdecken die Seen an vielen Stellen.

Die Kulturlandschaft ist durch typische oberbayerische Weiler und Orte geprägt, die auch heute noch ihre traditionelle Struktur besitzen und durch eine gepflegte Eingrünung sanft in die Landschaft und Flur integriert werden.

LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG

POTENZIALE DER LANDSCHAFT

- Gastronomie
- Hotel
- Ferienwohnung, etc.
- Ferien auf dem Bauernhof
- ▬ Hochwertige Seenlandschaften
- ▲ Hangkanten mit Ausblicken
- ⋯ Oberbayerische Kulturlandschaft
- ▬ Talstrukturen



Übersicht Freizeitkarte | o.M.

### **SCHUTZGEBIETE**

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

Bad Endorf hat Anteil an einem der ältesten Naturschutzgebiete (gemäß Art. 7 BayNatSchG) Bayerns, der Eggstätt Hemhofer Seenplatte. Diese Eiszerfallslandschaft bietet durch Moränenhügeln, Toteislöchern, Moorstandorten und den neun Seen (Pelhamer See, Hartsee, Blassee, Kautsee, Schloßsee, Kesselsee, Thaler See, Langbürgner See und Stettner See, der zusammen mit dem Hartsee außerhalb des Gemeindegebietes liegt) ein bedeutendes, kleinteiliges Mosaik an Lebensräumen, das in der Kernzone Eiszeitrelikte beheimatet ist.

Zusätzlich zu dieser Festsetzung sind dort auch ein Flora-Fauna-Habitat und ein Special Protection Area-Gebiet festgesetzt, die die Moorflächen von Eggstätt-Hemhof bis Seeon und die dort vorzufindenden Arten und Lebensräume auf Europäischer Ebene unter Schutz stellen.

Im Südwesten umfasst ein Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatSchG) den Simssee und sein Umfeld mit der Thalkirchner Mulde und Teile des Antwoarter Berges mit dem Tal der Antwoarter Ache.

### **NATURDENKMÄLER**

Kartierte Biotope befinden sich großflächig in der Thalkirchner Mulde, direkt angrenzend an den Simssee und im Umfeld des Naturschutzgebietes im Osten. Ansonsten sind mehrere Flächen in der Flur und entlang von Gewässern kartiert.

### **TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE**

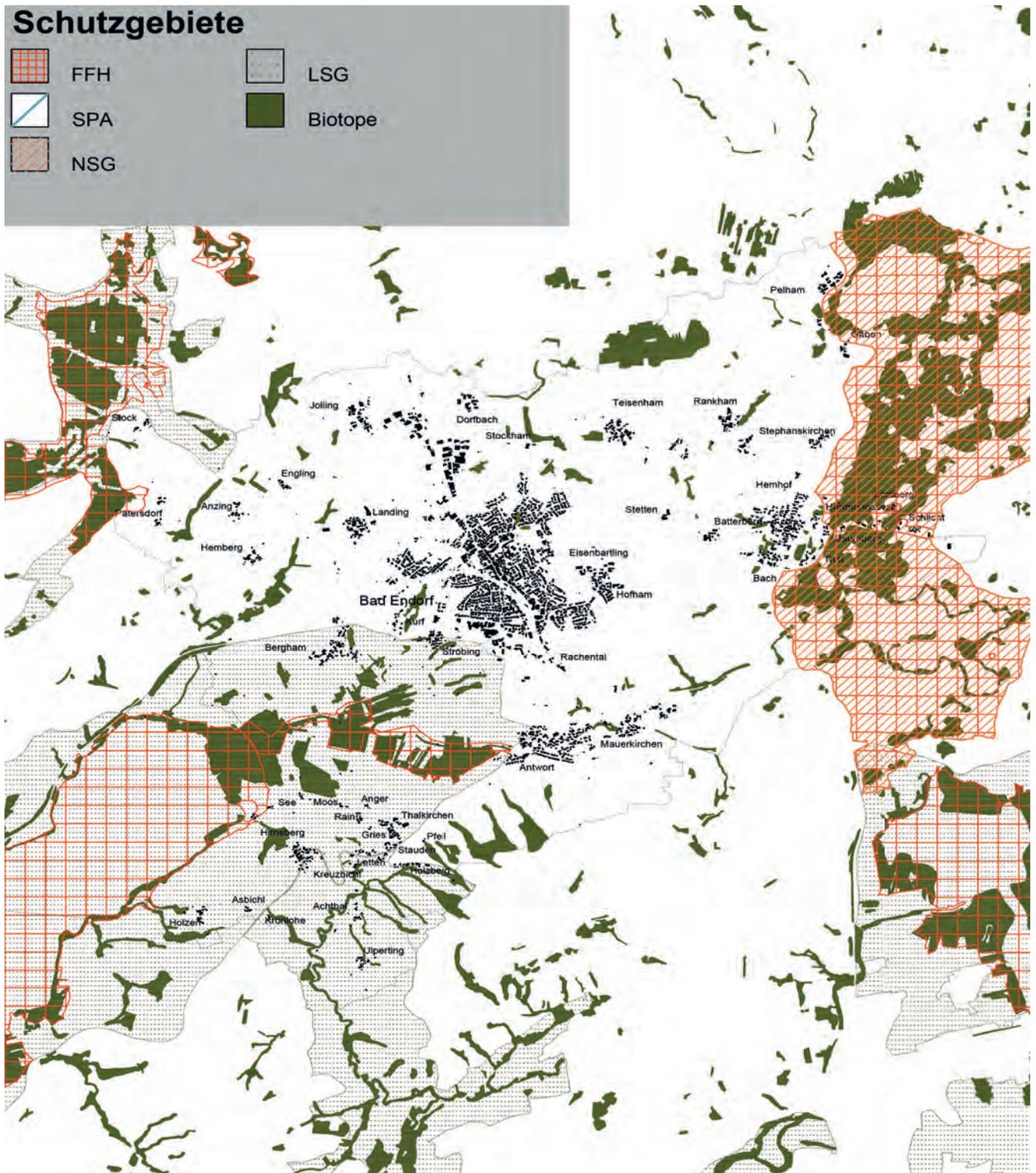
Südlich der Ortsteile Hemhof, Bach und Thal befindet sich im Umfeld des Thaler Sees ein Trinkwasserschutzgebiet komplett im Gemeindegebiet.

Im Osten hat Bad Endorf zusätzlich Anteil an einem großen Trinkwasserschutzgebiet, das aber zum größeren Teil in der Nachbargemeinde Eggstätt liegt. Ebenso ragt ein kleiner Anteil eines solchen Schutzgebietes im Süden in die Gemeinde.

### **HOCHWASSERGEBIETE**

Hochwassergebiete sind im Gemeindegebiet amtlich nicht festgesetzt.

LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG



Übersicht Schutzgebiete | o.M.

## LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG

### **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Die Dichte an öffentlichen Grünflächen im Kernort Bad Endorf ist eher gering, da der Ort durch eine dichte Bebauungsstruktur geprägt ist. Die größten zusammenhängenden Frei- und Grünflächen befinden sich am Rand des Kernortes. Besondere Qualitäten besitzen die nahen Waldstrukturen auf den Moränenkuppen um Bad Endorf, die das Ortsbild auflockern. Zusätzlich dazu ist der Übergang in die oberbayerische Kulturlandschaft sehr attraktiv und muss durch angepasste Ortsränder auch weiterhin gepflegt werden.

### **FRIEDHOF**

Der gemeindliche Friedhof in Bad Endorf bietet einen qualitativ hochwertigen Grün- und Freiraum im Umfeld des alten Ortskerns. Weitere kirchliche Friedhöfe befinden sich in Antwort, Rain und Stephanskirchen.

### **FREIZEITSPORTANLAGEN**

An Sportanlagen gibt es in Bad Endorf einen Fußballplatz südlich der Kurstraße an die Chiemseestraße angrenzend und Tennisplätze im Norden an der Wasserburger Straße. Ebenso an der Wasserburger Straße befinden sich Schulsportanlagen im Umfeld des Schulstandortes. Kleinere Sportanlagen besitzt auch die Bundespolizeisportschule im Süden der Gemeinde, unmittelbar am Kurpark.

### **KURPARK**

Der Kurpark besteht aus mehreren aktuell nicht zusammenhängenden Flächen. Trennende Wirkung besitzen vor allem die Parkplätze, die teilweise stark eingegrünt sind, die Bundespolizeisportschule und die Chiemgautherme bzw. deren Vorfeld mit Parkdeck. Die gestalteten Flächen befinden sich fast komplett im Umfeld der Therme und Bundespolizeisportschule.

Angrenzend gehört auch ein kleiner Laubwald zum Kurpark. Richtung Süden und Westen öffnet sich der Kurpark der hügeligen Kulturlandschaft und geht in das Panorama des Simssees bzw. der Alpenkette über und wird seiner Rolle als Landschaftspark gerecht. Der südliche Teil des Kurparks ist durch Obstbäume und ein Kneippbecken gestaltet. Eine Besonderheit im Kurpark ist die Orangerie zwischen Waldstück und Bundespolizeisportschule. Diese wird als Veranstaltungsräumlichkeit genutzt und das Umfeld ist durch aufwendig gestaltete Blumenbeete und eine Pergola gestaltet und bietet hochwertige Aufenthaltsqualität im Grünen.

### **STRANDBAD AM SIMSSEE**

Am Ostufer des Simssees befindet sich ein Badestrand mit Spielplatz und Sportanlagen (Beachvolleyball, Fußball) im Umfeld des dortigen Campingplatzes.

### **PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / GÄRTEN**

Im Hauptort Bad Endorf ist die Bebauungsdichte recht hoch und Privatgärten, vor allem im Umfeld der Bahnhofsstraße, sind fast nicht vorhanden.

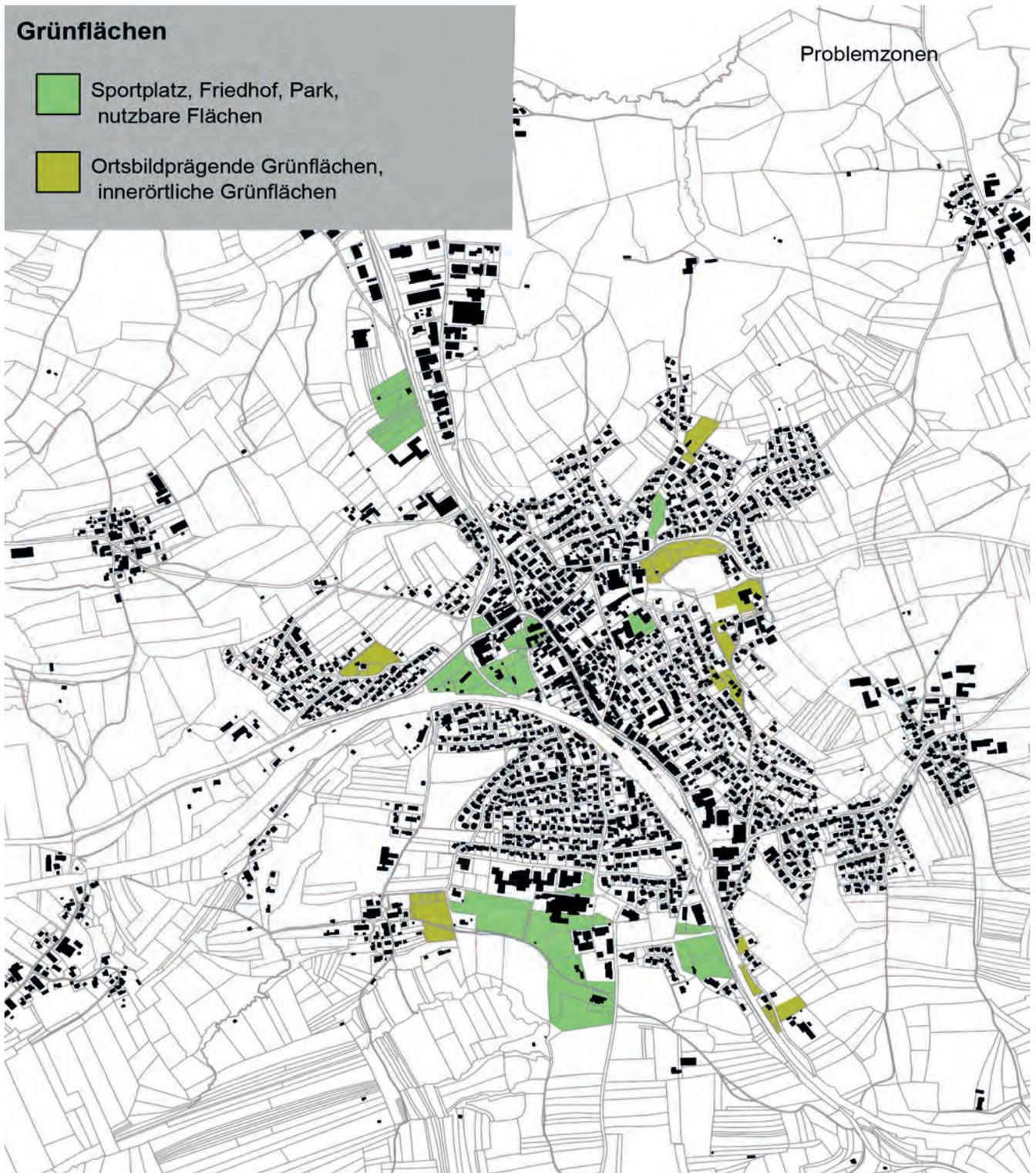
Verstärkt wird diese Dichte durch die stark befahrene Straße ohne Grün- oder Freiräume und die Bahnlinie, die als funktionales Verkehrsbauwerk den Siedlungszusammenhang trennt. In der zweiten Reihe der Bahnhofsstraße und in den umliegenden Wohngebieten sind größere Privatgärten vorhanden.

### **BÄUME, GEHÖLZGRUPPEN UND HECKEN**

Gehölze findet man in Bad Endorf vor allem in der Flur und entlang von Gewässern und Wegen. Stark vertreten sind sie im Thalkirchner Moos. Aber auch im Ort sind in den Privatgärten große Bestände an Gehölzen und Einzelbäumen zu finden, die das Ortsbild prägen.

In meist bäuerlich geprägten Ortsteilen sind die Bäume sehr attraktiv in das Dorfbild eingebunden und tragen so zum Bild der charakteristischen oberbayerischen Kulturlandschaft bei.

LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG



Übersicht Grünflächen | o.M.



Orangerie im Kurpark



Blick vom Kurpark in die Alpen



Angebote zum Thema Wasser im Kurpark



Plätze zum Verweilen



Obstwiesen im Kurpark



Waldstück des Parks

FACHBEITRAG  
LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG



Steg am Pelhamer See



Blick auf das Alpenpanorama



Pelhamer See



Attraktive landwirtschaftliche Gehöfte



Kulturlandschaft im Voralpenraum



Kirche von Hirsberg

## LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG

### FUSSWEGE

Das Angebot von Wanderwegen ist durch die Gemeinde und den Landkreis sehr vielfältig. Insgesamt ist die gesamte Gemeinde mit Wanderwegen gut erschlossen. Zusätzlich zu diesen Rundwegen gibt es aber auch überregionale Wege, die auch internationale Verbindungen darstellen.

Der Jakobsweg Böhmen-Bayer-Tirol (Krumau-Breitenbach a.Inn) verläuft direkt durch den Hauptort und bietet eine Verbindung von Tschechien bis nach Österreich. Der Grenzenlos Wanderweg führt von Bad Endorf nach Aschau und ist als ein Erlebniswanderweg deklariert.

### RADWEGE

Das Radwegenetz in der Marktgemeinde Bad Endorf ist nicht so dicht wie das Wanderwegenetz. Vor allem im Osten des Marktgebietes ist die Ausstattung mit Radwegen eher gering.

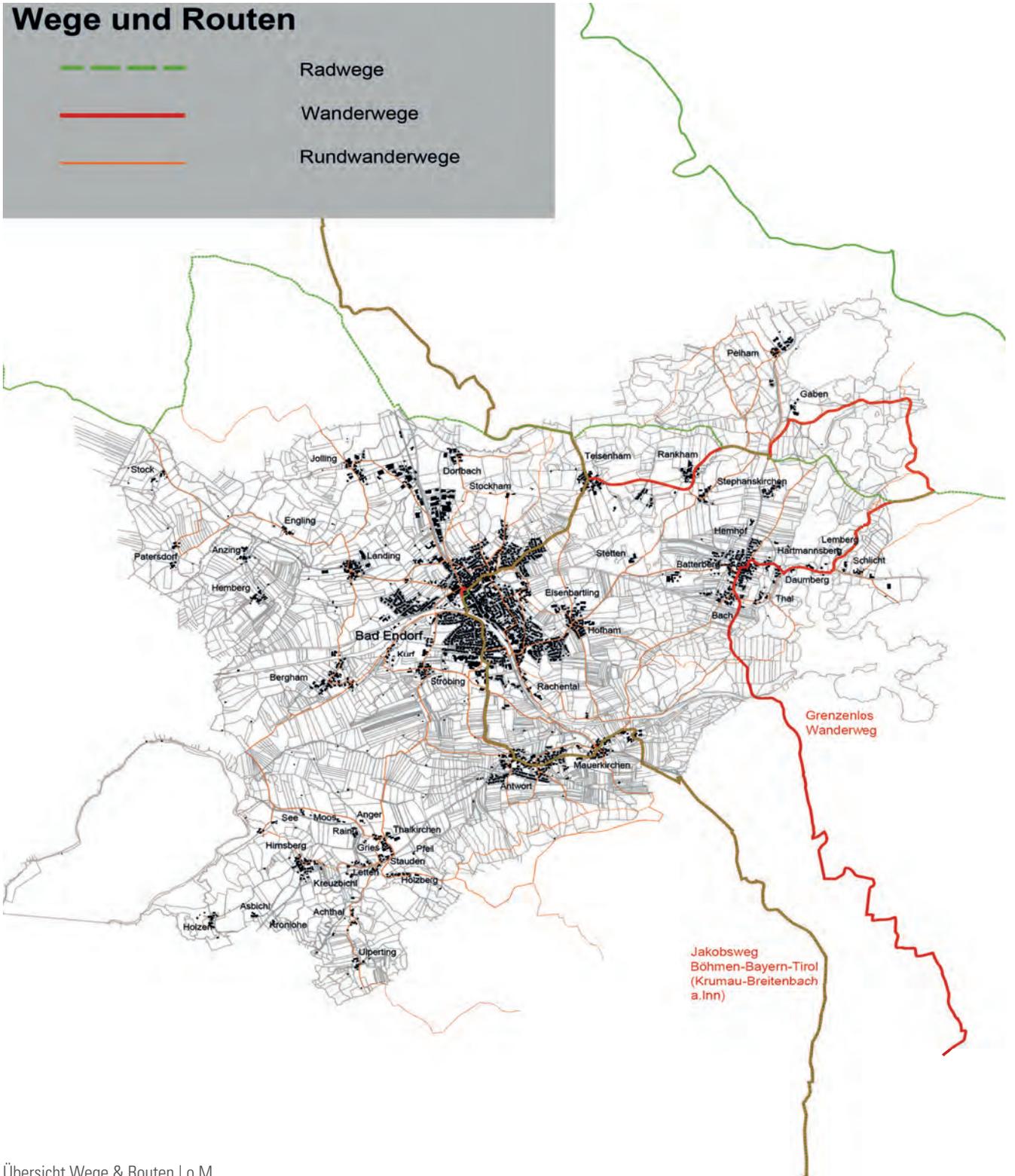
Der Fernradwanderweg Via Julia läuft auf der Strecke von 280 km von Günzburg bis Salzburg und verläuft in Bad Endorf im Norden der Gemeinde. Als Radpilgerweg ist der Benediktweg angelegt, dieser verläuft wie der Mozart Radweg, mit dem er sich Abschnittsweise eine Trasse teilt, nur im Westen am Gemeindegebiet vorbei.

