

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

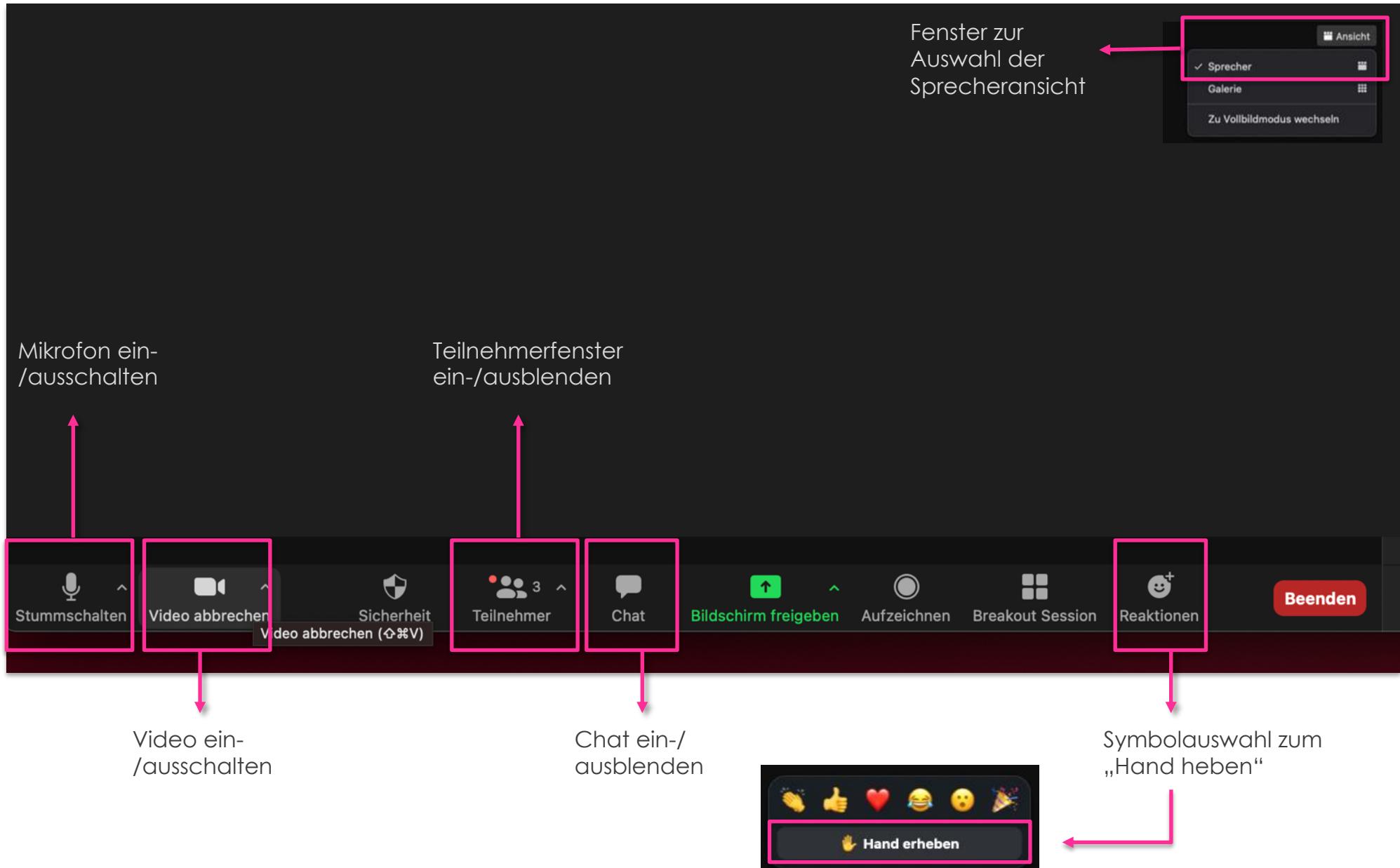


2. Steuerkreis am 25.02.2021

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG

## INFORMATIONEN ZUM ABLAUF

# 1 INFORMATIONEN ZUM ABLAUF | FUNKTIONEN IN ZOOM



1. Stummschalten, wenn man nicht spricht
2. Virtuelle Hand heben, wenn man etwas sagen möchte
3. Warten, bis man vom Moderator aufgerufen wird
4. Es redet immer nur einer
5. Den Chat bitte nur für kurze Fragen nutzen, Diskussionen bitte per Ton führen



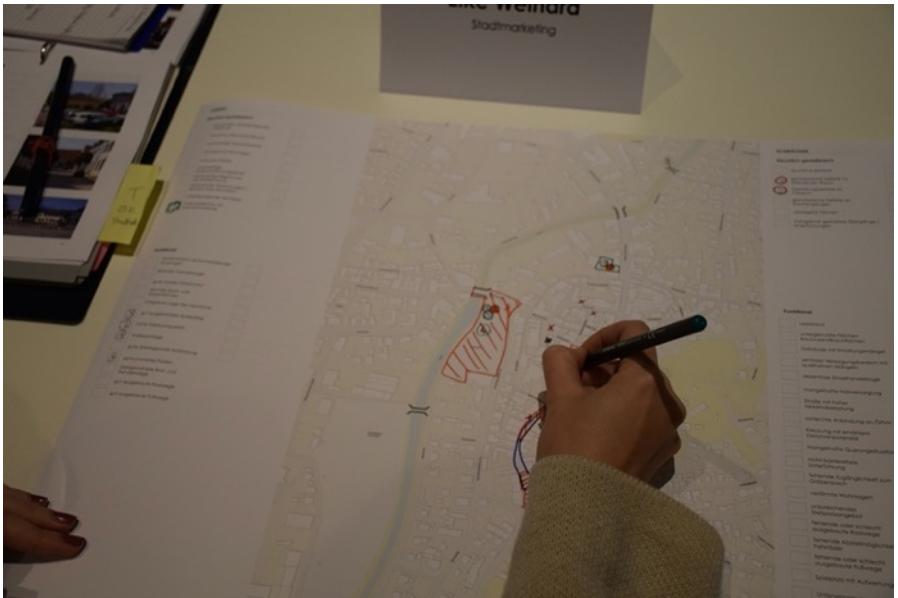
**Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihr Mitwirken**