### FAZIT

Aufgrund der reizvollen Landschaft bieten sich für Bad Endorf Potenziale für die Weiterentwicklung als attraktiver Wohnort mit unmittelbar erreichbaren (Nah-) Erholungsmöglichkeiten. Dieses Angebot in der hochwertigen Landschaft bietet ebenso Potenziale für die Tourismusentwicklung. Bisher werden diese Möglichkeiten nur marginal ausgeschöpft. Aus diesem Grund knüpft Bad Endorf auch nicht an die positive touristische Entwicklung von Oberbayern an. Defizite bestehen vor allem bei den Radwegen, die neben einer teilweisen schlechten Qualität auch eine mangelhafte Ausschilderung besitzen.

Auch besteht noch keine Anbindung an den Chiemsee, der einen touristischen Hotspot darstellt. Diese wird momentan hergestellt über Mauerkirchen Richtung Rimsting. Eine attraktive Verknüpfung der Bad Endorfer Angebote mit dem See könnte mehr Gäste in die Gemeinde locken. Das Thema Wasser könnte dabei eine entscheidende Rolle spielen, da es bereits in der Marktgemeinde aufgegriffen wird und ein Alleinstellungsmerkmal durch die Thermalquelle darstellt. Ein weiteres Problem ist die mangelhafte Qualität der Übernachtungsmöglichkeiten und die recht schlechte gastronomische Situation. Auch hier müssten Entwicklungen stattfinden, um die Erwartungen neuer Gäste erfüllen zu können.

LANDSCHAFT, NATUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG



Übersicht Wege & Routen | o.M.

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are large, open fields with some trees scattered across them. A road or path winds through the fields. In the middle ground, there is a dense forest. To the right, a small village or farmstead is visible with several buildings and a parking area. In the background, a large body of water, likely a lake, stretches across the horizon under a clear sky.

**CIMA** Beratung + Management GmbH, München

# Fachbeitrag

Wirtschaft, Arbeit, Tourismus, Handel & Versorgung





Oberfeld Siebdruck- und Werbezentrum,  
Handwerkerpark 14



Holzmaier Bau GmbH,  
Im Gewerbegebiet 6



organic veggio food GmbH,  
Handwerkerpark 24

<sup>1)</sup> mitbedingt durch die beiden größten Arbeitgeber  
des Ortes (Simssee Klinik, Chiemgau Thermen)

<sup>2)</sup> Anteil 2015 in Deutschland gesamt: rd. 74 %

<sup>3)</sup> Anteil 2015 in Deutschland gesamt: rd. 25 %

<sup>4)</sup> Anteil 2015 in Deutschland gesamt: rd. 1 %

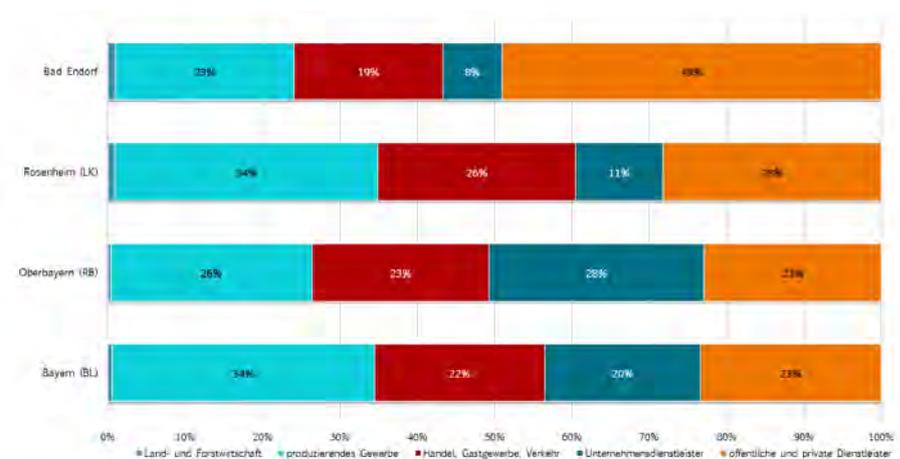
# WIRTSCHAFT, ARBEIT, TOURISMUS, HANDEL & VERSORGUNG

## WIRTSCHAFT UND GEWERBE

Größte Arbeitgeber der Gemeinde Bad Endorf sind die Simssee Klinik (Orthopädie, Geriatrie, Psychosomatik) und die Chiemgau Thermen, welche zusammen rund 600 Arbeitsplätze bereitstellen.

Ergänzt wird das Arbeitsplatzangebot v.a. durch weitere Stellen im tertiären Sektor (vgl. z.B. Handel, Dienstleistung) oder im produzierenden Gewerbe. Im Jahr 2015 verzeichnete Bad Endorf rd. 2.500 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Marktgemeinde weist damit seit dem Jahr 2006 eine positive Entwicklung auf. So fand in diesem Zeitraum eine Steigerung der Anzahl der Beschäftigten um rd. 23 % statt. Sie liegt damit nahezu gleichauf mit dem Trend des Landkreises Rosenheim (rd. 24 %).

Täglich pendeln rund 1.500 Arbeitnehmer nach Bad Endorf ein. Dem stehen ca. 2.000 Bad Endorfer Pendler gegenüber, die ihren Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde aufsuchen (vgl. z.B. Nähe zu Rosenheim). Mit aus den Pendlerströmen resultiert die hohe innerörtliche Verkehrsbelastung, die eine große Herausforderung für Bad Endorf darstellt. Die Aufschlüsselung der sozialversicherungspflichtige Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in nebenstehender Abbildung zeigt die große Dominanz des tertiären Sektors in der Gemeinde (rd. 76 %) <sup>1)</sup>. Damit folgt Bad Endorf dem deutschlandweiten Trend, nach dem der tertiäre Sektor <sup>2)</sup> zusehends an Bedeutung gewinnt. Der Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe liegt in der Marktgemeinde bei rd. 23 % <sup>3)</sup>.



Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen  
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2014  
 Bearbeitung: CIMA BNe ratung + Management GmbH, 2016

## FACHBEITRAG

# WIRTSCHAFT, ARBEIT, TOURISMUS, HANDEL & VERSORGUNG



M. Weichenrieder,  
Bahnhofstraße 24



Ärztehaus,  
Chiemseestraße 5



Schuh-Oberhoner,  
Bahnhofstraße 23

<sup>5)</sup> Stand: Sommer 2016,

Quelle: Eigene Erhebung der CIMA Beratung und Management GmbH, München

<sup>6)</sup> Definition: Die Kaufkraftkennziffer bezeichnet die Kaufkraft einer Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (unabhängig von der Größe der Gemeinde).

<sup>7)</sup> die nicht durch Zuflüsse von außen kompensiert werden können

# WIRTSCHAFT, ARBEIT, TOURISMUS, HANDEL & VERSORGUNG

Dieser recht hohe Anteil des produzierenden Gewerbes ist auf ansässiges Gewerbe wie Bootsbauunternehmen, Holzbauunternehmen und Baufirmen zurückzuführen. Das Segment der Land- und Forstwirtschaft ist mit nur knapp 1 %<sup>4)</sup> vertreten. Schwerpunktmäßig konzentrieren sich die Gewerbeflächen Bad Endorfs im Norden des Gemeindegebietes. Während das Gewerbegebiet östlich der Wasserburger Straße (Staatsstraße 2092) auch diverse Einzelhandelsbetriebe beherbergt (vgl. Aldi, dm, Netto, Norma etc.), sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet westlich der Staatsstraße (Handwerkerpark Süd) vornehmlich klassische Gewerbebetriebe ansässig.

Beide Gewerbegebiete Bad Endorfs verfügen nicht mehr über frei zum Verkauf stehende Flächen, besitzen jedoch Entwicklungspotenzial. Es gibt teilweise noch freie Flächen im Bestand als auch in den Randbereichen Potenzialflächen. Eine zukunftsfähige Entwicklung der Gewerbegebiete Bad Endorfs könnte durch Flächen für Erweiterungen bzw. Umsiedlungen von Bestandsbetrieben oder auch Neuansiedlungen gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zunächst Defizite und aktuelle sowie zukünftige Bedarfe aufzudecken, um entsprechend gezielt reagieren zu können (vgl. z.B. Ausweisung neuer Gewerbeflächen, Zuständigkeiten der Verwaltung).

## Einzelhandel & Versorgung

Die Marktgemeinde Bad Endorf verfügt über rd. 70 Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 17.700 m<sup>2</sup> einen Umsatz von ca. 60,5 Mio. € brutto p.a. erwirtschaften.<sup>5)</sup>

Das errechnete, einzelhandelsspezifische Kaufkraftpotential der Bevölkerung der Gemeinde liegt bei rd. 48 Mio. € brutto p.a. Stellt man den Umsatz Bad Endorfs der örtlichen Kaufkraft gegenüber, zeigt sich, dass der Umsatz die örtliche Nachfrage (Kaufkraft) übersteigt. Dies drückt sich in einer Handelszentralität von über 100 % aus (rd. 126 %).<sup>6)</sup>

Der Zentralitätswert Bad Endorfs weist darauf hin, dass der Einzelhandel der Gemeinde per Saldo von deutlichen Kaufkraftzuflüssen von außen geprägt ist. Dies gilt jedoch nicht gleichermaßen für alle Branchen. Während sich beispielsweise in Segmenten wie Bekleidung, Schuhe oder Elektro deutliche Kaufkraftabflüsse abzeichnen<sup>7)</sup> ist der nahversorgungsrelevante Bereich (v.a. Lebensmittel, Drogerie) per Saldo von einem hohen Kaufkraftzufluss geprägt. Dies weist auf die Nahversorgungsfunktion Bad Endorfs hin, welche die Gemeinde für sich selbst, aber auch für umliegende Orte in der Region einnimmt. Die klassischen Lebensmit-

telmärkte Bad Endorfs befinden sich zum einen in integrierter Ortskernlage, die für eine nahezu flächendeckende Nahversorgung im Kernort sorgen (vgl. Nahversorgungsradien 500 m, Karte Kernort Nutzungsgefüge). Hierbei handelt es sich um die Anbieter Lidl und Edeka, die Teil des Gewerbeparks Wiebel sind und sich am südlichen Ortseingang befinden.

Außerdem ist ein moderner Rewe-Supermarkt in Wohngebietslage ansässig, der zur Deckung der fußläufigen Nahversorgung im nördlichen Kernort beiträgt. Zum anderen nimmt bzgl. der örtlichen Nahversorgung die nicht-integrierte, autokundenorientierte Gewerbegebietslage im nördlichen Gemeindegebiet Bad Endorfs eine wesentliche Rolle ein.

Neben den klassischen Lebensmittelmärkten Aldi, Netto und Norma ist hier außerdem ein dm-Drogeriemarkt ansässig. Diese Handelskette ist Marktführer ihrer Branche und entfaltet damit eine entsprechende Sogkraft auch in Bezug auf die Umlandkommunen.

Im Kernort in integrierter Lage befindet sich in Bad Endorf mit dem Anbieter Müller ein weiterer namhafter Betreiber aus dem Drogeriesegment. Er ist jedoch in versteckter Lage positioniert

und somit in seiner Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt (vgl. u.a. Verkaufsräume, Parksituation). Eine Verlagerung und Neupositionierung des Drogeriemarktes im Ortskern wäre wünschenswert, um die frequenzbringende Funktion des Müller-Marktes auszubauen und zu festigen, zumal es sich bei diesem Anbieter um einen der wenigen Magnetbetriebe handelt, der in nördlicher Ortskernlage ansässig ist.

Der Einzelhandel im Kernort Bad Endorfs konzentriert sich im Schwerpunkt entlang der Bahnhofsstraße, dem Bahnhofplatz sowie der Chiemseestraße. Insbesondere im Straßenbild ist keine klare Ortsmitte ableitbar. Während sich im Süden die Standorte Gewerbepark Wiebe (Edeka, Lidl, Bau- und Gartenmarkt) sowie das moderne Ärztehaus zzgl. Apotheke und Biomarkt befinden, die beide hoch frequentierte Standorte mit Magnetfunktion darstellen, verfügt der übrige Ortskern über nur wenige weitere Betriebe mit Sogkraft.

Auch dem Bad Endorfer Bauernmarkt, der i.d.R. jeden Freitag stattfindet, kommt keine wesentliche frequenzbringende Funktion zu. Dies wurde durch eine Point-of-Sale Befragung, welche im Zuge des ISEK-Prozesses durchgeführt wurde, bestätigt. Der Markt ist wenig präsent und in seiner Wahrnehmbarkeit stark eingeschränkt.

## WIRTSCHAFT, ARBEIT, TOURISMUS, HANDEL &amp; VERSORGUNG

Die übrigen innerörtlichen Nutzungen – wozu Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe zählen – sind überwiegend kleinteilig strukturiert. Es sind nur wenige Highlights im Besitz erkennbar. So entsprechen einige der Betriebe nicht mehr dem heutigen Zeitgeist und weisen z.T. Optimierungsbedarf auf. Verkaufsräume und Fassaden sind in die Jahre gekommen, die Warenpräsentation entspricht nicht mehr den modernen Standards, der Außenauftritt ist in seiner Attraktivität eingeschränkt. Umso mehr gilt es, den bestehenden Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomen durch Qualität und Service zu profilieren. Es ist ein eindeutiger Handlungsbedarf zu erkennen.

Neben einer Verbesserung des Offline-Auftritts sollte außerdem die Online-Präsenz der örtlichen Betriebe optimiert werden. Denn eine attraktive Präsenz im Internet mit Kontaktdaten, Adresse und Öffnungszeiten ist Pflicht: „Was Google nicht findet, existiert für manch potenziellen Kunden nicht.“

Auch der Ausbau des gemeinsamen digitalen Online-Auftritts der Endorfer Gewerbetreibenden als Marketingplattform sollte forciert werden, um die örtlichen Besonderheiten der Gewerbetreibenden zu präsentieren.

An der Häufung von leer stehenden Ladenlokalen in Ortskernlage lassen sich Trading-Down-Tendenzen ablesen. Sowohl durch die vorhandenen Leerstände (Einzelhandel, Gastronomie), aber auch z.B. durch Wohnnutzungen in Erdgeschosslage ergeben sich deutliche Brüche im Besitz.

Die Nutzungsstruktur weist einen dispersen Charakter auf. Gepaart mit der z.T. mangelnden Attraktivität vorhandener Nutzungen sowie erheblichen Mängeln im öffentlichen Raum (Möblierung, Gestaltung, Begrünung etc.) wirkt sich dies stark schmälernd auf die Aufenthaltsqualität der Ortskernlage aus. Eine hohe Verkehrsbelastung intensiviert diesen Effekt.

Dadurch wird die allgemeine Bereitschaft, Wege im Ortszentrum zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen, erheblich reduziert. Unattraktive Wegeverbindungen und mangelnde Barrierefreiheit tragen hier ebenso einen wesentlichen Teil bei.

Das hohe motorisierte Verkehrsaufkommen könnte deutlich verringert werden, indem eine adäquate Besucherlenkung der Fahrzeuge stattfindet. So werden aktuell beispielsweise zusätzliche Verkehre allein durch die Suche nach Parkplätzen induziert. Die umfassende Information von Parkmöglichkeiten über eine

entsprechende Beschilderung (Parkleitsystem, ggf. digital) ist demnach unabdingbar. Auch die Anlage bzw. Kennzeichnung von zusätzlichen Parkplätzen spielt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Rolle.

Um den Standort Bad Endorf im Hinblick auf ein ausgeprägtes, lebendiges, qualitatives und attraktives Angebot zu stärken und zu entwickeln, bedarf es einer zugrundeliegenden, anhand planungsrechtlicher Steuerungshilfen ausgearbeiteten gesamtstädtischen Konzeptplanung und Umsetzung. Dies sollte unter Einbezug der präsenten Themen u.a. des Flächenmanagements, der Versorgungsfunktion Bad Endorfs, des Einzelhandels, der Wegverbindungen und des digitalen Wandels erfolgen.

### **KULTUR, TOURISMUS UND MARKETING**

Die Gemeinde Bad Endorf liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und weist durch die zahlreichen Seen der Eggstätt-Hemhofer Seenplatte und des Chiemgaus (u.a. Chiemsee, Simsee) sowie durch die im Alpenvorland bedingte Nähe zu den Bergen eine sehr hohe landschaftliche Qualität auf.

Die attraktive Lage ermöglicht eine Vielfalt an Sport- und Freizeitaktivitäten, wozu z.B. Wandern, Radfahren, Schwimmen, Skifahren oder Langlaufen zählen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege durchziehen das Umland der Gemeinde. Insbesondere für Nicht-Ortskundige/Touristen sind diese jedoch – bedingt durch Mängel in der Ausführung des Beschilderungssystems – wenig benutzerfreundlich. Auch überregionale Fernwanderwege wie der „Grenzenlos“- oder „Via Julia“-Wanderweg, welche zum Kaisergebirge und nach Salzburg/Augsburg führen, verlaufen durch das Gemeindegebiet. Für Tagesausflüge sind die Städte München und Salzburg zudem mit dem Auto oder der Bahn gut zu erreichen.

## WIRTSCHAFT, ARBEIT, TOURISMUS, HANDEL &amp; VERSORGUNG

Die Gemeinde Bad Endorf verfügt mit der Breitensportanlage des TSV Bad Endorf, der Schulsporthalle der Volksschule, dem Sportgelände am Ströbinger Hang sowie der Sporthalle der Bundespolizei über ein ergänzendes Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen. Für Kinder stehen außerdem vier Spielplätze zur Verfügung. Das Angebot der Treffpunkte für die Jugend sowie der Spielplatzangebote für Kinder sollten ausgebaut bzw. gepflegt werden.

Weitere attraktive Freizeit- bzw. Naherholungsmöglichkeiten ergänzen das abwechslungsreiche Angebot im Bereich Sport und Freizeit. Das seit 1987 staatlich anerkannte Heilbad „Bad Endorf“ weist neben dem örtlichen Kurpark die Chiemgau-Thermen auf, die u.a. über eine Saunalandschaft, einen Wellnessbereich, eine Salzgrotte sowie eine vielseitige Wasser-Themenwelt verfügen und einen besonderen Ruf hinsichtlich der Qualität des Wassers genießen, das aus einer Jod-Thermalsolequelle aus 4.500 Metern Tiefe stammt.

Über das gesamte Spektrum an vorhandenen Freizeitmöglichkeiten informiert die örtliche Tourist Info. Diese betreibt aktives Marketing für die Gemeinde. Für den Bereich Tourismus/Gesundheit existiert ein attraktiver Online Auftritt u.a. mit Buchungsportal und überregionalem Veranstaltungskalender.

Das Veranstaltungsangebot reicht von organisierten Ausflügen in die Umgebung bzw. geführten Wanderungen über Langstreckenschwimmen im Simssee, bis hin zu einem Firmen-Staffellauf. Ortskernbelebende Veranstaltungen finden jedoch nur wenige statt und das Potenzial von Angeboten mit frequenzbringender Wirkung (vgl. z.B. Wochenmarkt) wird nur in eingeschränktem Maße genutzt. Hier zeichnet sich ein deutlicher Nachholbedarf für die Gemeinde ab. Künftig sollten (mögliche) Potenziale für eine stärkere Belebung und Positiv-Besetzung der Ortsmitte intensiver genutzt werden. So gilt es beispielsweise auch, eine stärkere Vernetzung bzw. Kopplung bestehender kultureller Angebote in Kernortslage (z.B. Kino, Volkstheater, Galerie) mit der örtlichen Gastronomie o.ä. herzustellen.



Pelhamer See, Bad Endorf

---

<sup>8)</sup> 2006-2015, Beherbergungsbetriebe mit neun  
(ab 2012: zehn) und mehr Gästebetten  
sowie Campingplätze

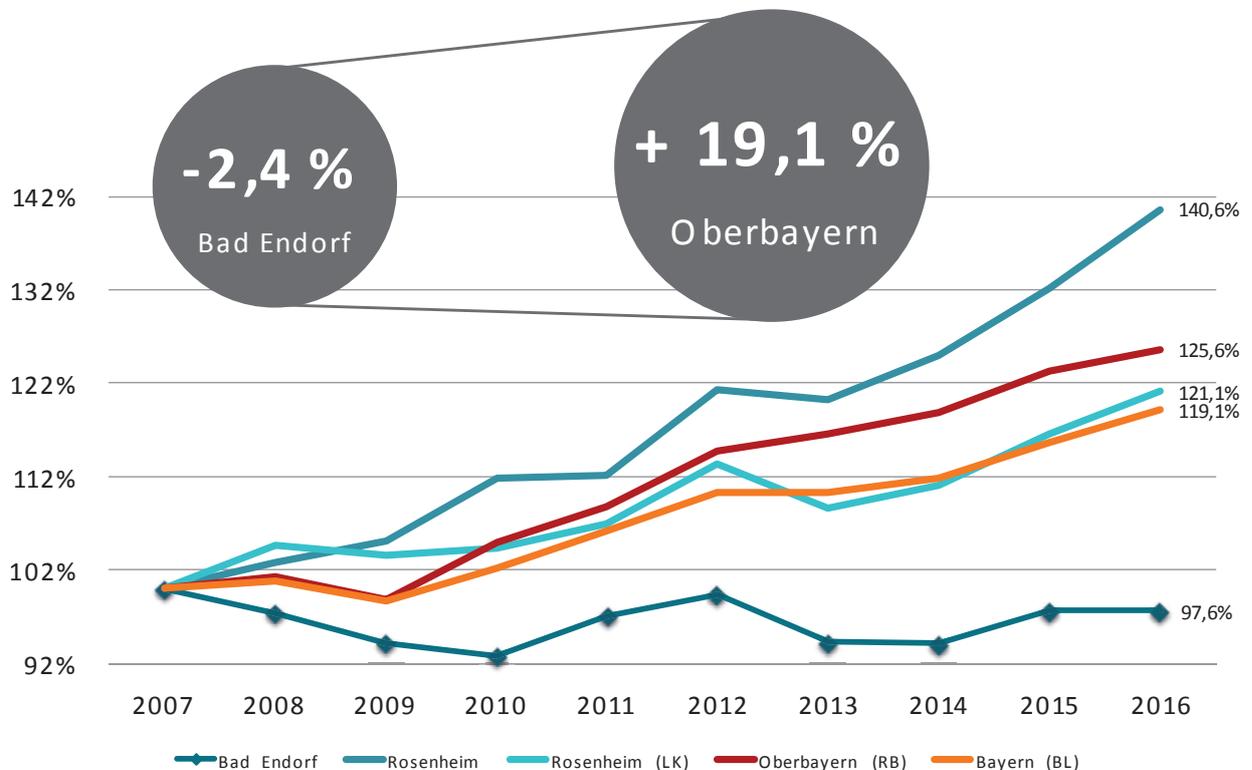
# WIRTSCHAFT, ARBEIT, TOURISMUS, HANDEL & VERSORGUNG

In einem touristisch geprägten Gebiet kommt der Inszenierung einer Gemeinde, Einrichtungen mit überregionaler Strahlkraft sowie der Herausstellung der Alleinstellungsmerkmale im Wettbewerb eine große Bedeutung zu. Diese sollten über ein touristisches Leitbild und eine konkrete Zielgruppenansprache kanalisiert und gelebt werden. Ein touristisches Leitbild ist in Bad Endorf mit dem Slogan „Die Kraft des Wassers“ zwar vorhanden. Dies wird allerdings nicht konsequent umgesetzt. Um das Element des Wassers im

Ortsbild präsenter einzubinden und erlebbar zu machen, gilt es mögliche Ansatzpunkten aufzudecken und zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist es außerdem erforderlich, die Frage nach der künftigen Zielgruppenausrichtung Bad Endorfs zu klären, um eine fokussierte, zielgerichtete Entwicklung der Gemeinde angehen zu können.

Eine Betrachtung tourismusrelevanter Statistiken ergibt folgendes Bild: Die Entwicklung der Gästeübernachtungen

im regionalen Vergleich für Bad Endorf (Abb. unten) zeigt seit dem Jahr 2007 bis 2016 einen Rückgang um -2,4 %. Auch ein Vergleich Bad Endorfs zu anderen Mineral- und Moorbädern, zeigt eine Untersuchung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, dass hier in den Jahren 2006-2015 im Schnitt 12,3% <sup>8)</sup> Übernachtungen hinzugewonnen wurden.



Darstellung: Entwicklung Gästeübernachtungen im Regionalen Vergleich  
 Quelle: www.statistikdaten.bayern.de/, Beherbergungsbetriebe mit 9 (ab 2012: zehn) oder mehr Betten

Ein Heranziehen der Übernachtungszahlen Bad Endorfs im Zeitreihenvergleich belegt außerdem, dass die Übernachtungen pro Aufenthalt seit dem Jahr 2007 abgenommen haben (-2,4 %). Damit verhält sich die Entwicklung auch hier entgegengesetzt zum Bayerntrend (+19,1 %) sowie zu Entwicklungen in der Region, da hier jeweils ein Zuwachs der Gästeübernachtungen im Zeitraum 2007-2016 stattfand (Stadt Rosenheim +40,6 %, LK Rosenheim +21,1 % und Oberbayern +25,6 %).

Mit einer Aufenthaltsdauer von 4,8 Tagen im Jahr 2016 ist zwar zum einen eine Abnahme von -1,7 Tagen im Vergleich zum Jahr 2007 zu verzeichnen, zum anderen konnte aber im Betrachtungszeitraum von 2007-2016 ein Plus von 10.181 Gästeankünften registriert werden. Blieben die Touristen im Jahr 2007 noch nahezu eine Woche, reisen sie heute häufiger für einen kürzeren Zeitraum an. Dennoch liegt die Aufenthaltsdauer in Bad Endorf mit 4,8 Tagen noch immer deutlich vor Bayern (2,6 Tage) und der Region (Stadt Rosenheim 1,6 Tage, LK Rosenheim 3,1 Tage, Oberbayern 2,4 Tage). Die Länge der Aufenthaltsdauer ist insbesondere auf die Prägung Bad Endorfs durch die zahlreichen Kurgäste sowie die Patienten der Simseeklinik zurückzuführen.

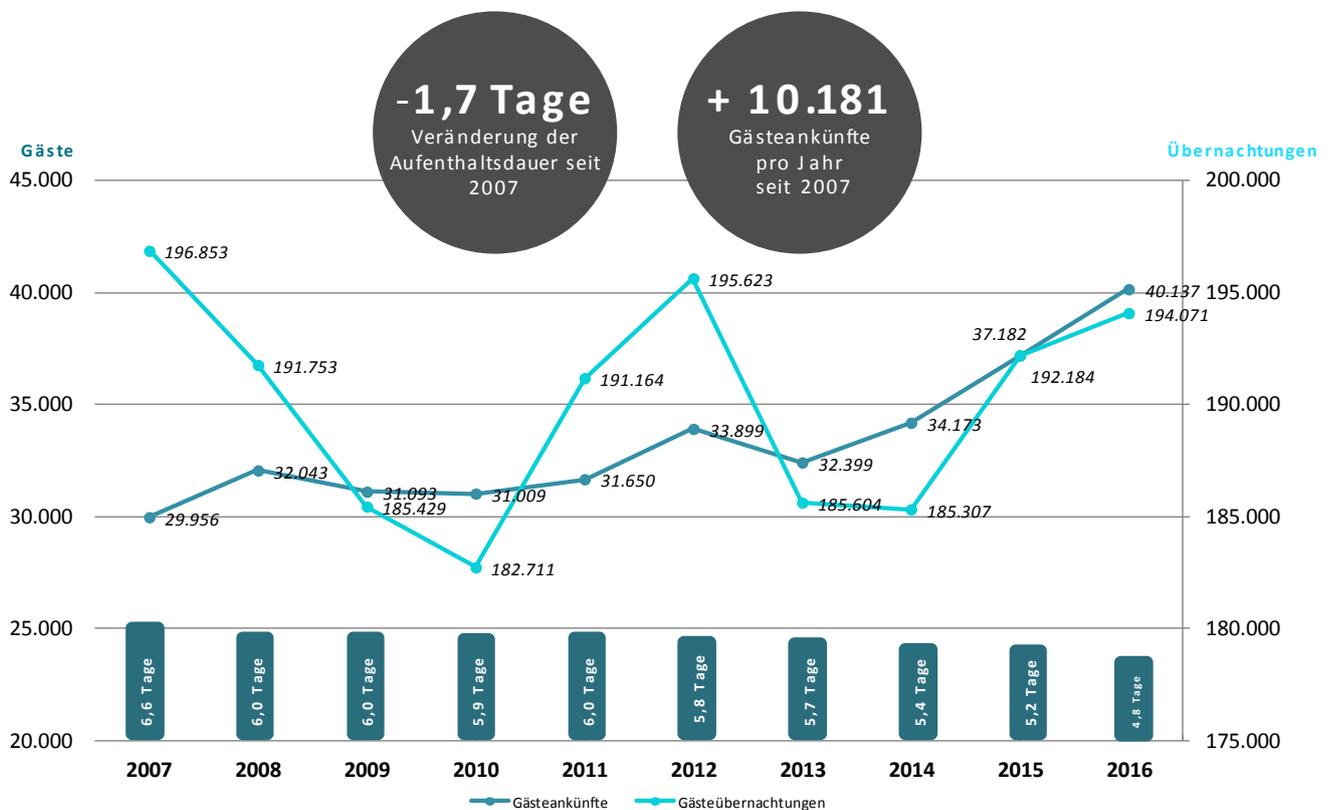
Setzt man die Zahl der Übernachtungen vor Ort ins Verhältnis zur gebietsansässigen Bevölkerung (= Tourismusintensität), ergibt sich für das Jahr 2016 ein Wert von 23.549 (2007: 23.887). Damit übersteigt die Tourismusintensität der Gemeinde den Wert des Landkreises Rosenheim (9.714) zwar bei Weitem. Im Städtevergleich der Region weist die Gemeinde jedoch einen eher durchschnittlichen Wert auf (Prien a. Chiemsee 34.074, Aschau i. Chiemgau 33.358, Bernau a. Chiemsee 28.282, Bad Aibling 20.671, Rohrdorf 14.261, Eggstätt 13.789, Rimsting 10.667, Rosenheim 3.027).

Die herangezogenen touristischen Zahlen im Zeitvergleich deuten auf eine Stagnation bzw. Negativ-Entwicklung im Tourismussegment hin. Dies ist u.a. auf Mängel im Angebot (Besucherhighlights, Besucherlenkung, Freizeitmöglichkeiten, Gastgewerbe/Hotellerie, Aufenthaltsqualität) zurückzuführen und zeigt in einigen Bereichen erheblichen Nachholbedarf auf. Daraus folgen die Handlungsziele einer Stärkung Bad Endorfs als Urlaubsort und einer Steigerung der Attraktivierung für Tagestouristen.

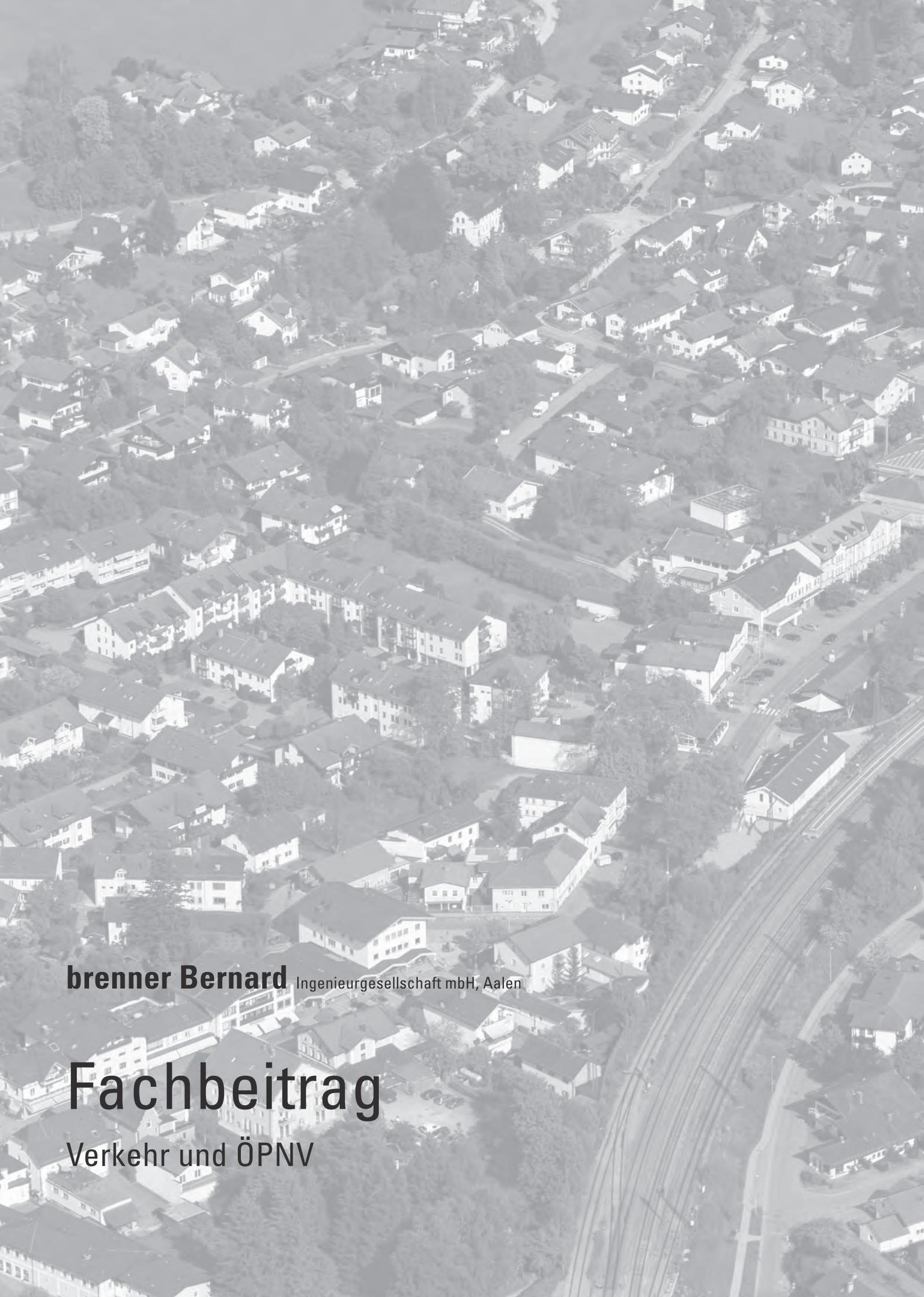
# WIRTSCHAFT, ARBEIT, TOURISMUS, HANDEL & VERSORGUNG

Beispielsweise ist ein Defizit in der örtlichen Übernachtungsinfrastruktur erkennbar, das es zu beheben gilt. Um tatsächliche Bedarfe (Qualität, Quantität) aufzudecken, sollte eine Hotelbedarfsanalyse durchgeführt werden. Weiterhin fehlt es beispielsweise an einer Vernetzung des Kurbereichs mit der Ortsmitte, womit eine deutliche Steigerung der Wertschöpfung des Gesamtortes erreicht werden könnte (Kopplungsbeziehungen).

Ziel sollte außerdem eine klare Ausrichtung der künftigen Entwicklung/Angebote an einer fundierten Profilierungs- und Positionierungsstrategie sein (vgl. auch Zielgruppenansprache Bsp. Urlaub auf dem Bauernhof), mit den lokale Besonderheiten aufgegriffen und eine zusätzliche Strahlkraft nach außen erzeugt werden kann.



Darstellung: Gästeankünfte und Übernachtungen, Aufenthaltsdauer

An aerial, grayscale photograph of a densely populated residential area. The houses are mostly two to three stories high with dark roofs. A railway line with multiple tracks runs diagonally from the bottom right towards the center of the image. The overall scene is a typical suburban or urban residential neighborhood.

**brenner Bernard** Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen

# Fachbeitrag

Verkehr und ÖPNV



**GRUNDLAGEN**

Im Rahmen des ISEKs wurden zur Bestandsanalyse des Verkehrsgeschehens bereits erarbeitete Verkehrsuntersuchungen gesichtet und analysiert, intensive Vorortbesichtigungen sowie Erhebungen des Kfz-Verkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger und Radfahrer durchgeführt. Folgende Unterlagen lagen zur Erarbeitung vor:

- » Regionaler Planungsverband Südostoberbayern:  
Regionalplan Südostoberbayern, Rosenheim, 23.10.2010
- » Staatliches Bauamt Rosenheim:  
Signaltechnische Optimierung der Lichtsignalanlage St 2092/St 2095/  
Kirchplatz in Bad Endorf, TRANSVER GmbH, November, 2010
- » Straßenbauamt Rosenheim: Verkehrsuntersuchung HERP, Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak, 2005
- » Auszug aus dem Sicherheitsbericht Polizeinspektion Prien 2015, Seite 22

**REGIONALPLAN**

Die Marktgemeinde Bad Endorf ist, wie im Regionalplan Südostoberbayern dargestellt, auf regionaler Ebene von starken Verkehrsachsen umgeben. In Ost-West-Richtung verläuft im Süden die A 8 und im Norden die B 304. Die Nord-Süd-Achsen sind die B 15 sowie die B 299. Diese Verkehrsachsen

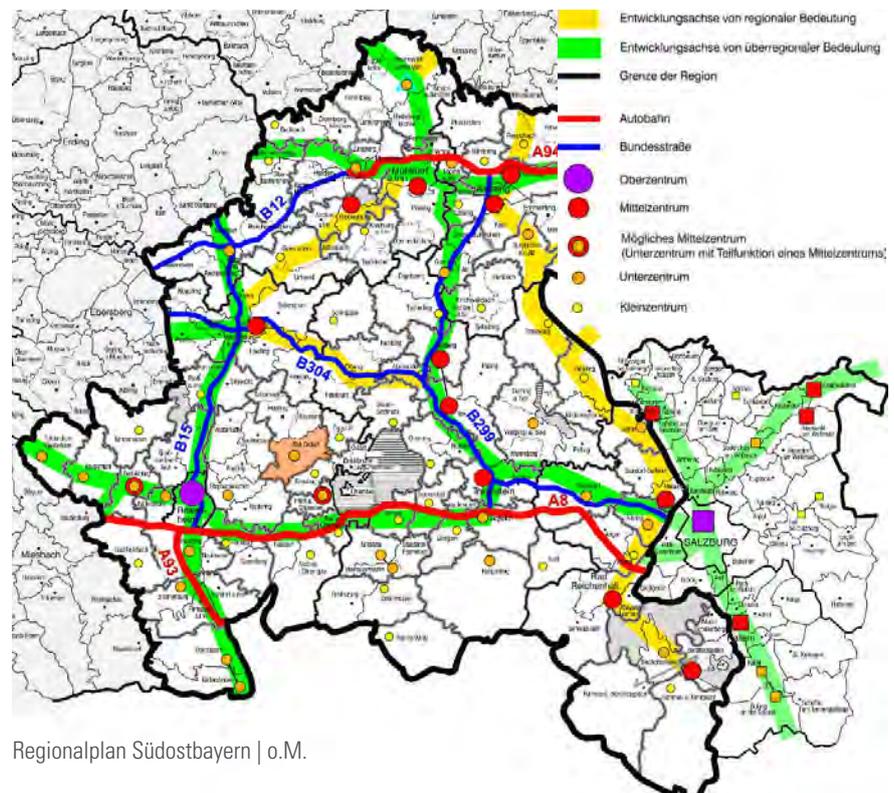
sind leistungsfähig auszubauen, damit diese den Durchgangsverkehr von Bad Endorf und der Raumschaft aufnehmen können.