# INHALT

- 1 Vorstellung Auswertung des letzten Steuerkreises
- 2 Entwicklung der querschnittsbezogene Analyse
  - Qualitäten und Potenziale
  - Defizite und Konflikte
- 3 Einstieg Fokusthema: Innenentwicklung
- 4 Brainstorming zukünftige Entwicklung und Handlungsfelder
- 5 Ausblick und weiteres Vorgehen

# 1 VORSTELLUNG AUSWERTUNG DES LETZTEN STEUERKREISES

# 1 VORSTELLUNG AUSWERTUNG LETZTER STEUERKREIS | IMPRESSIONEN



## Grundschulstandort Schöllwiese

Zentrumsnaher Spielplatz

Sportplätze



Mehr Spielplätze

Mehr Kultur

Grundschule zu klein

Schwierige Verkehrsanbindung

## Belebung Innenstadt

bezahlbarer Wohnraum

Wettbüros

Sparkassenpassage

Hopfenhalle

Leerstandsbespielung

Gassen aufwerten

Brand-Gelände



Stadthalle

Nutzung ehemaliger  
Brauereien

Wochenmarkt

Parallelgesellschaften

Integration

attraktivere Geschäfte

Sanierung Liegenschaften

bezahlbare Mieten

Fahrradverbindungen  
fehlen



Fehlende Radwege

Verkehrsführung



Parkplatzprobleme  
Innenstadt

Parkdeck Griesplatz

Verkehrsberuhigung

Altstadtring Nord

ÖPNV



Anbindung Griesplatz -  
Marktplatz

Fußgängerzone



Fußwegeverbindung  
Griesplatz - Innenstadt

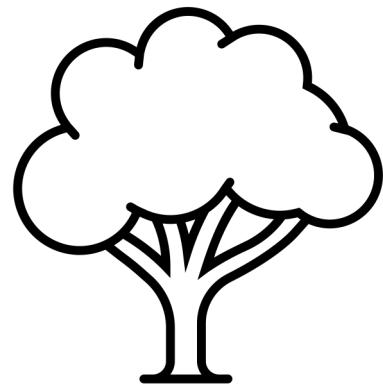
Querungsmöglichkeiten für  
Fußgänger

Mehr öffentliches Grün

Schöllwiese als  
Wohnmobil-Stellplatz

Spielplatz am Gabis  
problematisch

Griesplatz



Basketballplatz  
Schöllwiese

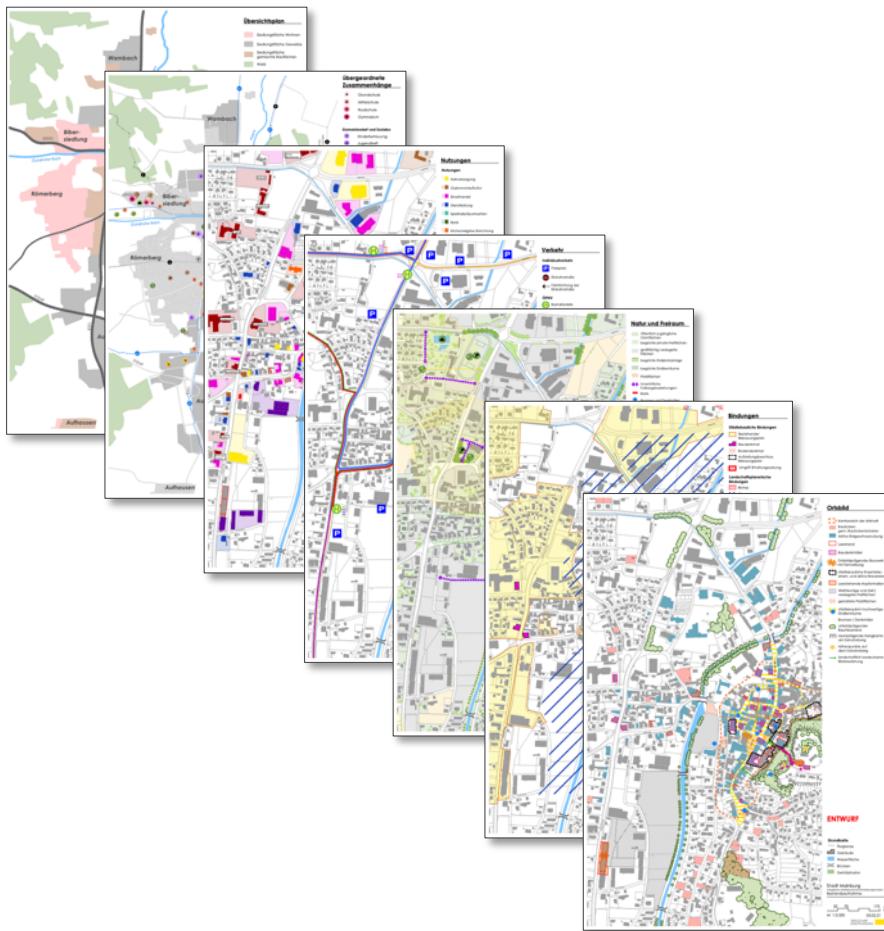
Grünordnung Abens  
nicht integriert

Erlebbarkeit Abens Sportplatz

## 2 ENTWICKLUNG DER QUERSCHNITSBEZOGENEN ANALYSE

# 1

## Sektorale Bestandsaufnahme



### Grundlage für Analyse: Sektorale Bestandsaufnahme

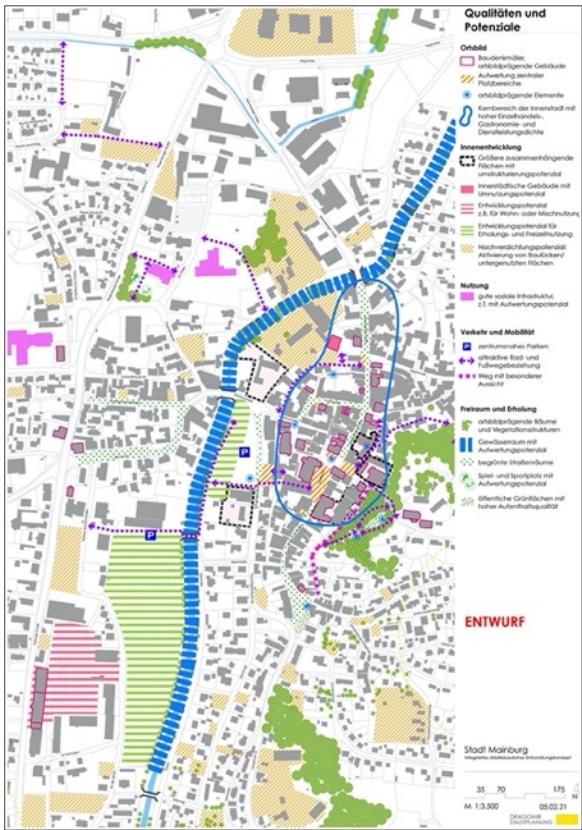
- Planset wurde Ihnen per E-Mail im Vorfeld zur Verfügung gestellt
- Berücksichtigung der Anregung aus dem letzten Steuerkreis, das Untersuchungsgebiet zu erweitern

→ Gibt es Ihrerseits **Anmerkungen** oder **Fragen** zur Bestandsaufnahme?