**VERKEHRSELASTUNG**

Laut der Verkehrsbefragung von 2004 in der Verkehrsuntersuchung HERP 2005 von Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak beläuft sich der Durchgangsverkehr täglich auf ca. 4.000 Fahrten auf dem Kirchplatz. Dies entspricht einem Anteil von ca. 25 % des im Zeitraum vom 29. November bis 1. Dezember 2016 gemessenen Verkehrsaufkommens von täglich ca. 16.500 Fahrten dort.

Der Kirchplatz ist ein zentraler Bereich in Bad Endorf, der sowohl stadt-, verkehrsplanerisch als auch -technisch zu betrachten ist. Für eine gesamtheitliche Betrachtung des Verkehrs von Bad Endorf sind darüber hinaus die zuführenden Achsen zum Kirchplatz, die Bahnhofstraße, die Rosenheimer Straße und die Wasserburger Straße, die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (zu Fuß, Rad und ÖPNV) und die Gestaltung des Parkens im Kontext wichtig.

Zählungen im Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr fanden an den folgenden Knotenpunkten statt:



- » Knotenpunkt Rosenheimer Straße/ Kirchplatz/Wasserburger Straße
- » Knotenpunkt Kirchplatz/Bahnhofstraße/Traunsteiner Straße
- » Knotenpunkt Chiemsee-straße/Kurstraße

den Anlagen 1.1 – 1.3 dargestellt. Die Ergebnisse der Erhebung im Kfz-Verkehr bestätigen im Wesentlichen die erhobenen Daten von 2005 aus der Verkehrsuntersuchung HERP. Leichte Zunahmen sind besonders auf dem Kirchplatz festzustellen.

Der Radverkehr wurde mit dem Kfz-Verkehr auf der Straße erhoben. Die Fußgänger wurden als querende Fußgänger auf der Wasserburger Straße, der Rosenheimer Straße, der Bahnhofstraße und der Traunsteiner Straße gezählt.

Das Radverkehrsaufkommen besteht insbesondere auf der Relation Wasserburger Straße – Bahnhofstraße – Kirchplatz – Chiemseestraße. Das derzeit ausgewiesene Netz ist vor allem durch den Freizeitradverkehr geprägt. Unter diesen Radfahrern sind bedingt durch die Grund- und Mittelschule in der Wasserburger Straße vor allem auch Schüler. Diese Achse ist für den Radverkehr

wie auch für den Fußgängerverkehr besonders zu betrachten.

### RUHENDER VERKEHR

Die Ergebnisse aus der Erhebung im ruhenden Verkehr sind in der Anlage Verkehr, 2 bis 4 dargestellt.

Die Bereiche um den Bahnhof und das Rathaus sind über den Tag hinweg am höchsten ausgelastet. Trotz dessen, dass bei Betrachtung der 4 Teilbereiche Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße, Moosbauer Platz und Bahnhof keine Auslastung von 100 Prozent aufgenommen wurde, sind Falschparker dennoch erfasst worden und in die Berechnung der Auslastung mit eingegangen. Insgesamt stellt sich folgendes Bild, wie die nebenstehende Tabelle zeigt, dar.

### VERKEHRSERHEBUNG

Die Ergebnisse der Verkehrszählung des Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehrs sind in

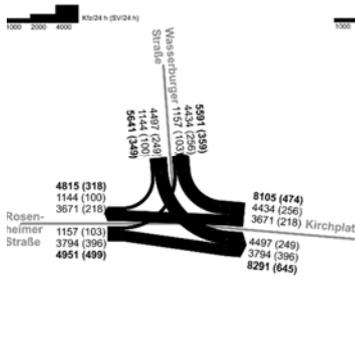
Teilbereich	Höchste Auslastung [%]	Uhrzeit	Kapazität
Rosenheimer Straße	40 % (47 Stellplätze)	10:30 Uhr	118
Bahnhofstraße	74 % (114 Stellplätze)	10:30 Uhr	155
Moosbauer Platz	64 % (39 Stellplätze)	15:30 Uhr	61
Bahnhof	99 % (181 Stellplätze)	10:30 Uhr	183

Höchste Auslastungsgrade der einzelnen Teilbereiche

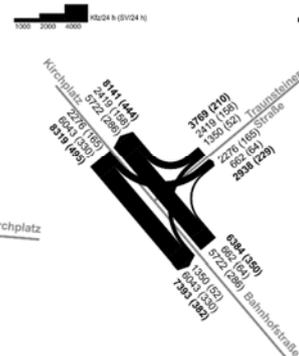
Außerhalb des Erhebungsbereiches zum Ruhenden Verkehr sind die Straßen um die Therme mit abgestellten Fahrzeugen auch sehr belastet.

Als Fazit ist festzustellen, dass über den Tag hinweg in den genannten drei Bereichen, Bahnhof, Rathaus als auch Therme, Engpässe bestehen. Für den Bahnhofsbereich wird sich die Lage der Stellplatzsituation mit der Planung der Erweiterung des P+R-Parkplatzes entspannen. Kurzfristig gesehen ist ein Ausweichen auf die Stellplätze im Bereich Moosbauer Platz möglich.

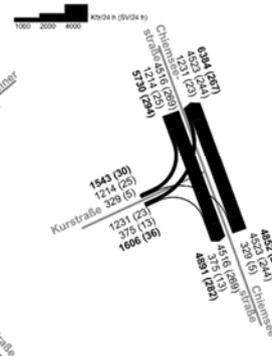
Knotenpunkt Rosenheimer Straße / Wasserburger Straße / Kirchplatz 29.11.2016



Knotenpunkt Kirchplatz / Traunsteiner Straße 29.11.2016



Knotenpunkt Kurstraße / Chiemseestraße 29.11.2016



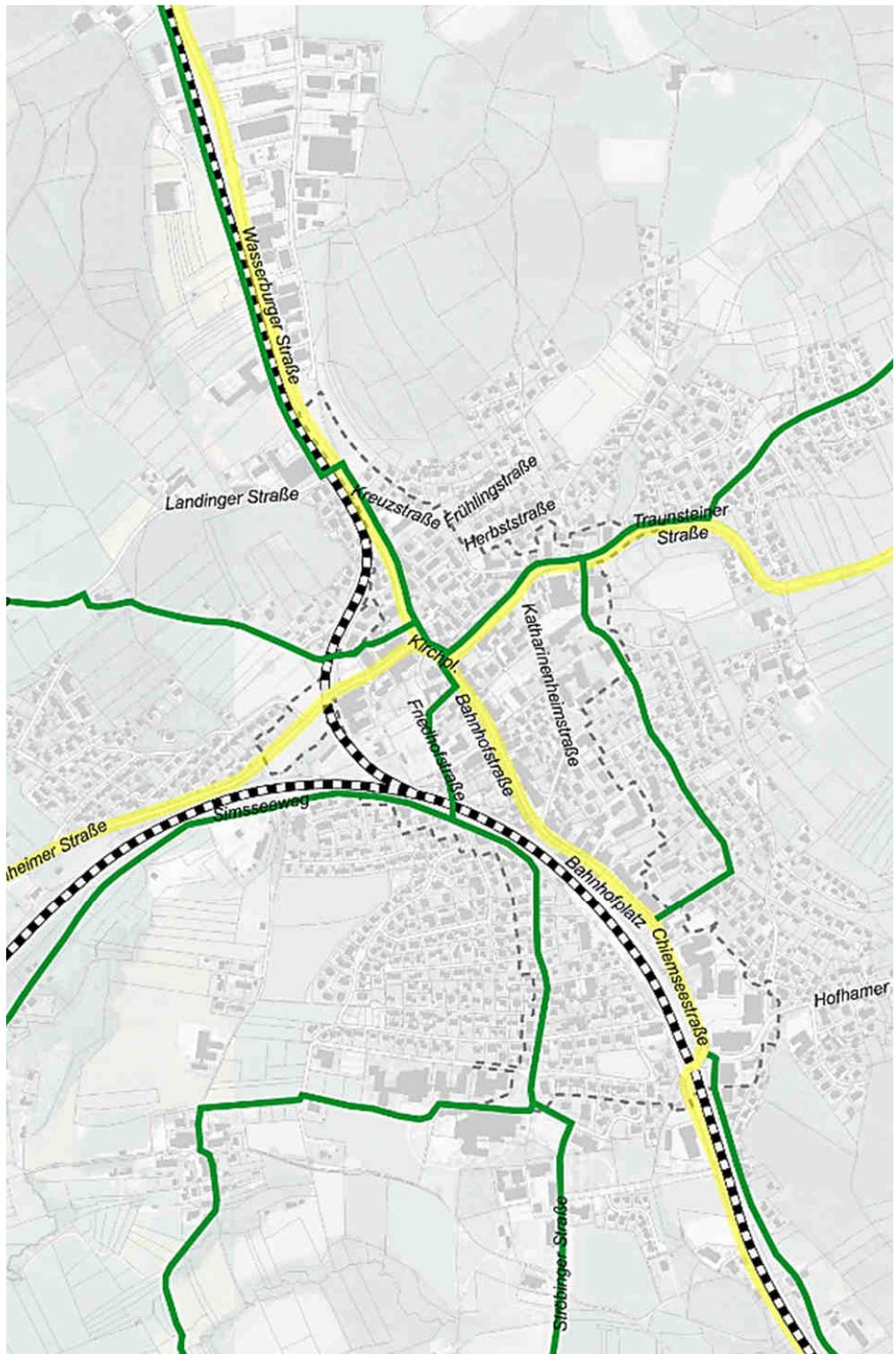
Knotenpunktströme aus der Erhebung am 29.Nov. 2016

**FUSS- UND RADWEGENETZ**

Laut dem Sicherheitsbericht der Polizei Prien bestehen die Radwege heute in einem eher schlechten Zustand.

In der nebenstehenden Abbildung ist das heutige Netz dargestellt. Auf der Bahnhofstraße ist die Führung des Radverkehrs unzureichend. Konfliktpunkte entstehen hier vor allem auch mit ausparkenden Fahrzeugen. Auf der Südseite der Rosenheimer Straße ab Höhe des Wendelsteinweges ortsauswärts, ist ein benutzungspflichtiger Radweg im Zweirichtungsverkehr angelegt. Dieser ist zu schmal ausgestaltet und somit nicht in beide Richtungen zu benutzen.

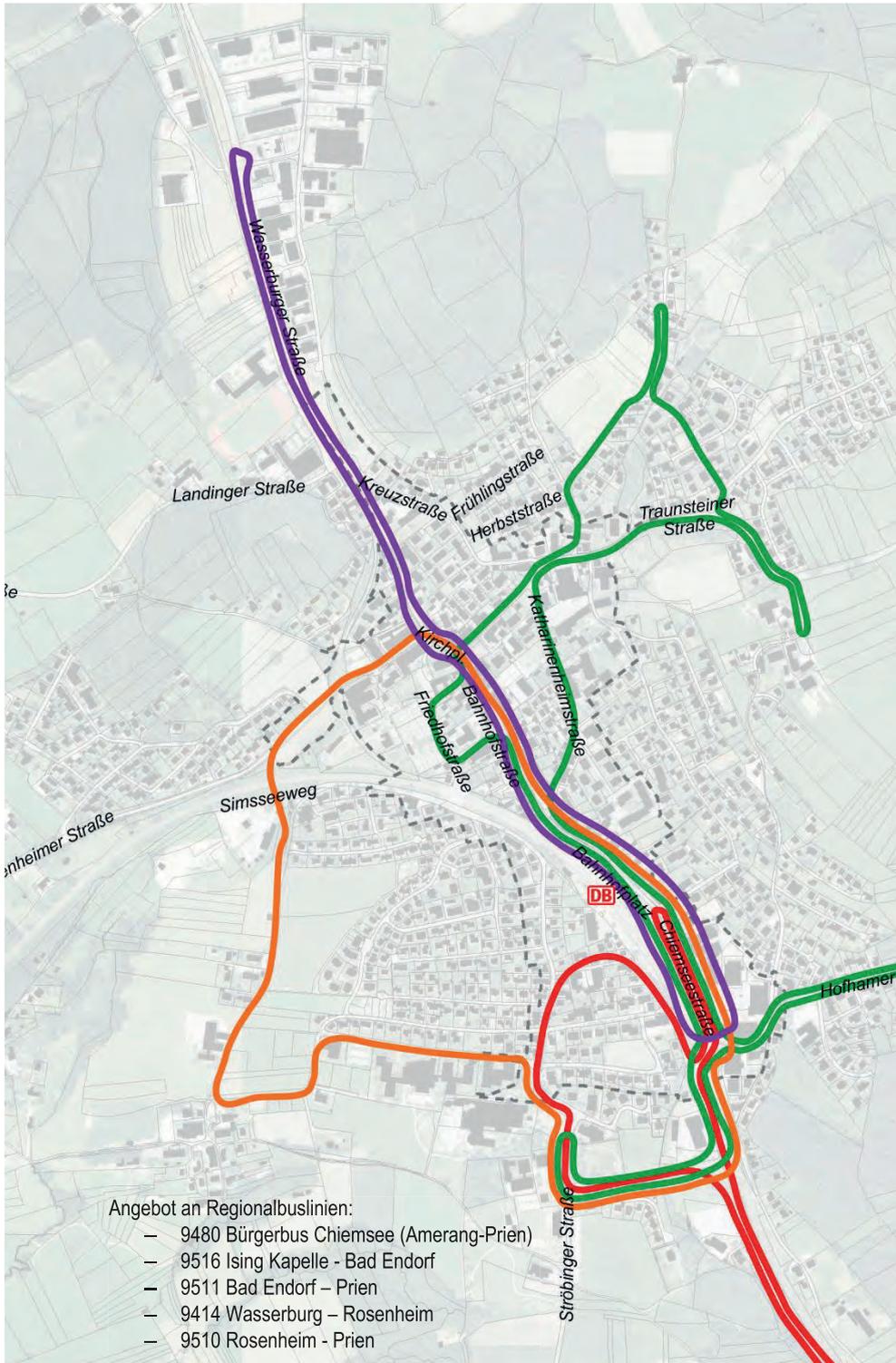
Am Bahnhof befinden sich Radabstellanlagen in Form von Felgenklemmen. Diese sind für unterschiedliche Radformen nicht immer geeignet. Der Fußgängerverkehr wird häufig in zu schmalen Seitenbereichen geführt. In der Bahnhofstraße sind hier oft senkrecht parkende Fahrzeuge oder Hindernisse, wie Werbetafeln, verantwortlich. Die Unterführung im Bereich Simsseeweg für den Kfz-Verkehr und den Fußgänger weist zu schmale Seitenbereiche für Fußgänger auf. Die durchgängige sichere Fußgängerführung ist zu konzipieren mit einem entsprechenden Wegweisungssystem und Gemeindeformationssystem auszuarbeiten.



Radrouten Kernort | o.M.

# FACHBEITRAG

## VERKEHR UND ÖPNV



Angebot des ÖPNV in Bad Endorf | o.M.

### ÖPNV

Das Angebot des örtlichen ÖPNV (Abbildung unten) besteht heute aus vier Linien, die jeweils sieben Mal am Tag verkehren. Regional verkehren über Bad Endorf Richtung Rosenheim, Ising Kapelle, Prien und Wasserburg 4 Buslinien.

Ein Bürgerbus Chiemsee verkehrt ebenfalls zwischen Amerang und Prien. Die Anbindung an München und Salzburg wird im Stundentakt über den Bahnhofspunkt Bad Endorf angeboten.

Das Parken ist heute im Straßenraum sehr präsent und führt zu deutlichen Defiziten für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes sowie die Aufenthaltsqualität.

Künftig gilt es das Parken an zentralen Orten zu gestalten, in das Gesamtverkehrssystem einzupassen und dabei die örtlichen Funktionen zu erhalten.



# Die Ortsmitte

Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)



Räumlicher Bestand  
Baustruktur  
Gebäudezustand  
Nutzungsstruktur  
Freiflächenstruktur  
Anbindung und Erschließung  
Eigentumsstruktur  
Vorhandene Planungen



Eisenbartling

FFW Sportverein

Volkstheater

Endorfer Hof

Kirche

Kirchplatz

Friedhof

Grundschule

Rathaus

Bank

Markt

Bank

REWE

Kino

Katharinenheim

Unterführung

Bahntrasse

Moosbauerplatz

Bahnhof

Unterführung

Vomper Platz

P+R

Arztehaus

Lidl

Edeka

Hofham



Karte Räumlicher Bestand Ortsmitte | o.M.

Simseeklinik

Ströbinger Hof

Brücke

Chiemseetherme

# DIE ORTSMITTE

## RÄUMLICHER BESTAND

### LAGE UND ABGRENZUNG

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ist etwa 48,2 ha groß. Es umgrenzt die Ortsmitte von Bad Endorf mit Bahnhof und südlich angrenzende Wohnquartiere bis zum Eingang der Chiemgautherme / Klinik (Gesundheitsbereich). Die Bahntrasse trennt hierbei das Untersuchungsgebiet in zwei Teilbereiche. Der Betrachtungsraum erstreckt sich hierbei von Nordwest nach Südost an der Wasserburger Straße über die Bahnhofstraße zur Chiemseestraße über ca. 1,5 km Luftlinie.

### BEBAUUNG

Ausgehend von der zentralen historischen baulichen Verdichtung gliedert sich eine vorwiegend kleinteilige Wohnbebauung unterschiedlicher Entwicklungsphasen, durchsetzt mit älteren teils ehem. landwirtschaftlich genutzten Strukturen, an. Neuere Wohnbebauung fand in zweiter Reihe z.B. als kompakte Einfamilienhausbebauung im Norden oder als Geschosswohnungsbau im Westen statt.

Im Untersuchungsgebiet sind darüber hinaus größere bauliche Strukturen jeweils in den Eingangsbereichen der Ortsmitte vorhanden. Eine größere neuere Wohnanlage, der Endorfer Hof zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung Volkstheater mit Autohaus bilden die westliche Eingangssituation

in den Ort. Die Versorgungsstandorte an der Chiemseestraße im Süden sowie an der Traunsteiner Straße im Osten sind in den letzten Jahren entstanden.

### ORTSMITTE

Der Ort wird stark durch die im zentralen Bereich gebündelten Verkehrsstrassen zerteilt. Die Ortsmitte selbst zeichnet sich durch eine dichte geschlossene Bebauung entlang der Bahnhofstraße und einer dafür relativ dispersen Bebauungsstruktur in den rückwärtigen Teilbereichen aus. Vereinzelt sind Baudenkmäler sowie ortsbildprägende Gebäude zwischen Kirchplatz und Bahnhofplatz erhalten.

### BAHNHOFSTRASSE

Die Bahnhofstraße wird stark verkehrlich durch das Kfz genutzt. Sie stellt die zentrale Ortsdurchfahrt dar. An ihr gruppieren sich das zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Gastronomie sowie zentrumsbildende Nutzungen wie Rathaus, Grundschule, Kirche und Bahnhof.

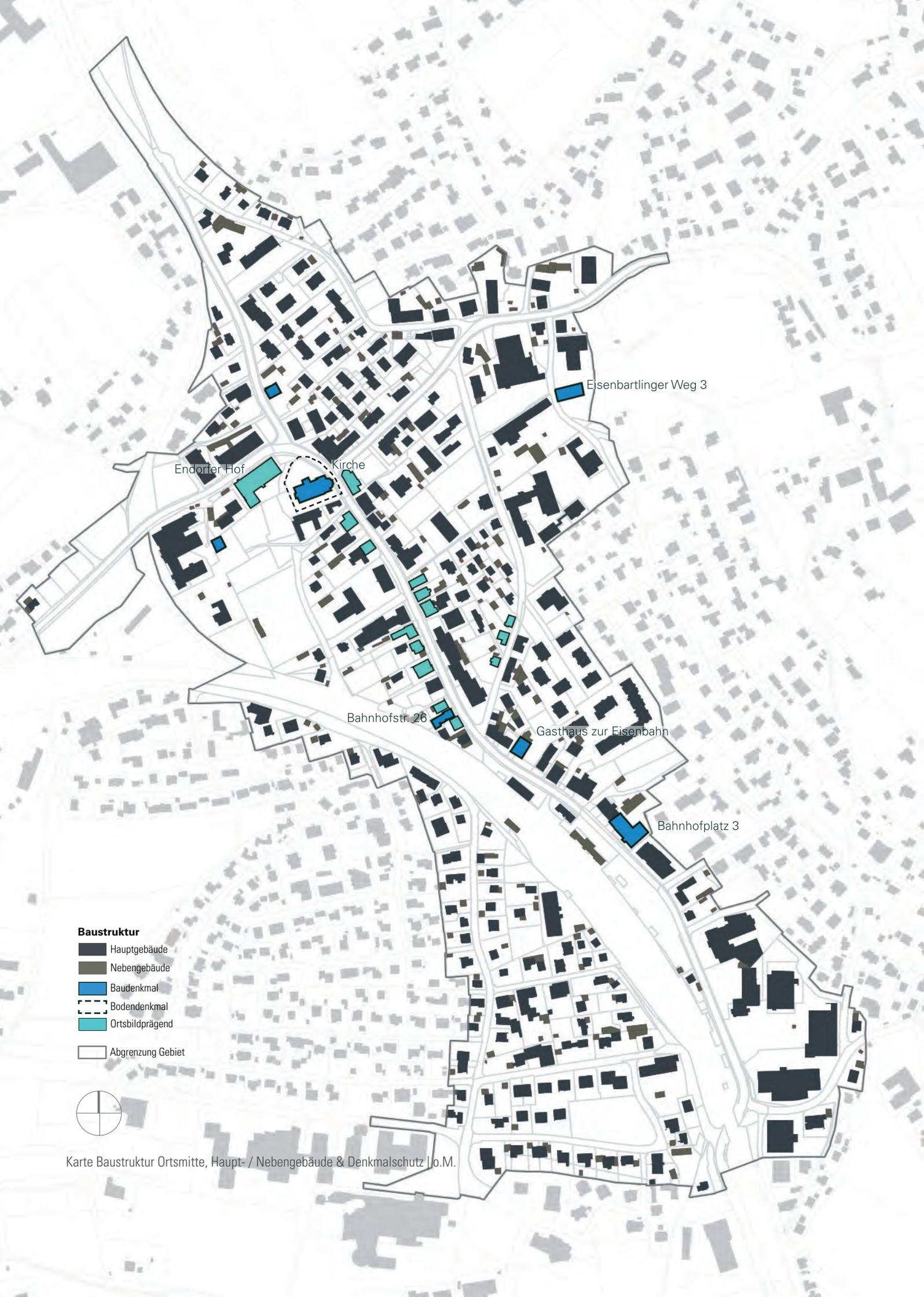
Entlang dieser Straße lässt sich jedoch keine klare räumliche Mitte finden. Der Kirchplatz im Norden, stellt zwar mit der Kirche das historische Zentrum dar, liegt jedoch abseits der zentralen Einzelhandelslagen. Am Rathaus wie auch am Bahnhof, die zentralen Nutzungsbausteine der Ortsmitte, sind keine

hochwertig gestaltete Platzflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden, die eine klare räumliche Mitte für die Gemeinde markieren. Der Raum wird vielmehr bestimmt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße, welche über den Kreuzungspunkt Kirchplatz mit den drei Haupteinfallstrassen Rosenheimer-, Wasserburger- und Traunsteiner Straße verknüpft ist.

Die Bahnhofstraße ist stark verkehrsbezogen gestaltet. Dies stellt sich z.B. durch sehr schmale Seitenbereiche für Fußgänger mit geringem Anteil an hochwertig gestaltetem öffentlichen Raum in Form bspw. von Platzflächen sowie durch allgemein schlechte bauliche Zustände der Straße und der Gehsteige dar. Die Gehwege bilden „Restflächen“ zwischen Fahrbahn, Stellplätzen und den Erdgeschosszonen der Wohn-/Geschäftshäuser. Diese besitzen durchweg keine barrierefreien Zugänge. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist ebenso nicht vorhanden.

### FREIFLÄCHEN

Im zentralen Bereich besitzt die Ortsmitte einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Die Randbereiche sind stark durchgrünt. Dies sind nicht nur die Wohnquartiere. Einen hohen Anteil an unversiegelten Flächen stellt der Friedhof mit den angrenzenden öffentlichen Freiflächen der historischen Ortsmitte dar.



**Baustruktur**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Ortsbildprägend
- Abgrenzung Gebiet



Karte Baustruktur Ortsmitte, Haupt- / Nebengebäude & Denkmalschutz | Jo.M.

## ALLGEMEIN

Die Bebauung der Ortsmitte ist stark heterogen geprägt. Sie ist natürlich gewachsen. Der Ursprung liegt an den zentralen Verkehrsstraßen. An der Bahnhofstraße befindet sich die älteste erhaltene Bebauung mit ortsbildprägenden Geschäfts- und Wirtshäusern von Anfang des 20. Jahrhunderts. Hierbei reihen sich nur noch wenige denkmalgeschützte Bauten mit ein, wie etwa die Kirche im Norden am ortsbildprägenden Endorfer Hof. Von den insgesamt 61 denkmalgeschützten Bauten im Gemeindegebiet befinden sich nur 7 im VU-Gebiet, in der Ortsmitte selbst.

## DENKMALSCHUTZ

Die katholische Pfarrkirche St. Jakobus (Kirchplatz 1) ist ein neuromanischer Saalbau mit Satteldach und wurde 1855 errichtet. Der Nordturm zeichnet sich durch eine Zwiebelhaube und Putzgliederung aus.

Das nördlich des Kirchplatzes gelegene denkmalgeschützte ehem. Pfarrhaus (Wasserburger Str. 4) ist ein villenartiger zweigeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach, Zwerchhaus und reicher neubarocker Putzgliederung und wurde 1901/1902 erbaut. In der Bahnhofstraße ist ein Wohn- und Geschäftshaus als dreigeschossiger Satteldachbau mit Eckerkern mit Haubendächern und Putzgliederung vom Ende

des 19. Jahrhunderts als Baudenkmal nachqualifiziert (Bahnhofstraße 26).

Weiter südlich Richtung Bahnhof befindet sich das leerstehende Gasthaus zur Eisenbahn (Bahnhofstraße 37). Es ist ein denkmalgeschütztes ehem. Gasthaus, dreigeschossig mit flachem Walmdach, Putzgliederung und schmiedeeisernen Balkonen aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts.

Am Bahnhofplatz 3 befindet sich ein großer denkmalgeschützter Gasthof. Es ist ein langgestreckter dreigeschossiger Satteldachbau mit Quergiebel und Risalit mit Zinnengiebel sowie Putzgliederung, im Stil der Maximilianzeit um 1860/1870.

Ein weiteres Baudenkmal ist ein Bundeswerkstadel aus dem 1. Drittel des 19. Jahrhunderts und zwei überbaute Getreidekästen (Blockbau, der untere aus dem 16./17. Jahrhundert) am Eisenbartlinger Weg 3, südlich der Traunsteiner Straße.

Die Kirche steht darüber hinaus auf einem Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kirche und ihrer Vorgängerbauten.



Baudenkmal, Bahnhofstr.



Ortsbildprägend, Bahnhofstr.



Ortsbildprägend, Endorfer Hof



Karte Gebäudezustand | o.M.

# DIE ORTSMITTE

## GEBÄUDEZUSTAND

### SCHWERPUNKTBEREICHE

Ein mittlerer baulicher Zustand überwiegt in den Gebieten mit freistehender Bebauung. Guter bis sehr guter baulicher Zustand ist vorwiegend in den Randbereichen bzw. nur punktuell im Gebiet vorhanden. Schlechter baulicher Zustand bildet im Betrachtungsraum einen Verdichtungsbereich größtenteils an der Bahnhofstraße. Hierbei geht der schlechte Gebäudezustand parallel einher mit dem Leerstand. Auffällig sind ebenso die Überlagerungen mit der ortsbildprägenden bzw. denkmalgeschützten Bebauung. Rathaus als auch Grundschule sind in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Kriterien der Bewertung der Gebäude sind nachfolgend aufgelistet:

Gut

- » Guter bis sehr guter Zustand
- » Neubau, energetisch optimiert

Mittel

- » Teilweise guter baulicher Zustand
- » Teilsaniert
- » Geringe Mängel an Dach, Fassade
- » Baukonstruktiv einwandfrei
- » Energet. Optimierung nur teilweise

Schlecht

- » Deutlich erkennbare Schäden an Dach, Fenster, Fassade
- » Schlechter, ruinöser Zustand
- » Mängel an Gebäudeteilen
- » Ungepflegtes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum



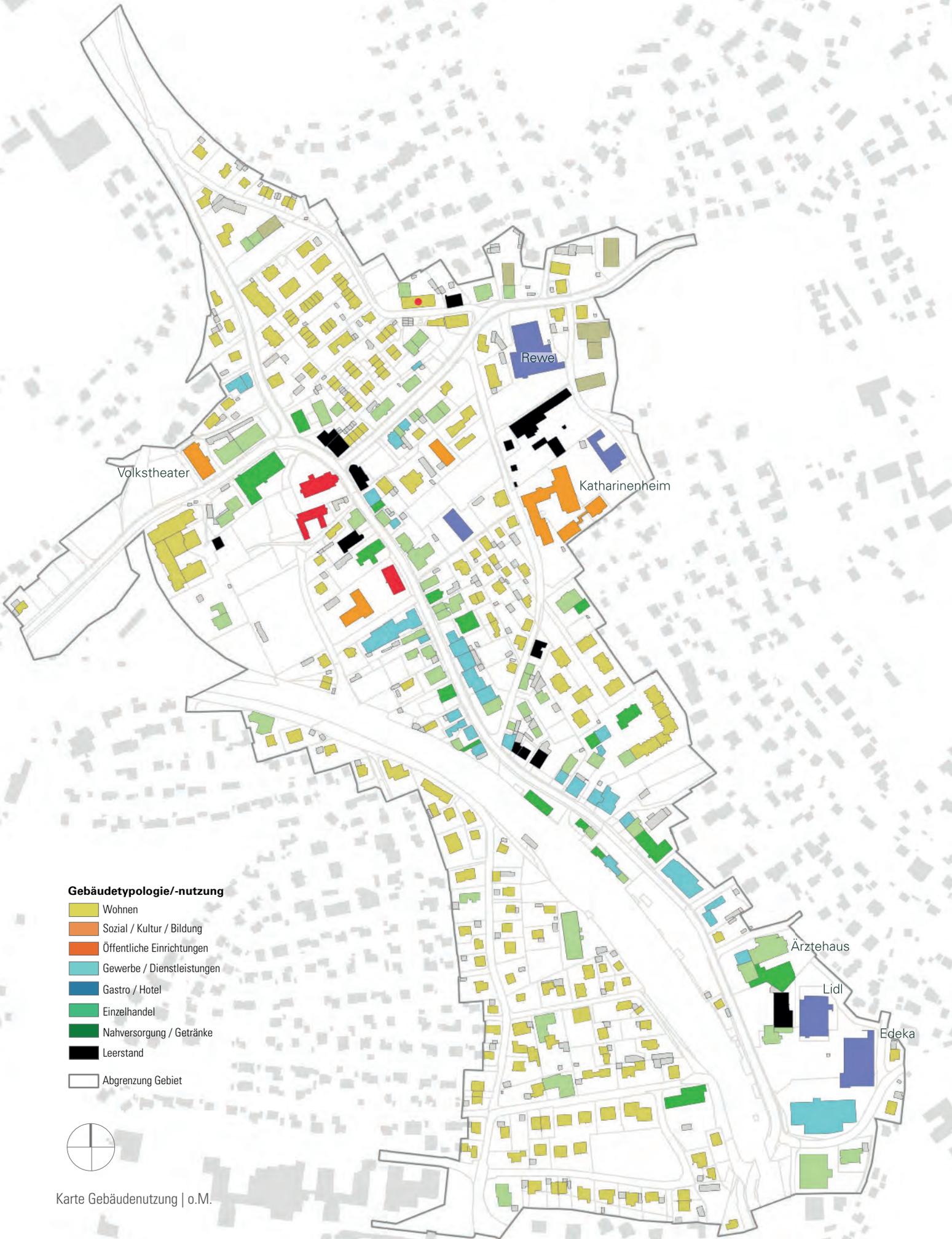
Leerstand / Schlechter Zustand, Kreuzstr.



Leerstand / Schlechter Zustand, Bahnhofstr.



Guter Zustand, Ärztehaus, Bahnhofstr.



**Gebäudetypologie/-nutzung**

- Wohnen
- Sozial / Kultur / Bildung
- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbe / Dienstleistungen
- Gastro / Hotel
- Einzelhandel
- Nahversorgung / Getränke
- Leerstand
- Abgrenzung Gebiet



# DIE ORTSMITTE

## NUTZUNGSSTRUKTUR

### WICHTIGE NUTZUNGEN

Es herrscht eine relative disperse Nutzungsverteilung vor. Besondere Nutzungen wie Kirche, Rathaus mit Grundschule oder Katharinenheim mit Kindergarten sind insulär im nördlichen Bereich der Ortsmitte verstreut.

Es gibt weitere wichtige Nutzungen wie z.B. das Kurkino und das Volkstheater. Während das Theater am Rande der Ortsmitte am Parkplatz an der Rosenheimer Str. verortet ist, ist das Kurkino relativ zentral gelegen. Hierbei ist es jedoch recht uneinsehbar in zweiter Reihe zur Traunsteiner Straße neben einer größeren untergenutzten Stellplatzfläche platziert. Der Eingangsbereich ist recht unscheinbar und ungestaltet.

### MISCHNUTZUNG

In der Ortsmitte ist vorwiegend durch die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Bahnhofstraße konzentriert. Hier bestimmen die Erdgeschossnutzungen Einzelhandel und Dienstleistungen das nutzungsstrukturelle Bild der Ortsmitte. Im Gebiet gibt es zwei zentrale Bankstandorte an der Bahnhofstraße gegenüber dem Rathaus und am Kreuzungsbereich Katharinenheimstraße.

### WOHNEN

Die direkt angrenzende Wohnbebauung gliedert sich in freihstehende und verdichtete Einfamilien- als auch in Mehrfamilienhausbebauung. Im südlichen Wohnquartier sind vereinzelt gewerbliche Nutzungen sowie ein größerer Gasthof vorhanden.

### VERSORGUNG

Versorgungsstandorte wie Rewe an der Traunsteiner Straße oder Edeka/Lidl an der Chiemseestraße können ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot für die Anwohner gewährleisten.

### LEERSTÄNDE

Leerstände sind auf einer größeren Brachfläche im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße und entlang der Straße punktuell von Nord nach Süd verteilt. Sie markieren hierbei die neuralgischen Verkehrsknotenpunkte in den Kreuzungsbereichen der Straßen.

Ein größerer Leerstand ist direkt nördlich des Nahversorgungsstandortes Lidl/Edeka an der Chiemseestraße lokalisiert. Weitere leerstehende Gebäude an der Bahnhofstraße sind teilweise ortsbildprägende Gebäude als auch denkmalgeschützte Gebäude, wie z.B. das Gasthaus zur Eisenbahn.



Sparkasse, Bahnhofstr.



Leerstand, Bahnhofstr.



Infopoint am Bahnhof



**Freiflächenstruktur**

- Gestaltete öffentliche Grünflächen
- Private Gartenflächen
- „Restgrün-Flächen“
- Brachflächen / Untergenutzte Bereiche
- Gleisflächen
- Prägender Gehölzbestand im Gebiet
- Übriger Gehölzbestand im Gebiet

Abgrenzung Gebiet



### VERSIEGELUNGSGRAD

Das Bild der Ortsmitte wird dominiert durch den hohen Anteil versiegelter Flächen, die vorwiegend als Erschließungsflächen für den Kfz-Verkehr unterschiedlichste Gestaltqualität aufweisen und den zentralen öffentlichen Raum in seinem Erscheinen eher negativ prägen. Der hohe Versiegelungsgrad im Gebiet folgt den großen Verkehrsstrassen und greift weit in die Parzellen hinein. In den rückwärtigen Bereichen lassen sich dennoch vereinzelt größere öffentliche Grün-, private Garten- als auch untergenutzte Frei- und Restflächen vorfinden.

### ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN

sind im Gebiet nur an wenigen Stellen vorzufinden. Der Friedhof als ruhiger und gestalteter Ort liegt im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße. Im Norden gliedert sich eine gestaltete Freifläche am Endorfer Hof an. Im Süden im Eingangsbereich zum Kurpark, zwischen Klinik und Therme befindet sich eine weitere hochwertig gestaltete Freifläche mit Sitzmöglichkeiten.

### BRACHFLÄCHEN & UNTERGENUTZTE FLÄCHEN

lassen sich an vielen Stellen der Ortsmitte vorfinden. Vereinzelt sind sie noch nicht entwickeltes Bauland innerhalb der Quartiere. Der überwiegende Teil der Flächen befinden sich jedoch an

prägnanten Standorten in der Ortsmitte und bilden große Flächenpotenziale, die jedoch nicht vollends ausgeschöpft werden. Die größte Fläche bildet hierbei die nordöstlich der Bahnhofstraße gelegene Freifläche, die momentan als Parkplatz genutzt wird. Sie ist ungestaltet und vermittelt ein ungepflegtes Erscheinungsbild. Der Bereich grenzt dabei über die Katharinenheimstraße direkt an eine Industriebrache an. Sie erscheint ebenfalls ungepflegt und zugewachsen durch jahrelange Sukzession. Durch Bauzäune und Mauern abgegrenzt und damit nicht einsehbar wird der Eindruck einer abgeschotteten Fläche im Ortsgefüge verstärkt.

### BAHNTRASSE

Die Bahntrasse verläuft ab dem Bahnhof Richtung Westen über einen künstlich angelegten eingegrüntem Bahndamm südlich am zentralen Bereich entlang. Dieser liegt mehrere Meter über dem eigentlichen Höhengniveau der Bahnhofstraße. Im Osten befinden sich die Gleise unterhalb der Straßenhöhe. Das Gleisbett steigt bis zum Bahnhof an. Durch die Höhensprünge und die nur punktell vorhandenen Verknüpfungen stellt die Bahntrasse eine deutliche räumliche Zäsur im Ort dar. Sie markiert die Abgrenzung der Ortsmitte nach Süden zum Wohnquartier an der Hochriesstraße und dem Gesundheitsbereich mit Kurpark.