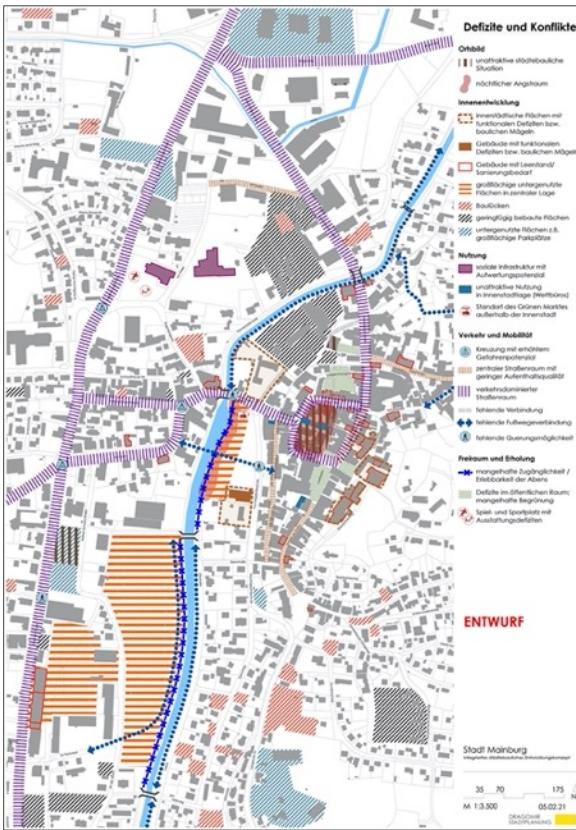
# 2 ●

## Querschnittsbezogene Analyse

## 2 QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE | ÜBERSICHT



Qualitäten und Potenziale

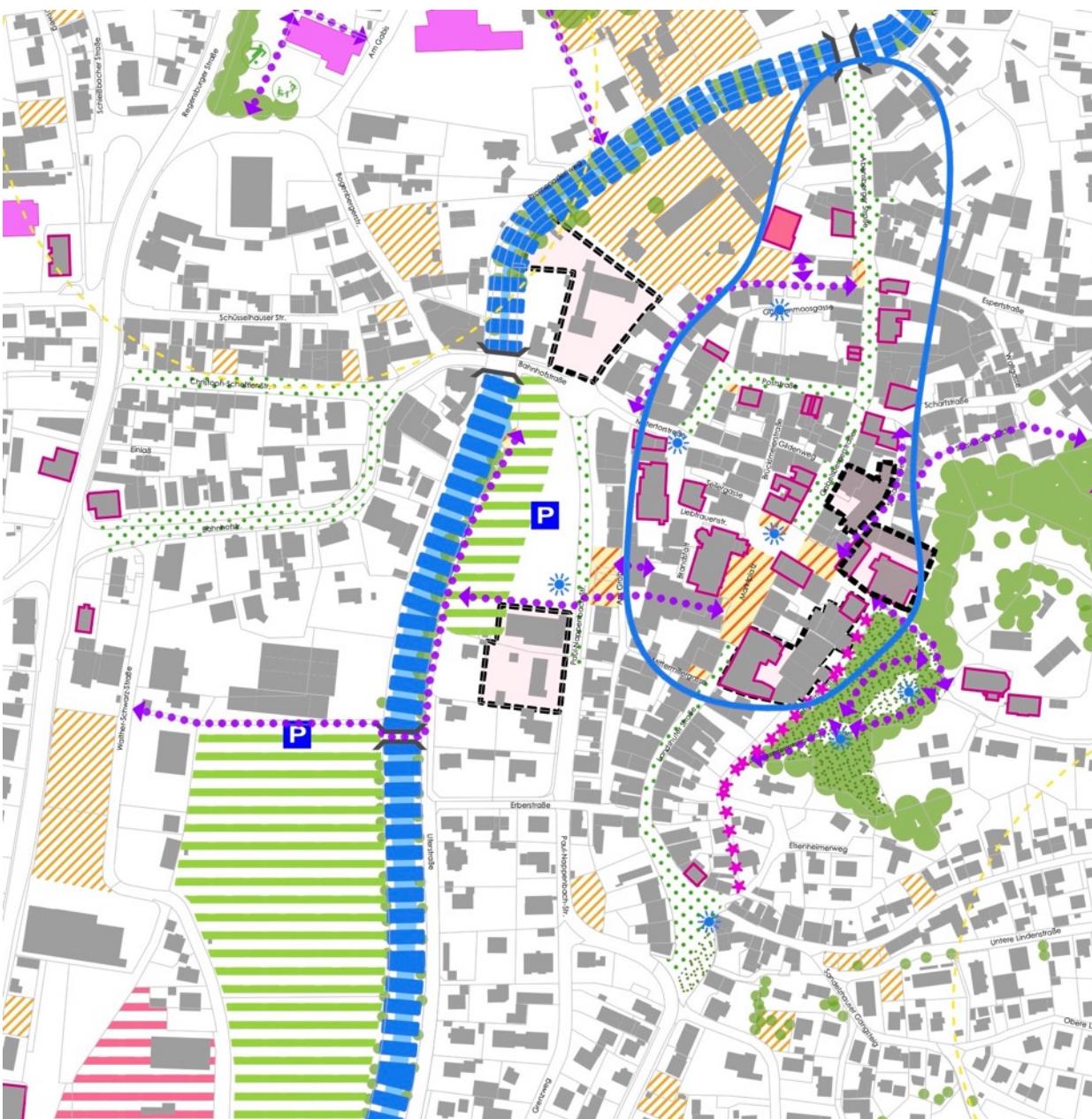


Defizite und Konflikte

## Querschnittsbezogene Analyse

- Planset wurde Ihnen per E-Mail im Vorfeld zur Verfügung gestellt