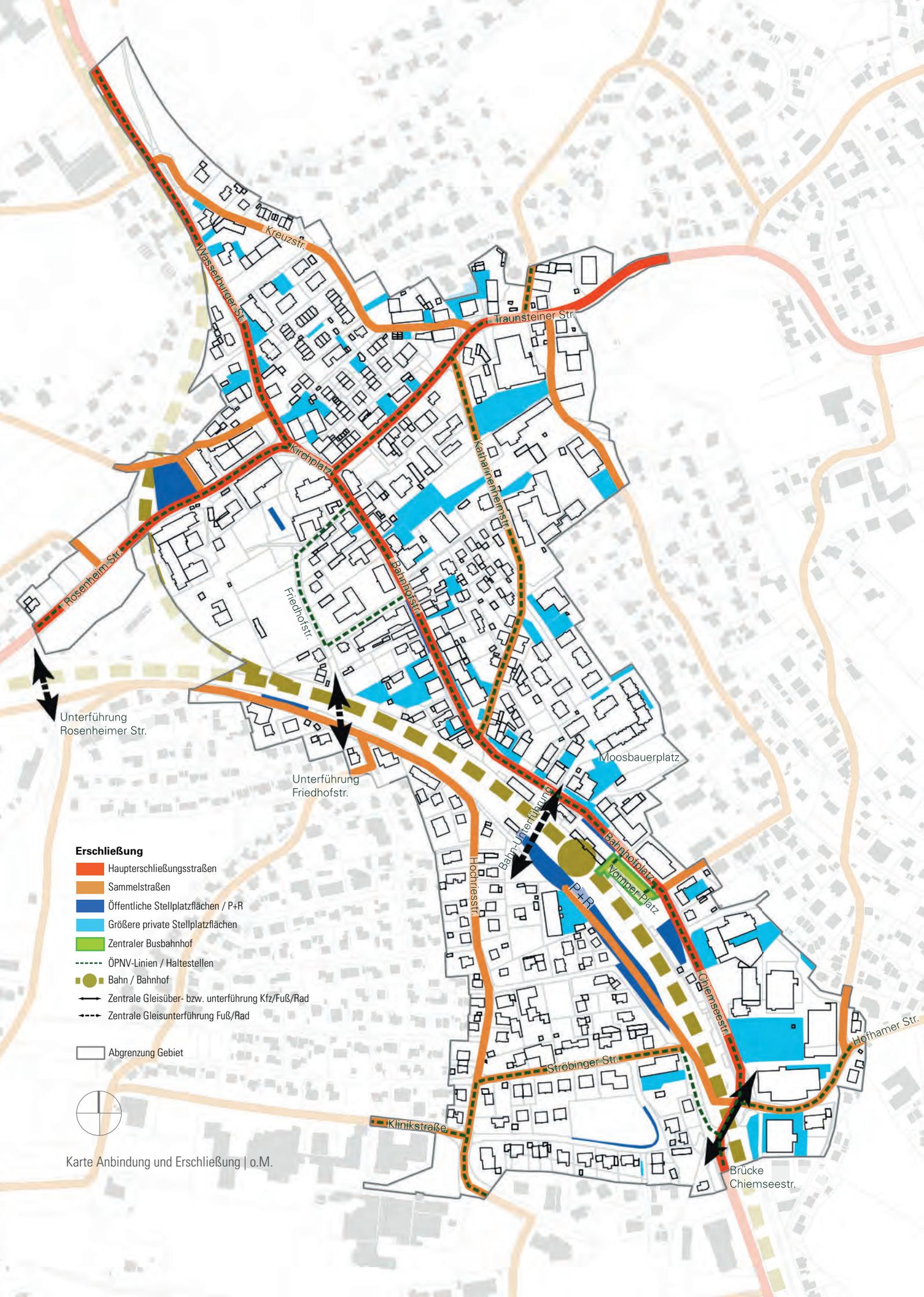
Friedhof, Kirchplatz



Privater Garten, Katharinenheim



Freifläche Therme/Klinik



**Erschließung**

- Haupterschließungsstraßen
- Sammelstraßen
- Öffentliche Stellplatzflächen / P+R
- Größere private Stellplatzflächen
- Zentraler Busbahnhof
- ÖPNV-Linien / Haltestellen
- Bahn / Bahnhof
- Zentrale Gleisüber- bzw. unterführung Kfz/Fuß/Rad
- Zentrale Gleisunterführung Fuß/Rad
- Abgrenzung Gebiet



Karte Anbindung und Erschließung | o.M.

# DIE ORTSMITTE

## ANBINDUNG UND ERSCHLIESSUNG

### ALLGEMEIN

Der Ort wird durch die sich bündelnden Verkehrsstrassen deutlich in unterschiedliche Bereiche zergliedert. Die Ortsmitte ist stark durch den Kfz-Verkehr belastet. Es gibt nur punktuell vorhandene Unterführungen bzw. eine Brücke als direkte Verknüpfungen zwischen Ortsmitte und Kurzentrum. Der Bahnhof in Verbindung mit dem Park and Ride - Parkplatz sowie mit dem Bushaldebereich am Vomperplatz stellt den Mobilitätsknotenpunkt der Gemeinde dar.

### VERKNÜPFUNGEN BAHNTRASSE

Ein Brückenbauwerk über die Bahntrasse an der Chiemseestraße verknüpft im Südosten die Teilbereiche des Gebiets. Am Bahnhof gelangen Fußgänger und Radfahrer durch eine Unterführung mit einer zusätzlichen Fahrradrampe vom Bahnhofplatz auf den gegenüberliegenden Bahnsteig mit Anschluss an den Park and Ride - Platz. Eine zusätzliche Unterführung für Fußgänger und Radfahrer als auch für das Kfz verknüpft die Hochries- mit der Friedhofstraße in der Ortsmitte. Eine weitere Unterführung liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets im Westen. Über sie gelangt man direkt von der Rosenheimer Straße auf den Simsseeweg. Diese ist einem schlechten baulichen Zustand.

### VERKEHRSELASTUNG

Grundsätzlich ist die Verkehrsbelastung in der Ortsmitte „hausgemacht“. Durch räumlich isolierte Standorte, der Schule sowie Versorger an der Wasserburger Straße, als auch durch ein fehlendes System an entlasteten Auffangparkplätzen und unzureichend ausgebaute Fuß- und Radwegebeziehungen entsteht viel ortseigener Verkehr der am neuralgischen Knotenpunkt Kirchplatz sowie entlang der Bahnhofstraße den Ort zerschneidet stark belastet.

### ZUSTAND STRASSEN

Die Straßen im gesamten Gebiet sind in einem mittleren bis schlechten Zustand. Hierbei sind nicht nur die Fahrbahnen sondern auch die Gehsteige und Fußwege mitinbegriffen. Die Oberflächen sind stark durch die verkehrliche Inanspruchnahme in Mitleidenschaft gezogen.



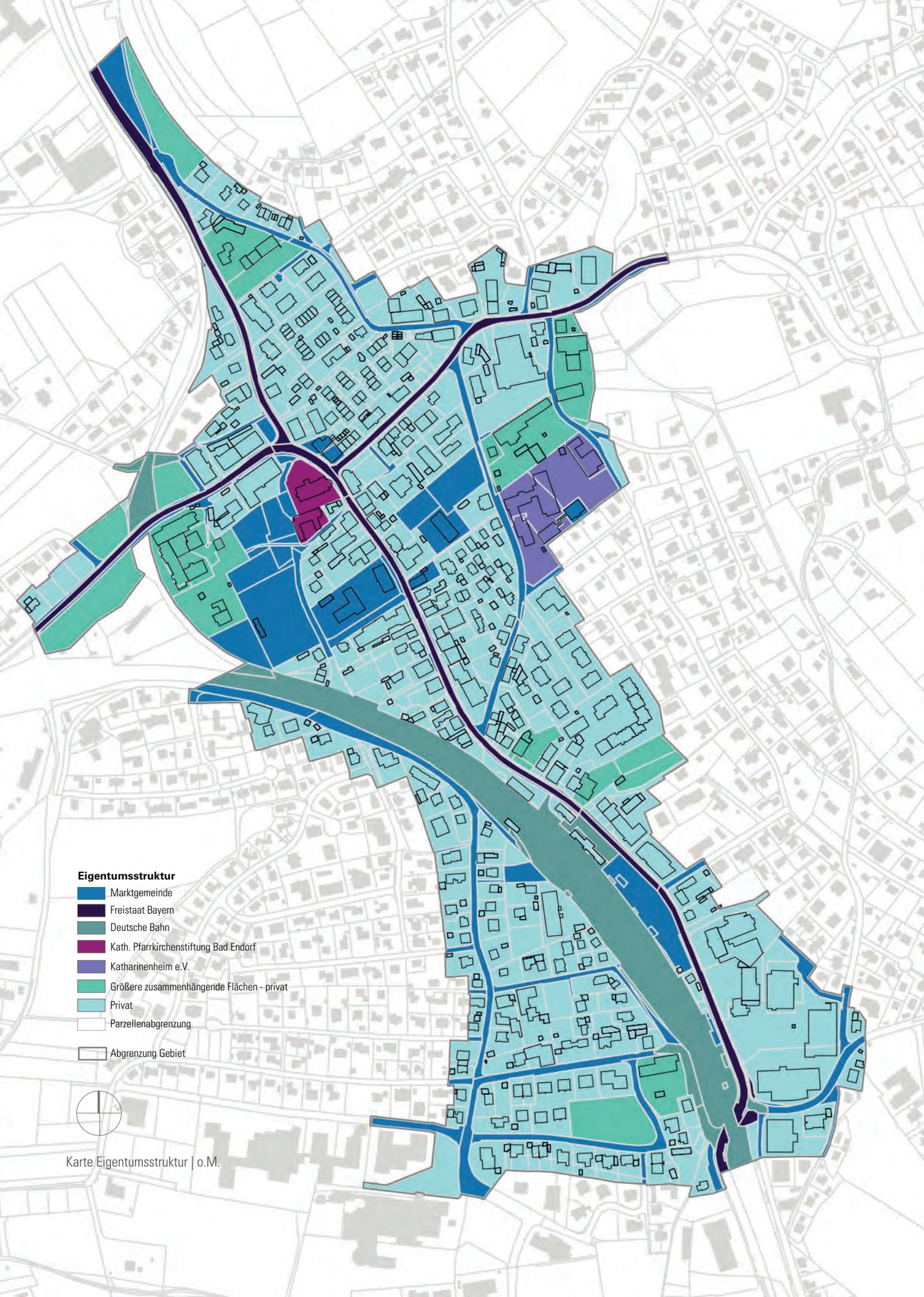
Bahnhofstr.



Vomperplatz, Busbahnhof



Brücke Chiemseestr.



**Eigentumsstruktur**

- Marktgemeinde
- Freistaat Bayern
- Deutsche Bahn
- Kath. Pfarrkirchenstiftung Bad Endorf
- Katharinenheim e.V.
- Größere zusammenhängende Flächen - privat
- Privat
- Parzellenabgrenzung
- Abgrenzung Gebiet



# DIE ORTSMITTE

## EIGENTUMSSTRUKTUR

### EIGENTUMSSTRUKTUR

Die Fahrbahnen der Hauptverkehrsstraßen befinden sich im Eigentum des Freistaates Bayern. Die Gemeinde besitzt hierbei nur vereinzelt die dazugehörigen Seitenbereiche. Eine enge Abstimmung mit den örtlichen Eigentümern ist für eine mögliche Umgestaltung des Straßenraumes daher wichtig.

Die Gemeinde besitzt neben dem örtlichen Straßennetz, dem Rathaus, der Grundschule, des Friedhofs und dem Kurpark noch weitere größere Flächen in der Ortsmitte. Diese sind zentral gelegen und stellen ein großes Flächenpotenzial dar.

Weitere größere Grundstückseigner sind die Deutsche Bahn mit dem Bahnhof und dem Bahndamm, der Verein Katharinenheim e.V. und die Katholische Kirchenstiftung Bad Endorf mit Kirche und Pfarrheim in der historischen Ortsmitte.



Wohnquartier Traunsteiner- / Wasserburger Str.



Südliches Wohnquartier Hochriesstr.



Geschosswohnungsbau um Moosbauerplatz

Nördlicher alter Ortskern, 1995

Nördlicher Ortskern, 2009

Bahnhofstrasse-Kirchplatz, 2002

Verkehrliche Rahmenplanung, 1990

Städtebauliche Rahmenuntersuchung, 1989/90

Städtebauliche Rahmenplanung, 1989

Ortsumgehung Bad Endorf, 2002

Zentraler Kurbereich, 2002



Karte Verortung bisheriger Planungen Ortsmitte | o.M.

# DIE ORTSMITTE

## VORHANDENE PLANUNGEN

### BISHERIGE PLANUNGEN

Es gab bereits eine Vielzahl an Untersuchungen und Planungen der letzten 30 Jahre für die Ortsmitte, der Verkehrsproblematik als auch dem Kurbereich. Für die Ortsmitte selbst wurden verschiedene Studien verfasst, von einer Tiefgarage unter dem Kirchplatz bis hin zur Umgestaltung der Bahnhofstraße als auch der städtebaulichen Neuordnung des rückwärtigen Bereiches zwischen Bahnhofstraße und Langbürgnerseestraße.

### ÖRTLICHE LEITIDEEN

Es wurde bereits im Jahr 2004 ein „Kursbuch Tourismus“ verfasst, was zukünftige Maßnahmen zur Entwicklung zu einen „Gesundheitsort“ formuliert. Im Jahr 2005 wurde durch verschiedene Arbeitskreise das „Leitbild 2015“ verfasst, was Ziele für die Gemeinde in unterschiedlichen Themenfeldern definiert.



FU Nördl. alter Ortskern (1995), Variante 1, Klaus Immich | o.M.  
Quelle: Markt Bad Endorf



FU Zentraler Kurbereich (2002), Rahmenplan, Klaus Immich | o.M.  
Quelle: Markt Bad Endorf



FU Nördl. Ortskern (2009), Variante 6, Klaus Immich | o.M.  
Quelle: Markt Bad Endorf



# Der Kernort - Stärken und Schwächen



Die Stärken  
Die Schwächen



Stärkenkarte | o.M.

## DIE STÄRKEN Untersuchungsgebiet

### GESAMTGEMEINDE

Die große Stärke der Marktgemeinde ist ihre Lage in einem hochwertigen Landschaftsraum. Die reizvolle, topographisch bewegte, kleinteilig gegliederte Landschaft des Voralpenraumes sowie die dörflich geprägten Ortsteile und die angrenzende Seenlandschaft bilden ein hoch attraktives Umfeld für den Wohn- und Fremdenverkehrsort Bad Endorf.

### KERNORT

#### RÄUMLICHE STÄRKEN

Auch die unmittelbar an den Kernort direkt angrenzende Kulturlandschaft ist von hoher Qualität. Sie prägt das Ortsbild und bietet wohnortnahe hochwertige Erholungs- und Freizeitangebote an. Attraktive Wege mit Blickbeziehungen Richtung Alpenkette wie z.B. der Höhenweg sind wichtige Orte für das Landschaftserlebnis. Auf Grund der besonderen Landschaftsqualität sind der räumlichen Entwicklung der Gemeinde damit enge Grenzen gesetzt.

#### Prägende Bebauung

Im Gegensatz zur Landschaft weisen die innerörtlichen Lagen nur wenige Bereiche mit Qualität auf. Einzelne identitätsstiftende Baudenkmäler entlang der Bahnhofstraße verweisen auf die Geschichte des Ortes. Wichtiger für Ablesbarkeit der historischen Entwicklung allerdings sind die ortsbildprä-

genden Gebäude. Diese befinden sich im Wesentlichen auf der Westseite der Bahnhofstraße. Sie sind in ihrer Gestaltung allerdings häufig überformt.

#### Historische Ortsmitte

Ein Bereich von großer Bedeutung für das Ortsbild aber auch für die Ablesbarkeit der Geschichte ist der Kirchplatz. Die denkmalgeschützte Kirche bildet hier mit dem Endorfer Hof ein Ensemble mit hohem Wiedererkennungswert. Hier erhält Bad Endorf ein eigenes Gesicht. Im rückwärtigen Bereich ergibt sich im Zusammenhang mit dem ruhigen und attraktiv gestaltetem Friedhof ein Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität im Vergleich zu dem durch Verkehr stark belasteten öffentlichen Raum entlang der Bahnhofstraße.

#### Grüner Charakter Wohnquartiere

Zum Ortsbild tragen auch zahlreiche private Gärten bei. Diese prägen insbesondere in den Wohnbereichen östlich der Bahnhofstraße sowie im Übergang zum Kurbereich/Simseeklinik den Charakter des öffentlichen Raumes.

#### Kurpark

Öffentliche Grünflächen sind im Kernort mit Ausnahme von Friedhof und Kirchplatz so gut wie nicht vorhanden. Große Qualitäten bietet allerdings der Kurpark, der als zentraler öffentlicher Grünbereich der Gemeinde den süd-

### Die Stärken

#### Räumlich

-  Identitätsstiftende Baudenkmäler
-  Ortsbildprägende Bebauung
-  Bereiche mit Aufenthaltsqualität
-  Attraktive öffentliche Grünflächen / Hochwertig gestaltete Kurparkflächen
-  Private Gartenflächen
-  Prägender Gehölzbestand
-  Attraktive Wegebeziehungen
-  Attraktive Blickbeziehungen Alpenkette

#### Funktional

-  Zentrumsbildende Nutzungen
-  Zentraler Einzelhandel
-  Zentrales Gastronomie-/Hotelangebot
-  Zentrale Nahversorgungsstandorte
-  Überregional bedeutsame Einrichtungen
-  Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof
-  Zentraler Busbahnhof

 Abgrenzung VU-Gebiet

## DIE STÄRKEN

### Untersuchungsgebiet

lichen Ortsrand fasst. Aufgrund seiner Lage und der unzureichenden räumlichen Anbindung an die Ortsmitte kommt diese Qualität im Ort allerdings nicht angemessen zum Tragen.

#### **FUNKTIONALE STÄRKEN**

**Zentrumsbildende Nutzungen**, wie Rathaus, Kirche, Schule, Ärztehaus und Lebensmittelversorger sind dem Ortskern zugeordnet und stärken damit seine Funktion als Mitte des Kernorts und Zentrum der Gesamtgemeinde.

#### **Zentrales Nahversorgungsangebot**

Mit den Lebensmittelmärkten an der Katharinenheimstraße und an der Chiemseestraße sind große Bereiche der Wohnlagen in fußläufiger Entfernung versorgt. Dies prägt die Qualität der Wohnadressen ebenso wie das hochwertige Wohnumfeld. Insgesamt verfügt der Kernort damit über sehr gute Wohnlagen, die unmittelbar an die Ortsmitte angrenzen.

#### **Gesundheitsstandort**

Innerhalb des funktionalen Gefüges stellt der überregional bedeutsame Kurstandort mit Klinik, Therme und Kurpark die zentrale Stärke der Markt-gemeinde dar. Der Kurbereich ist Anziehungspunkt für zahlreiche Besucher und Gäste, er prägt wesentlich das Image der Gemeinde und ist gleichzeitig der größte Arbeitgeber am Ort. Er stellt somit neben der Ortsmitte an

der Bahnhofstraße das zweite Zentrum der Gemeinde dar. Aufgrund seiner Bedeutung ist der Entwicklung dieses Bereichs als zentraler Gesundheitsstandort ähnliche Aufmerksamkeit zu widmen wie der Ortsmitte.

#### **Bahnhof**

Bahnhof und Busbahnhof gewährleisten ein gutes ÖPNV-Angebot innerhalb des Ortszentrums. Der Bahnhof als Mobilitätszentrum ist damit ein wichtiger Baustein zur Stärkung der Zentralität der Ortsmitte sowie für die Stärkung des Gesundheitsstandorts. Im Zuge der Veränderung der gesellschaftlichen Mobilität wird der Bahnhofsbe-reich zukünftig wieder an Bedeutung gewinnen.

# DER KERNORT - STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

## DIE STÄRKEN Untersuchungsgebiet



Zentrale Nahversorgungsangebote



Alter Kern, Kirchplatz - Kirche/Endorfer Hof



Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof



Zentrale Nutzung, Pfarrheim/Leihbücherei



Attraktive öffentliche Freiflächen



Ortsbildprägend, Traunsteiner Straße



Schwächenkarte | o.M.

## DIE SCHWÄCHEN Untersuchungsgebiet

### GESAMTGEMEINDE

Schwächen innerhalb der Gesamtgemeinde sind stark auf den Kernort konzentriert. Aufgrund zahlreicher funktionaler und räumlicher Mängel kann der Ortskern seine Funktion als räumliche und soziale Mitte der Gesamtgemeinde nur unzureichend wahrnehmen. Insbesondere die hohe Verkehrsbelastung auf den Ortsdurchfahrten belastet den öffentlichen Raum erheblich.

### KERNORT

#### RÄUMLICHE SCHWÄCHEN

Die räumlichen Mängel verdichten sich insbesondere in folgenden Bereichen des Kernortes: Die Bahntrasse, die Ortseingänge und die Bahnhofstraße.