- Berücksichtigung Ihrer Arbeit an den Karten im letzten Steuerkreis

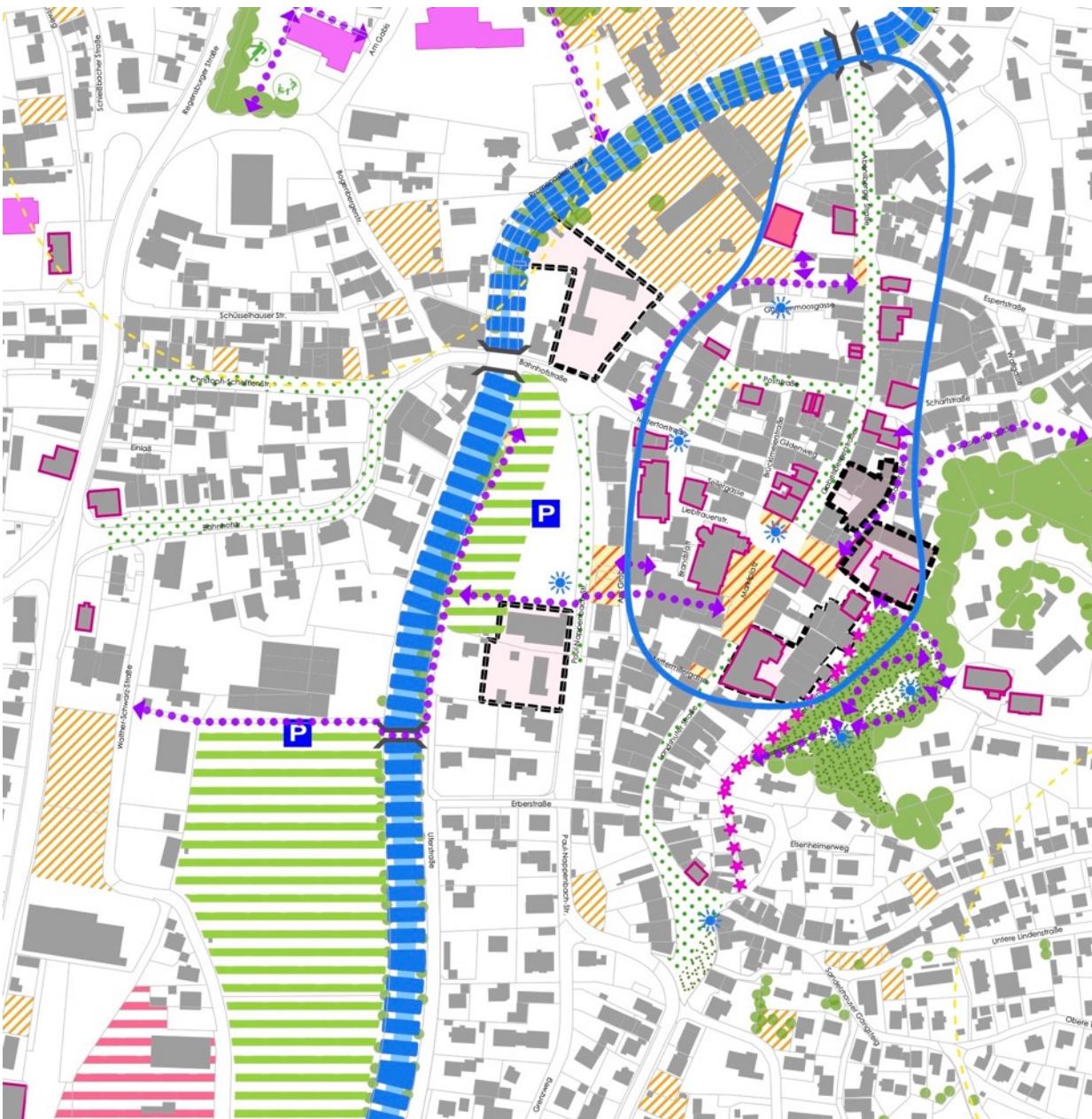
## 2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | QUALITÄTEN UND POTENZIALE



### Ortsbild

- Baudenkmäler, ortsbildprägende Gebäude
- ortsbildprägende Elemente
- Kernbereich der Innenstadt mit hoher Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte

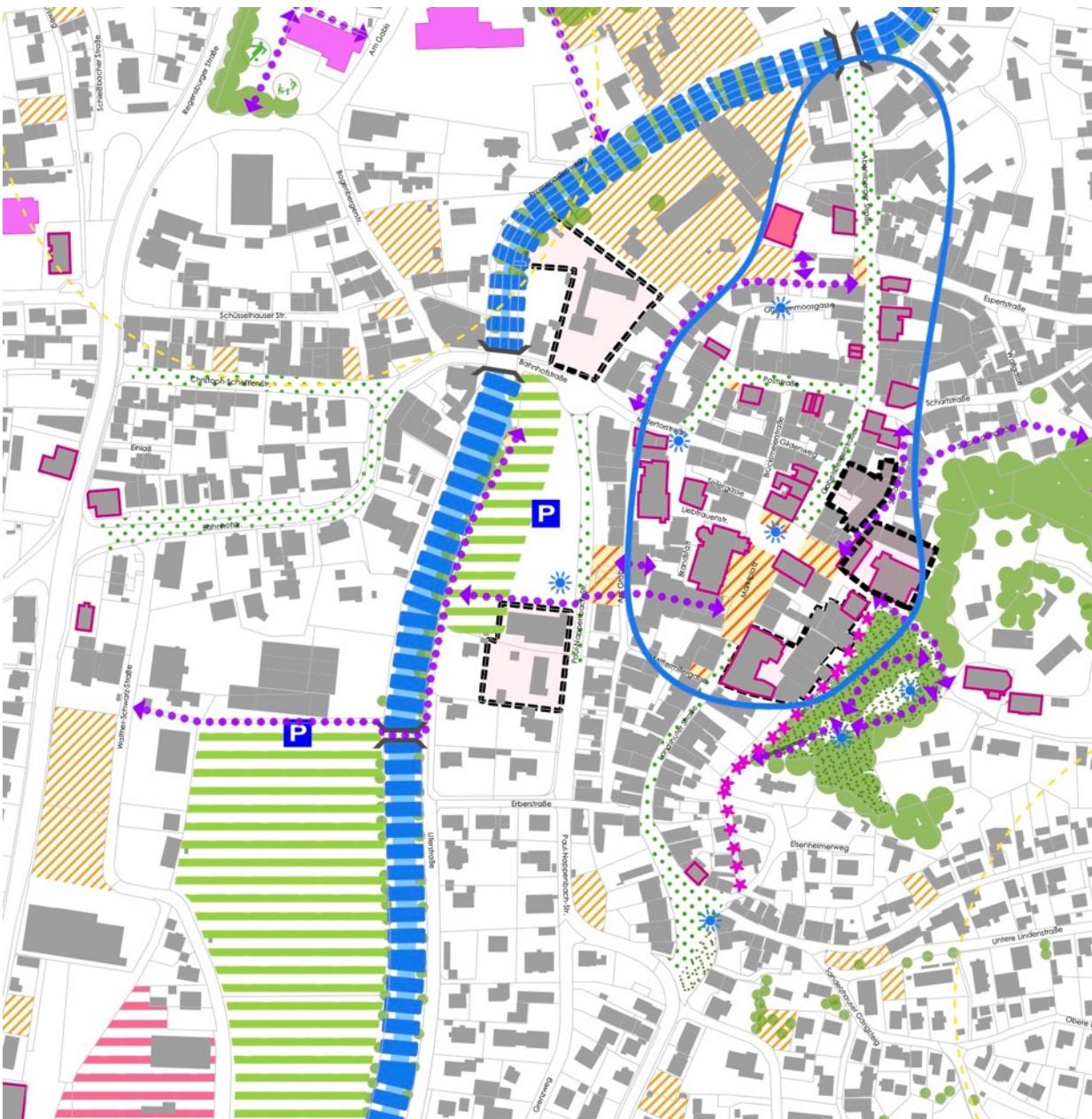
2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | QUALITÄTEN UND POTENZIALE



## **Innenentwicklung**

-  Größere zusammenhängende Flächen mit umstrukturierungspotenzial
  -  Innerstädtische Gebäude mit Umnutzungspotenzial
  -  Entwicklungspotenzial z.B. für Wohnbebauung
  -  Entwicklungspotenzial für Erholungs- und Freizeitnutzung
  -  Nachverdichtungspotenzial: Aktivierung von Baulücken/ untergenutzten Flächen

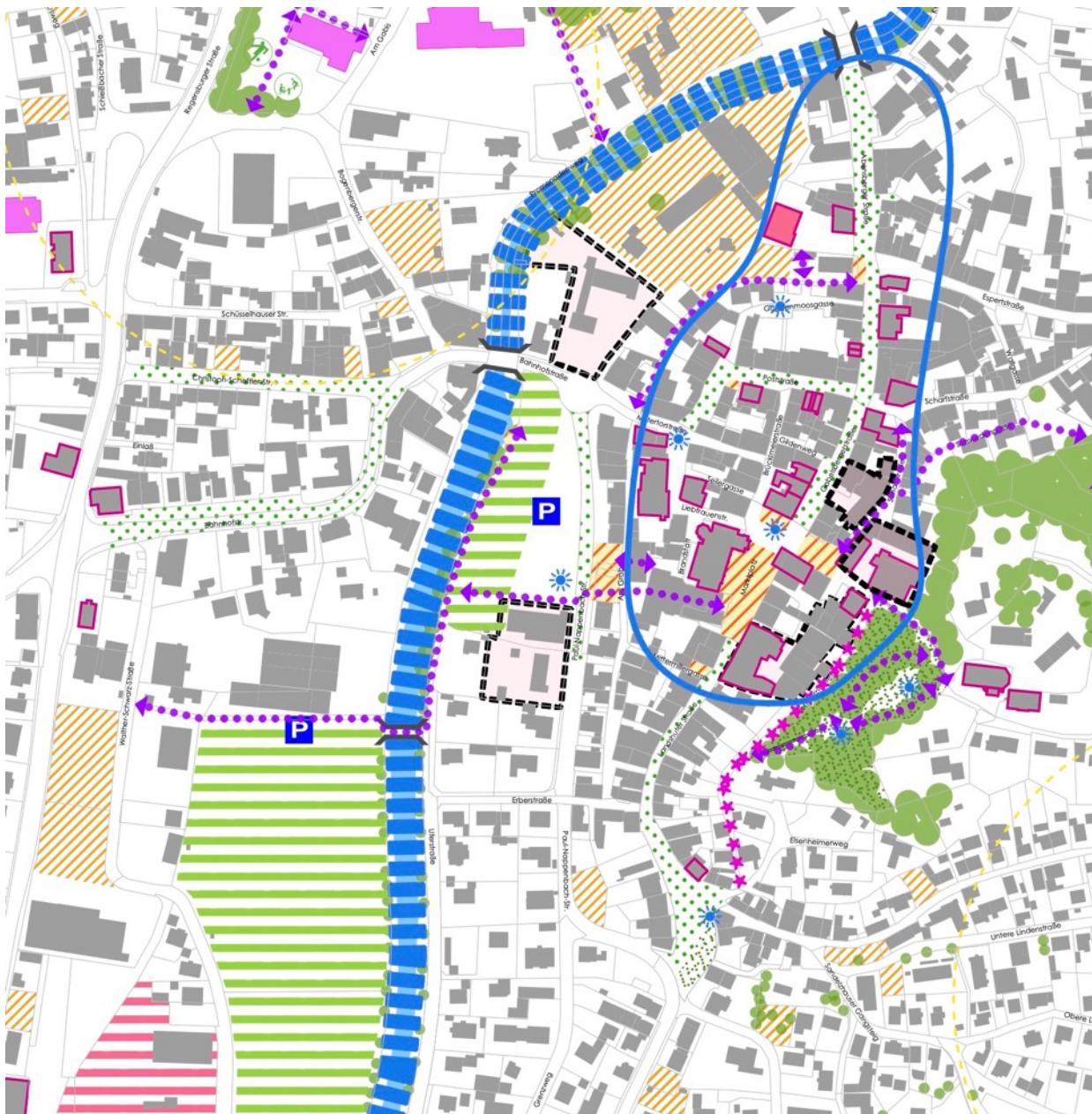
## 2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | QUALITÄTEN UND POTENZIALE