#### Die Bahntrasse

stellt mit Damm und Gleisanlagen eine starke räumliche Zäsur innerhalb des Kernortes dar und teilt den Ort. Damit trennt die Bahn die zwei wichtigen zentralen Bereiche, Ortsmitte und Kurbereich. Die Verbindungen in Form von Unterführungen in der Friedhofstraße als auch am Bahnhof genügen allenfalls den einfachsten funktionalen Anforderungen, sie sind in ihrer Gestaltung als Verbindungsräume aber wenig attraktiv. Dies gilt auch für die Brücke im Verlauf der Chiemseestraße, die zwar eine Überführung der Gleise ermöglicht, eine räumlich wirksame Verbindung zwischen Ort und Kurbereich aber nicht leisten kann.

Insgesamt zeigen zentrale innerörtliche Verbindungen wie die Hochriesstraße, die Katharinenheimstraße und die Hofhamer Straße als Fuß- und Fahrradwegverbindungen Mängel in Funktion und Gestaltung. Auch die Wasserburger Straße kann ihre Funktion als Verbindungsraum zwischen Ort und Schulzentrum nur eingeschränkt wahrnehmen.

#### Die Ortseingänge

zeigen mit Ausnahme des Eingangsbereichs Wasserburger Straße, die mit Blick auf die Kirche einen attraktiven Ortseingang im Norden darstellt, räumliche und gestalterische Mängel. Damit präsentiert sich Bad Endorf auf der städtebaulichen Ebene als Fremdenverkehrsgemeinde nicht optimal. Dies gilt insbesondere für den südlichen Ortseingang Chiemseestraße, der räumlich diffus wirkt und auch durch die Gestaltung der Randbereiche keine einladende Geste für Gäste und Besucher ausstrahlt. Dies gilt auch für die Kurstraße als zentraler Zugangsbereich zum Kur- und Gesundheitsstandort.

#### Die Bahnhofstraße

bildet als linearer Bewegungsraum das Zentrum des Ortes. Eine eindeutige räumliche Ortsmitte hat sich in der Geschichte des Ortes allerdings nicht entwickelt. Klassische Aufenthaltsbereiche wie ein Dorfplatz fehlen. Der rückwärtige Bereich hinter Kirche und

### Die Schwächen

#### Räumlich

-  Gestaltungsdefizite / Schlechter Gebäudezustand
-  Fehlende Aufenthaltsqualität öffentlicher Raum (Bahnhofstr.)
-  Freiflächen mit Gestaltungsdefiziten
-  Diffuse Eingangsbereiche
-  Räumliche Barriere
-  Unattraktive Verbindungen
-  Ungenügend entwickelte wichtige räumliche Verknüpfungen

#### Funktional

-  Leerstand Gebäude / Teilleerstand
-  Verkehr: Lärmemission / Nutzungskonflikte
-  Schlechter Zustand Straßen
-  Verkehrsknotenpunkt mit hoher Belastung
-  Nicht integrierter Schulstandort
-  Flächen mit hohem Versiegelungsgrad
-  Untergenutzte Flächen
-  Brachflächen
-  Abgrenzung VU-Gebiet

## DIE SCHWÄCHEN

### Untersuchungsgebiet

Gasthaus wäre funktional zwar ein geeigneter Standort für einen zentralen Platzbereich, er kann aufgrund seiner Gestaltung sowie der Einbindung in das örtliche Raumgefüge aktuell die Rolle kaum übernehmen.

Dies gilt auch für den Raum der Bahnhofstraße die im Wesentlichen als ein Bewegungsraum ohne Aufenthaltsbereiche ausgebildet ist und deren Atmosphäre neben der Verkehrsbelastung durch umfangreiche Gestaltungs- und Erhaltungsmängel geprägt ist.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist stark verkehrsbezogen, die verkehrlichen Nutzungen prägen den Raumeindruck. Darüber hinaus wirkt der Straßenraum durch die Verwendung unterschiedlichster Materialien inhomogen und vermittelt keine Aufenthaltsqualität. Ungestaltete private Freiflächen, die unmittelbar an den öffentlichen Bereich angrenzen, verstärken den negativen Raumeindruck.

Der überwiegende Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet mit Gestaltungsdefiziten bzw. Erhaltungsmängeln findet sich entlang der Bahnhofstraße. Dies betrifft auch denkmalgeschützte Häuser wie z.B. das ehemalige Hotel zur Eisenbahn. Damit liegt die Vermutung nahe, dass die starke verkehrliche Belastung dieses Ortsraums sich ein-

schränkend auf die Investitionsbereitschaft der Hauseigentümer auswirkt.

#### **FUNKTIONALE SCHWÄCHEN**

##### **Die Bahnhofstraße als Ortsmitte**

kann aufgrund der starken verkehrlichen Belastung ihre Funktion weder als Verkehrsraum, noch als öffentlicher Aufenthalts- und Versorgungsbereich angemessen erfüllen. Staus zu den Verkehrsspitzenzeiten behindern den Verkehrsfluss sowie die Überquerbarkeit der Straße für Fußgänger und belasten durch Emissionen den öffentlichen Raum und die angrenzenden Wohn- und Geschäftsnutzungen. Dies gilt insbesondere für den Kreuzungsbereich Traunsteiner Straße bzw. Wasserburger und Rosenheimer Straße, wo starke Behinderungen von Fußgängern und Autofahrern sowie zahlreiche Leerstände in der Randbebauung auf einen städtebaulichen Problemschwerpunkt und den Bedarf einer Verkehrslösung hinweisen. Leerstände im Erdgeschoss finden sich ebenfalls im Einmündungsbereich zur Katharinenheimstraße und sind auch hier möglicherweise die Folge der hohen verkehrlichen Belastung des Umfeldes.

##### **Nutzungsdefizite**

sowohl in Form untergenutzter Flächen als auch Brachflächen stellen sich gleichzeitig als Ortsbildmängel und als Entwicklungspotenziale dar.

Sie finden sich in der Ortsmitte vor allem in den rückwärtigen Bereichen zu den Hauptverkehrsstraßen zum Teil in zentraler Lage des Kernortes. Ein besonderer Problem- und Handlungsschwerpunkt zeigt sich im Bereich zwischen Rathaus und REWE. Hier eröffnen sich aber im Zuge der Problembeseitigung Chancen zur funktionalen Stärkung der Ortsmitte. Dies gilt ebenso für den Bereich des rückwärtigen Kirchplatzes als auch für die Flächenpotenziale im Eingangsbereich Rosenheimer-, und Chiemseestraße.

Problematisch zeigt sich auch das private Parken auf den meist ungestalteten Flächen, die in der Bahnhofstraße an den öffentlichen Raum angrenzen. Hier äußern sich im Zusammenhang mit einer hohen Versiegelung der Freiflächen negative Auswirkungen auf die Gestalt- und Nutzungsqualität des öffentlichen Raumes. Zudem wirkt sich die versiegelte Oberfläche negativ auf das Raumklima zu Hitzeperioden im Sommer aus.

# DER KERNORT - STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

## DIE SCHWÄCHEN Untersuchungsgebiet



Gestaltungsdefizit Kirchplatz



Schlechter Gebäudezustand Kirchplatz



Räumliche Zäsur Bahnleise



Brachfläche, hinterer Bereich Bahnhofstr.



Verkehrsbelastung Bahnhofstraße



Brachfläche/Untergenutzte Fläche am Rewe

Halbing



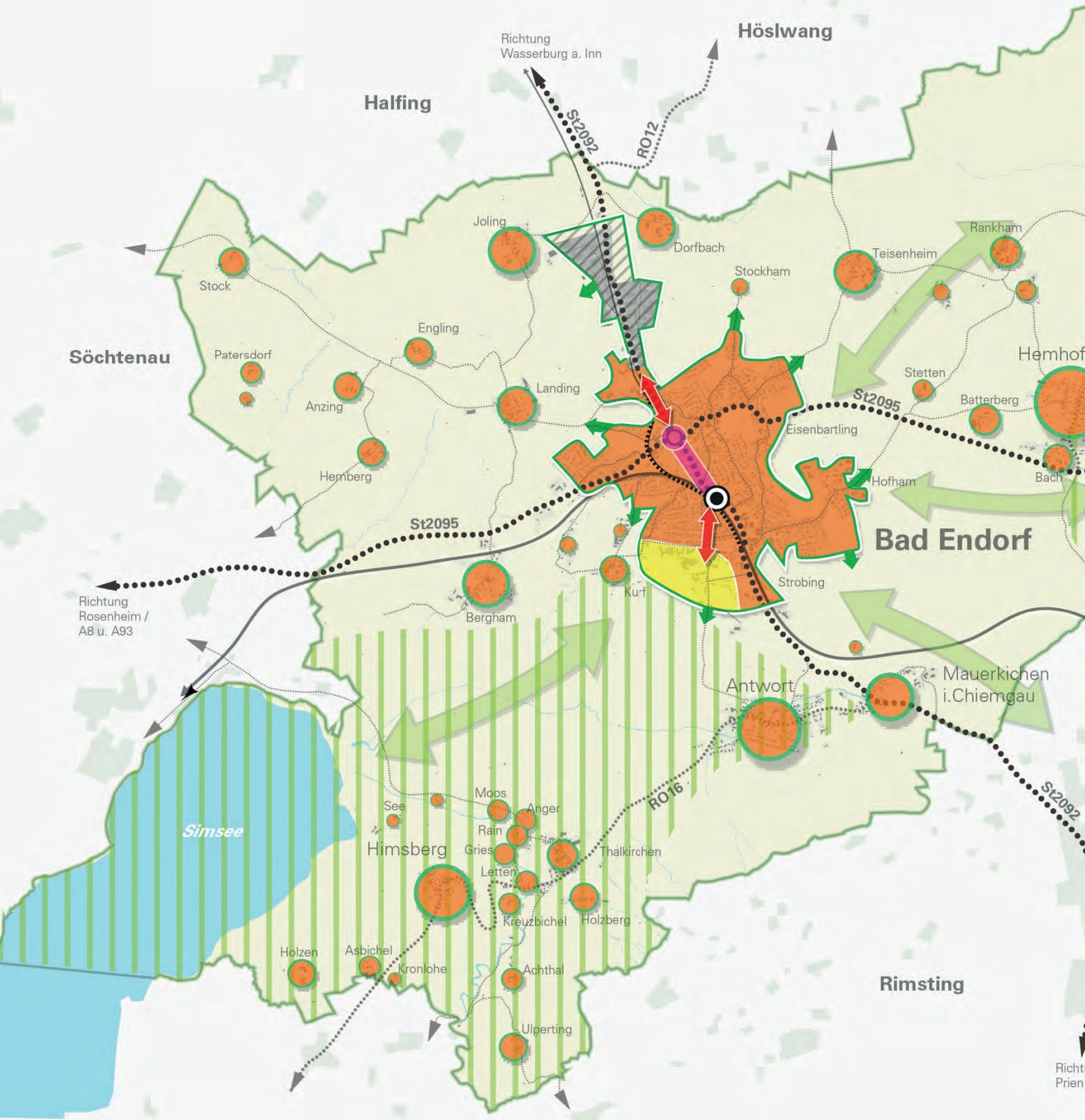
# Das Leitbild für Bad Endorf

Sim

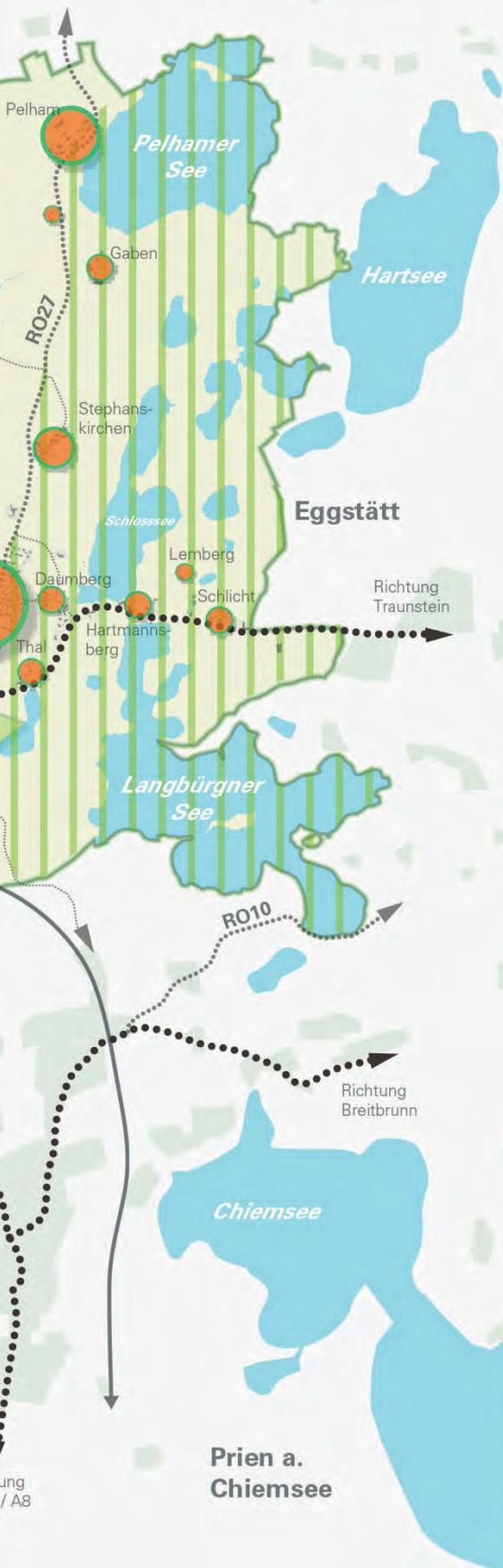


# Bad Endorf

Räumliche und funktionale Leitziele



## RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE LEITZIELE



### Kernort

als zentralen Wohn- und Versorgungsstandort entwickeln  
Wohnumfeldqualität gewährleisten -  
Wohnflächenpotenziale prüfen und mobilisieren



### Ortszentrum

mit historische Ortsmitte sowie Bahnhofstraße  
als räumliche und soziale Mitte der Marktgemeinde qualifizieren  
und als Einzelhandelsstandort stärken -  
Öffentlichen Raum aufwerten -



### Kurzentrum

als Gesundheitsstandort stärken -  
Kurbereich sorgfältig und landschaftsverträglich entwickeln -



### Gewerbegebiet / Handwerkerpark

als ein zentralen Wirtschaftsstandort entwickeln -  
Gewerbliche Potenzialflächen prüfen und mobilisieren



### Ortsteile

als dörfliche dezentrale Wohnstandorte sichern -  
Innen- / organische Entwicklung -  
Flächenreserven für den Eigenbedarf mobilisieren und  
landschaftsverträglich entwickeln - dörfliche Identität bewahren -  
Lokales Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sichern -  
Sanfte Tourismusangebote ausbauen



### Kultur- / Seenlandschaft

als reichhaltigen, kleinteilig strukturierten Raum sichern und pflegen -  
Höfe und Weiler als Teil der Kulturlandschaft sichern -  
Erschließung als Naherholungsgebiet forcieren -  
Sanfte Tourismusangebote ausbauen



### Naherholungspotenzial

landschaftsverträglich für sanften Tourismus  
erschließen, nutzen und vernetzen -



### Zentrale innerörtliche Verknüpfungen

zwischen Ortsmitte und Gewerbegebiet sowie  
zwischen Ortsmitte und Kurbereich ausbauen und qualifizieren



### Verknüpfungen in die Landschaft

zwischen Kernort und den Ortsteilen  
ausbauen und qualifizieren



### Zentrale Verknüpfungen zu den Seen

vom Kernort zur Seenlandschaft  
entwickeln und gestalten



### Kfz-Verkehr

organisieren und steuern -  
Verkehrsknotenpunkt entzerren -  
Ortsmitte verkehrlich entlasten -  
Korridor parallel Bahndamm für Tunneltrasse freigehalten



### Mobilität

Fuß- und Radwegenetz ausbauen -  
Erarbeitung eines Alltagsradnetzes -  
Modal-Split fördern



### Bahnhof

als Mobilitätsknotenpunkt ausbauen



Karte Leitbild Marktgemeinde | o.M.

## RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE LEITZIELE

Mit den Leitzielen werden grundsätzliche Handlungsorientierungen als gesamtörtliches Leitbild für die Entwicklung der Gesamtgemeinde formuliert. Grundsätzliches Ziel dabei ist die Eigenart der Gemeinde zu erhalten und zu stärken.

### **KERNORT UND ORTSTEILE-ZWEI STARKE POLE**

Der Kernort als funktionales Zentrum mit kleinstädtischer Struktur steht den dörflich geprägten Ortsteilen, die eine eigene, historisch gewachsene Struktur ausgebildet haben, gegenüber. Mit diesen strukturellen Gegensätzen verbinden sich Chancen, indem entsprechend den jeweiligen Stärken und Qualitäten unterschiedliche Aufgaben und Rollen den einzelnen Bereichen in der Ortsentwicklung zugeordnet werden.

### **KERNORT**

Das gesamtörtliche Leitbild ordnet die zentralen Funktionen dem Kernort zu. Als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsschwerpunkt ist der Kernort das funktionale Zentrum der Gemeinde. Diese Funktion und die damit verbundene Infrastruktur gilt es zu stärken. Das bedeutet, dass der Entwicklungsschwerpunkt neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen und zusätzlicher Einwohnerzuwachs im Kernort liegt. Die Flächenentwicklung ist dabei so zu organisieren, dass Innenentwicklung vorrangig zur Inanspruch-

nahme von Außenflächen zu betreiben ist. Dabei sind neben den noch vorhandenen Potenzialen aus dem Flächennutzungsplan Baulücken und innerörtliche Brachflächen zu mobilisieren.

Die Grund- und Mittelschule ist als zentraler Schulstandort zu sichern und weiter auszubauen. Der Schulstandort Hemhof-Höslwang ist ebenfalls zu sichern.

Angebote der Altenpflege und Seniorenwohnen sind vorrangig im Kernort zu entwickeln. Hierzu bietet sich das Umfeld der schon bestehenden Einrichtungen am Katharinenheim an.

### **ORTSZENTRUM**

Innerhalb des Kernortes ist das Ortszentrum als räumliche, funktionale und soziale Mitte zu stärken und auszubauen. Die Identität der historischen Ortsmitte ist durch Sicherung und Aufwertung der ortsbildprägenden baulichen Substanz zu stärken. Die vorhandenen kulturellen Angebote wie Kurkino und Volkstheater sind wichtige Angebote im kulturellen Leben des Marktes. Ihr Bestand ist zu sichern und die räumliche Einbindung in den Ort zu verbessern. Die Bahnhofstraße ist als Standort von Einzelhandel und Dienstleistung zu sichern und der öffentliche Raum als Aufenthaltsbereich aufzuwerten. Hierzu gilt es den Durchgangsverkehr zu steuern und ortsträglich einzubinden. Dabei kommt der

Entzerrung des Verkehrsknotenpunkts am Kirchplatz eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus ist der innerörtliche Radverkehr weiter zu entwickeln. Dies gilt auch für den Bahnhof, dessen Bedeutung als Mobilitätsknoten in der Zukunft wachsen könnte.

### **KUR-, UND GEWERBEGEBIET**

Die zentralen Arbeitsstandorte Gewerbegebiet Nord und Kurgebiet sind weiter zu entwickeln. Dafür sind einerseits die erforderlichen Flächen für die Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe bereitzustellen als auch die Adresse der Standorte durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen aufzuwerten. Dies gilt insbesondere für den Kurbereich, der zu einer attraktiven Adresse als Gesundheitsstandort entwickelt werden soll.