## Nutzung

 gute soziale Infrastruktur,  
z.T. mit Aufwertungspotenzial

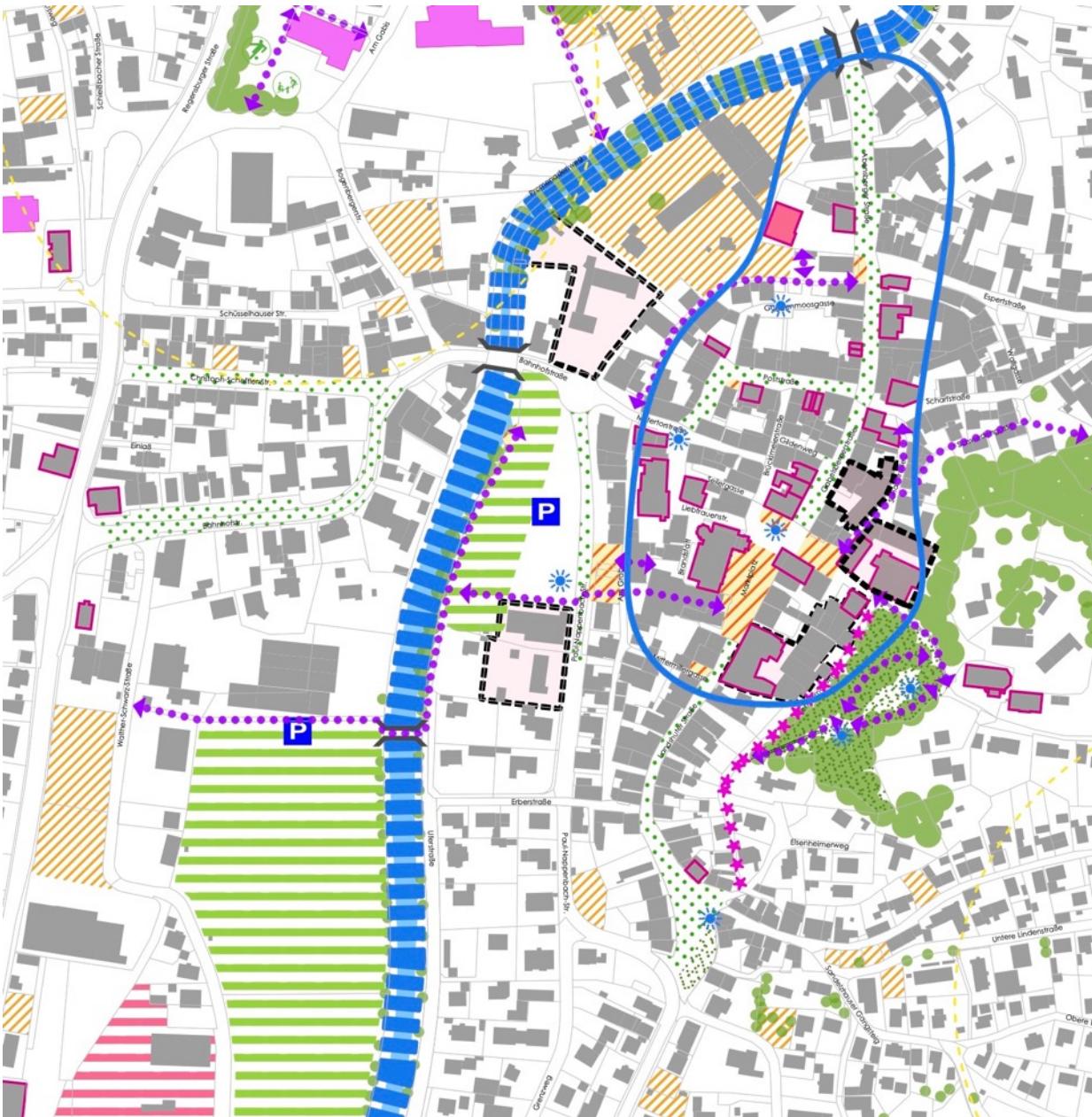
## 2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | QUALITÄTEN UND POTENZIALE



### Verkehr und Mobilität

- P** zentrumsnahes Parken
- ↔** attraktive Rad- und Fußwegebeziehung
- ★★★** Weg mit besonderer Aussicht