Die Verbesserung der räumlich-funktionalen Verbindung zwischen Gewerbegebiet/Handwerkerpark und Ortsmitte einerseits sowie zwischen Ortsmitte und Kur-/Gesundheitsbereich andererseits sollte kontinuierlich verfolgt werden. Hierbei sind in erster Linie die Bedingungen für Fußgänger und Fahrradfahrer zu verbessern. Langfristig wäre eine direkte Verbindung mit einer niveaugleichen Unterführung der Bahn zwischen Hochriesstraße und Katharinenheimstraße wünschenswert. Damit würde die trennende Wirkung der

# DAS LEITBILD FÜR BAD ENDORF

## RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE LEITZIELE

Bahntrasse erheblich reduziert werden und der Kur- und Gesundheitsbereich unmittelbar mit der Ortsmitte verknüpft werden können.

### ORTSTEILE

Im Gegensatz zum Kernort sind die Ortsteile in ihrer ganz eigenen, noch sehr dörflichen Identität zu bewahren, und entsprechend behutsam weiter zu entwickeln. Neben der landwirtschaftlichen Funktion, beinhalten die Dörfer, Weiler und Höfe durch die unmittelbare Lage innerhalb einer ausgesprochen hochwertigen Kultur- und Seenlandschaft gute Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des sanften Tourismus. Wohnentwicklungsflächen sind hier sehr behutsam nur für den Eigenbedarf bereitzustellen. Dies gilt auch für das örtliche Handwerk.

### LANDSCHAFT

Das große Potenzial des reichhaltigen, kleinteilig strukturierten Landschaftsraums ist zu sichern und für die Entwicklung der Gesamtgemeinde und als Naherholungsgebiet behutsam zu nutzen. Höfe und Weiler sind hierzu als Teil der Kulturlandschaft zu sichern. Auch für den Kernort gilt es die Verknüpfungen in die Landschaft und zu den Seen auszubauen und zu qualifizieren. Hierzu können sowohl der Arbeits-, als auch der Wohn- und Gesundheitsstandort erheblich profitieren



Hochwertige Landschaft, Blick auf die Alpen



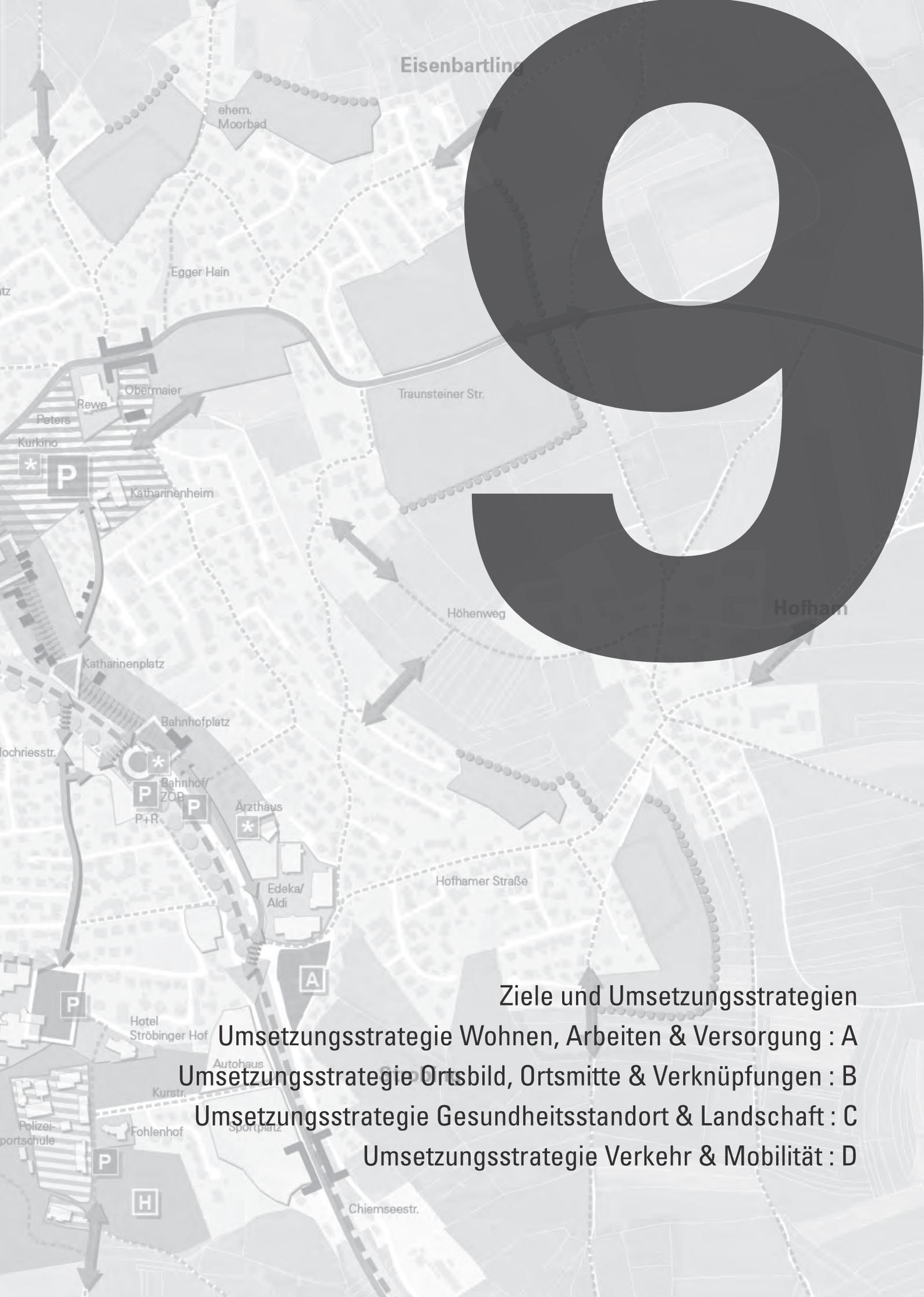
Siedlungsrand, südl. Kernort



Freiflächen um den Kernort



# Der Masterplan für den Kernort



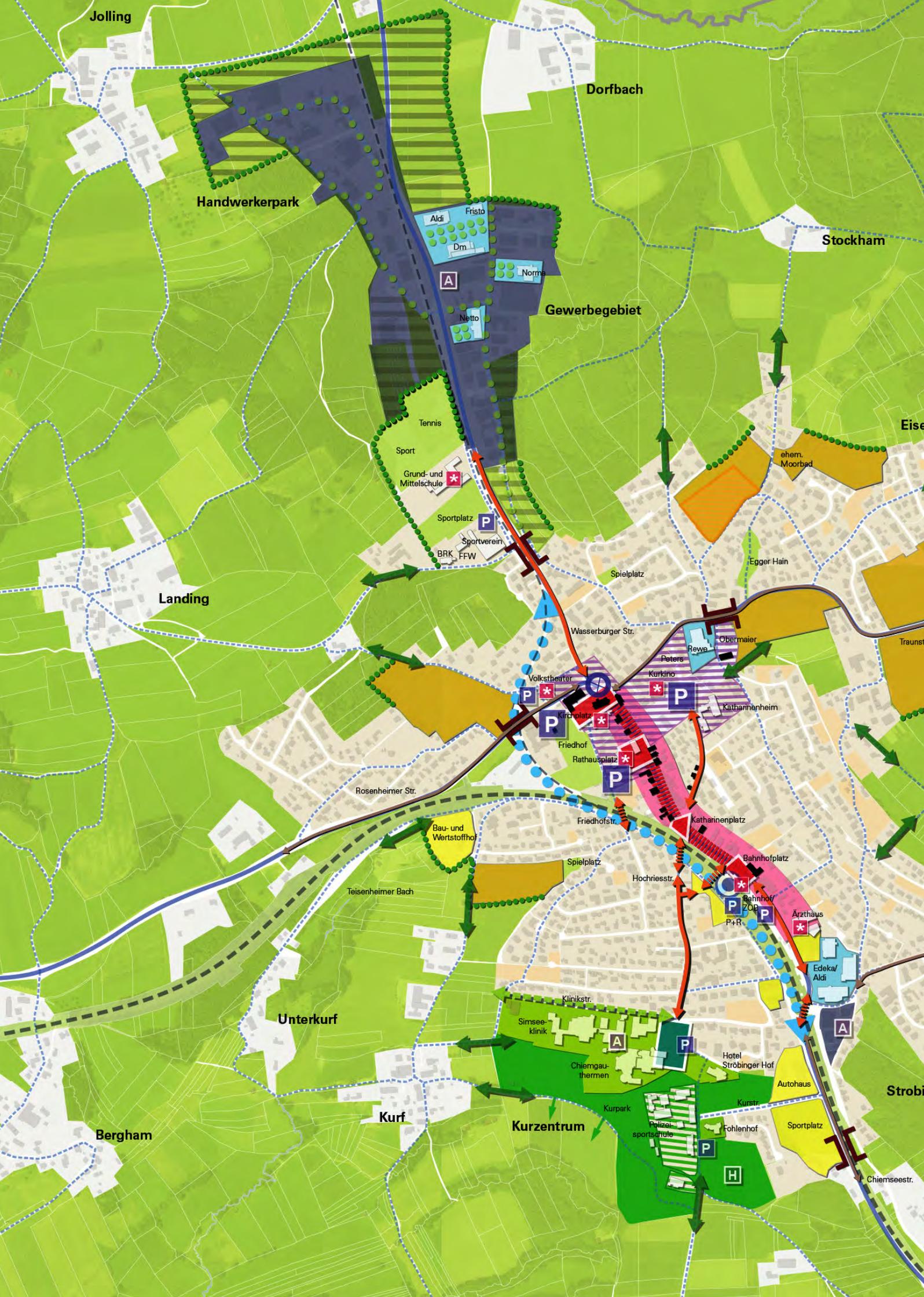
## Ziele und Umsetzungsstrategien

Umsetzungsstrategie Wohnen, Arbeiten & Versorgung : A

Umsetzungsstrategie Ortsbild, Ortsmitte & Verknüpfungen : B

Umsetzungsstrategie Gesundheitsstandort & Landschaft : C

Umsetzungsstrategie Verkehr & Mobilität : D



Jolling

Handwerkerpark

Dorfbach

Stockham

Gewerbegebiet

Eise

Landing

ehem. Moorbad

Tennis

Sport

Grund- und Mittelschule

Sportplatz

Sportverein

BRK FFV

Spielplatz

Egger Hain

Wasserburger Str.

Rewa

Obermaier

Volkstheater

Kirchplatz

Friedhof

Rathausplatz

Friedhofstr.

Spielplatz

Hochriesstr.

Katharinenplatz

Bahnhofplatz

Bahnhof ZOB

P+R

Arzthaus

Edeka/ Aldi

Rosenheimer Str.

Bau- und Wertstoffhof

Teisenheimer Bach

Unterkurf

Bergham

Kurf

Kurzentrum

Strobl

Simsee- klinik

Chiemgau- thermen

Kurpark

Polizei- sportschule

Kurstr.

Fohlenhof

Sportplatz

Hotel Ströbinger Hof

Autohaus

Chiemseestr.

# DER MASTERPLAN FÜR DEN KERNORT

## ZIELE UND UMSETZUNGSSTRATEGIEN



### KERNORT ALS WOHN-, ARBEITS- UND VERSORGENGSSTANDORT STÄRKEN UND ENTWICKELN

- Nachverdichtung in den Wohnquartieren
- Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans aktivieren
- Flächenpotenziale für vertraglichen Wohnungsbau mobilisieren
- Umstrukturierungsbereiche Wohnen
- Sicherung und Verknüpfung der Nahversorgungsstandorte
- Bestandspflege der örtlichen Betriebe
- Gewerbliche Gebietsadressen profilieren
- Gewerbliche Entwicklungsflächen prüfen und mobilisieren

### ORTSBILD KULTIVIEREN UND ERLEBBAR MACHEN, ORTSMITTE ALS SOZIALES UND RÄUMLICHES ZENTRUM STÄRKEN

- Historische Bebauung sichern - Ortsbildprägende Gebäude bewahren
- Durchgängige Gestaltung des zentralen öffentlichen Raumes mit seinen Randbereichen
- Schaffung von Platzbereichen entlang des zentralen öffentlichen Raumes
- Zentrale Orte des öffentlichen Lebens stärken
- Eingangsbereiche in den Ort definieren und gestalten
- Zentralen Bereich der Ortsmitte als Einzelhandels- und Gastronomiestandort stärken
- Zentraler Umstrukturierungsbereich Neue Mitte

### INNERÖRTLICHE VERKNÜPFUNGEN STÄRKEN

- Wichtige räumliche & funktionale Verknüpfungen aufwerten
- Bahnüber- bzw. -unterführungen qualifizieren bzw. ergänzen
- Innerörtliche Verknüpfungen aufwerten

### KURGEBIET ZU EINEM ZENTRALEM GESUNDHEITSSTANDORT ENTWICKELN

- Sorgfältige Weiterentwicklung des Kurbereichs
- Landschaftsverträgliche Entwicklung des Kurparks / Vernetzung in die Landschaft
- Hotelstandort - Kurpark
- Zentrum Kurbereich als Eingangsbereich qualifizieren
- Kurpromenade aufwerten

### HOCHWERTIGE LANDSCHAFT NUTZBAR MACHEN

- Siedlungsränder landschaftsverträglich gestalten
- Kulturlandschaft als Wohnumfeld- und touristisches Potenzial erschließen
- Zentrale Verknüpfungen in die Landschaft qualifizieren

### KERNORT VERKEHRLICH ENTLASTEN, MOBILITÄTSANGEBOTE AUSBAUEN UND ERWEITERN

- Hauptverkehrsachsen einbinden
- Stark belasteten Verkehrsknotenpunkt entzerren / optimieren
- Korridor für Tunneltrasse entlang Bahndamm freigehalten
- Modal Split fördern, Zentralen Standort am Bahnhof ausbauen & vernetzen
- Bestehende Parkplätze sichern & optimieren
- Neue zentrale Parkstandorte entwickeln
- Fuß- und Radwegenetz ausbauen / optimieren, besonders für Alltagsfahrer



# DER MASTERPLAN FÜR DEN KERNORT

## ZIELE UND UMSETZUNGSSTRATEGIEN

### **DER MASTERPLAN FÜR DEN KERNORT**

Der Masterplan zeigt für die nachfolgenden Handlungsfelder die entsprechenden Umsetzungsstrategien. Darauf aufbauend werden einzelne Projekte und Projektbausteine entwickelt, die im Kapitel Umsetzungsstrategien näher beschrieben werden.

### **1 KERNORT ALS WOHN-, ARBEITS- UND VERSORGENGSSTANDORT STÄRKEN UND ENTWICKELN**

Entsprechend der Zielsetzung des gesamträumlichen Leitbildes liegt der Schwerpunkt der zukünftigen Wohnflächentwicklung im Kernort Bad Endorf. Hierzu werden neben den Flächenpotenzialen im Bestand Erweiterungsflächen dargestellt, die zu einer Ortsarrondierung beitragen und deren Mobilisierung näher zu untersuchen ist.

Der Gewerbestandort im Norden soll langfristig gestärkt werden. Hierzu werden entsprechende Arrondierungsflächen und Maßnahmen zur Adressbildung vorgeschlagen. Bei der Verteilung der Nahversorgungsstandorte haben sich 3 Schwerpunkte herausgebildet. Diese sollen auch zukünftig die Versorgung sicherstellen. Daneben soll der Einzelhandelsbereich in der Bahnhofstraße gestärkt werden.

### **2 ORTSBILD KULTIVIEREN UND ERLEBBAR MACHEN**

Die Aufwertung des Ortsbildes ist ein zentrales Handlungsfeld zur Stärkung der Ortsmitte. Die Sicherung und Gestaltung des historischen Gebäudebestandes sind hierbei ein Projekt, das kontinuierlich zu verfolgen ist. Erst im Zusammenhang mit der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes entsteht hieraus aber eine Strategie zur kontinuierlichen Verbesserung des Ortsbildes.

### **3 ORTSMITTE ALS SOZIALES UND RÄUMLICHES ZENTRUM STÄRKEN**

Die Bahnhofstraße ist heute ein Bewegungsraum mit wenig Aufenthaltsmöglichkeiten. Im Zuge der Umgestaltung soll eine Abfolge von Plätzen den Raum gliedern und neue Aufenthaltsangebote schaffen. Durch die Gestaltung der Ortseingänge soll die Erlebbarkeit der Ortsmitte als zentraler Raum verbessert werden.

Zur Stärkung der sozialen Funktion der Ortsmitte sind insbesondere im kulturellen Bereich vorhandene Einrichtungen zu sichern und Orte der Begegnung zu schaffen. Die Entwicklung der Brachflächen zwischen Rathaus und REWE bietet weitere Potenziale durch neue Nutzungen die Ortsmitte als räumliches Zentrum zu stärken.

### **4 INNERÖRTLICHE VERKNÜPFUNGEN STÄRKEN**

Die Aufwertung der Verbindungen zwischen Kurgebiet und Ortsmitte sowie zum Schulzentrum erfordert Maßnahmen im Bereich der bestehenden Straßen und Unterführungen.

### **5 KURGEBIET ZU EINEM ZENTRALEN GESUNDHEITSSTANDORT ENTWICKELN**

Vor dem Hintergrund der Strukturveränderungen im Bereich der Kur ist der Strategiewechsel zum Ausbau eines zentralen Gesundheitsstandortes ein wichtiges Handlungsfeld der zukünftigen Entwicklung. Auf der städtebaulichen Ebene ergeben sich hierbei sowohl für den bestehenden Kurbereich sowie für den Kurpark unterschiedliche Handlungsoptionen. Diese reichen von der sorgfältigen Weiterentwicklung des Kurbereichs und des Kurparks bis hin zu konkreten Aufwertungsmaßnahmen für die Kurpromenade und der städtebaulichen Gestaltung des Eingangs zum Kurzentrum. Auch die Standortbestimmung für ein mögliches neues Hotel ist Gegenstand der Umsetzungsstrategie.

### **6 HOCHWERTIGE LANDSCHAFT NUTZBAR MACHEN**

Die Kulturlandschaft prägt die besondere Qualität von Bad Endorf. Sie gilt es einerseits zu schützen und zu pflegen. Andererseits sind aber auch die Potenziale für eine behutsame Entwicklung zu Gunsten

# DER MASTERPLAN FÜR DEN KERNORT

## ZIELE UND UMSETZUNGSSTRATEGIEN

des Wohnumfelds und des Tourismus zu nutzen. Dabei sind in erster Linie auch die Wegeverbindungen in den Landschaftsraum zu stärken und zu entwickeln.

### **7 KERNORT VERKEHRLICH ENTLASTEN**

Der Verkehr im Kernort ist ein zentrales Handlungsfeld. Der Masterplan hält einerseits einen Korridor für eine mögliche Tunneltrasse als Option für die Zukunft offen. Strategisch aber wird das kurzfristig umsetzbare Ziel einer Einbindung des Verkehrs in den Ortsraum verfolgt. Nur hierdurch kann zeitnah eine Aufwertung der Bahnhofstrasse als Ortsmitte umgesetzt und dem dortigen Handel sowie den Bewohnern eine Perspektive der Entwicklung aufgezeigt werden. Dabei werden allerdings Standards der Gestaltung von klassifizierten Straßen kritisch zu reflektieren sein.

### **8 MOBILITÄTSANGEBOTE AUSBAUEN UND ERWEITERN**

Die allmähliche Veränderung des Modal Splits hin zum ÖPNV und Mobilitätsformen jenseits des MIV ist ein Ziel, das langfristig konsequent umzusetzen ist. Auch damit lassen sich perspektivisch Reduzierungen der Verkehrsbelastung in der Bahnhofstraße erreichen. Hierzu werden auf der Projektebene entsprechende Maßnahmen benannt. Daneben ist der Umbau der Hauptverkehrsachse Bahnhofstraße durch die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs zu begleiten. Der Masterplan benennt hierfür mögliche Standorte.



Attraktives Wohnen



Übergang in die Landschaft



Hochwertiger Kurpark mit Orangerie