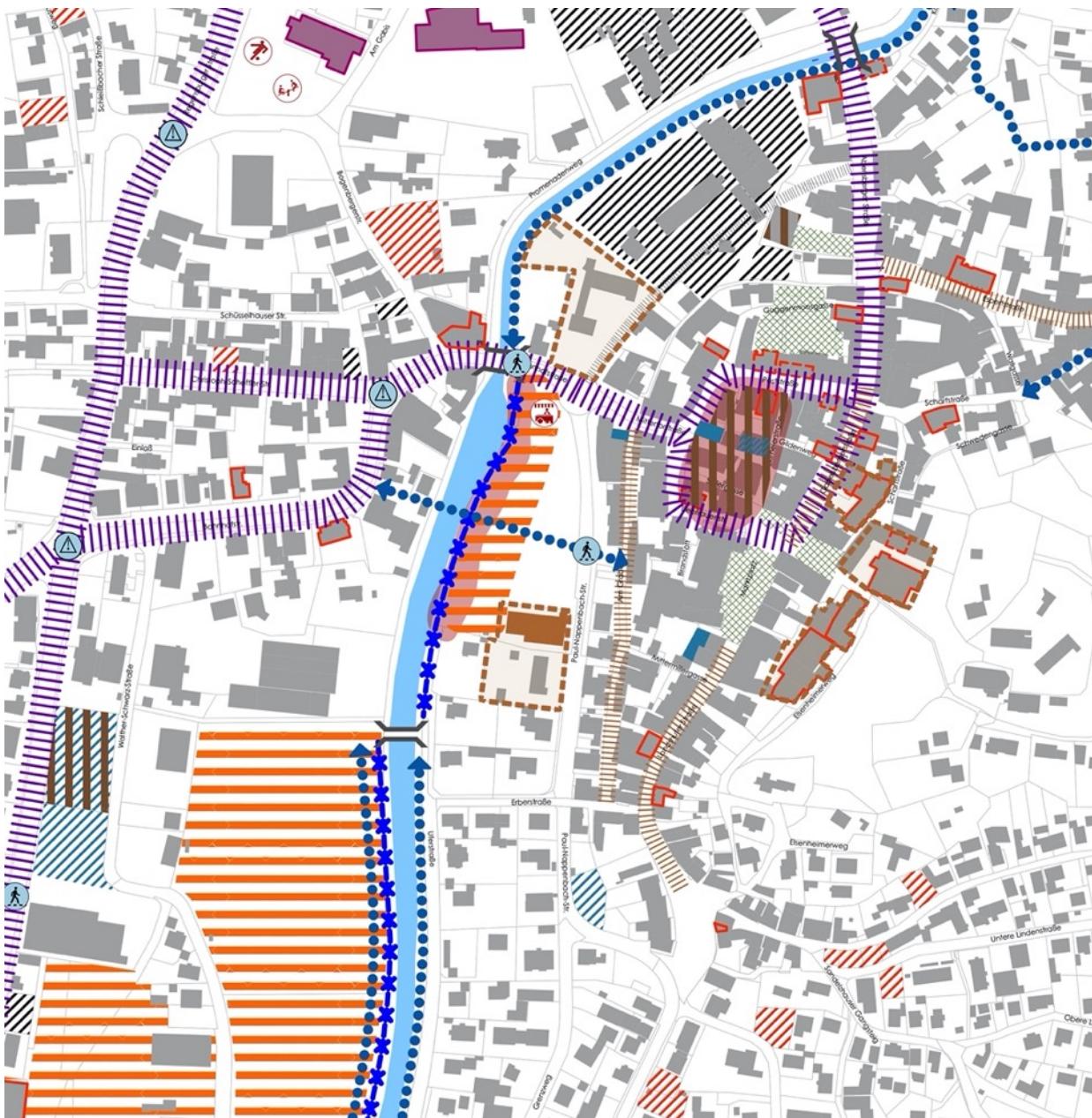
## 2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | QUALITÄTEN UND POTENZIALE



### Freiraum und Erholung

- ortsbildprägende Bäume und Vegetationsstrukturen
- Gewässerraum mit Aufwertungspotenzial
- begrünte Straßenräume
- Spiel- und Sportplatz mit Aufwertungspotenzial
- öffentliche Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität

## 2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | DEFIZITE UND KONFLIKTE



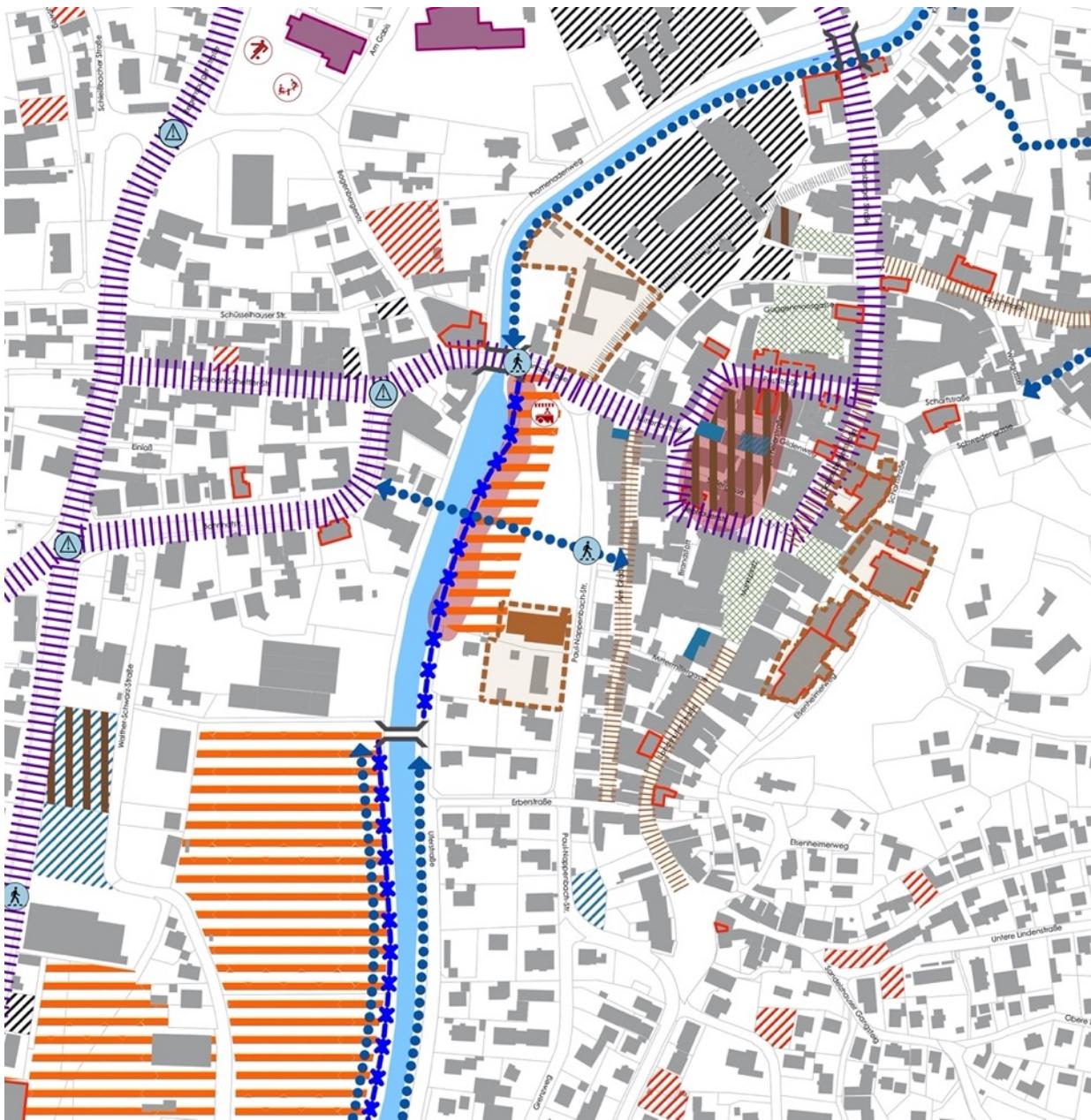
## Ortsbild

||| unattraktive städtebauliche Situation



## nächtlicher Angstraum

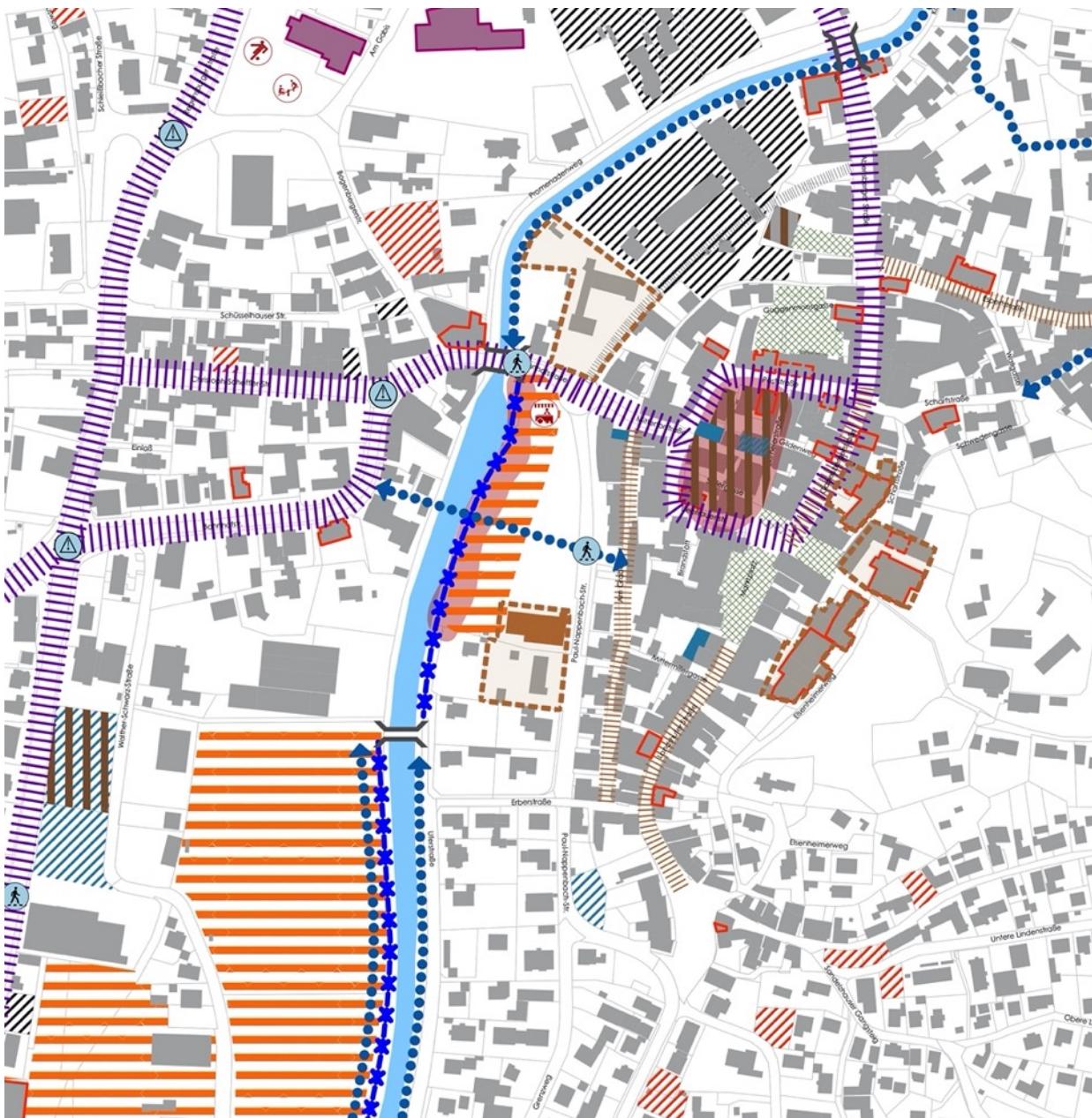
2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | DEFIZITE UND KONFLIKTE



## Innenentwicklung

- innerstädtische Flächen mit funktionalen Defiziten bzw. baulichen Mängeln
  - Gebäude mit funktionalen Defiziten bzw. baulichen Mängeln
  - Gebäude mit Leerstand/ Sanierungsbedarf
  - großflächige untergenutzte Flächen in zentraler Lage
  - Baulücken
  - geringfügig bebaute Flächen
  - untergenutzte Flächen z.B. großflächige Parkplätze

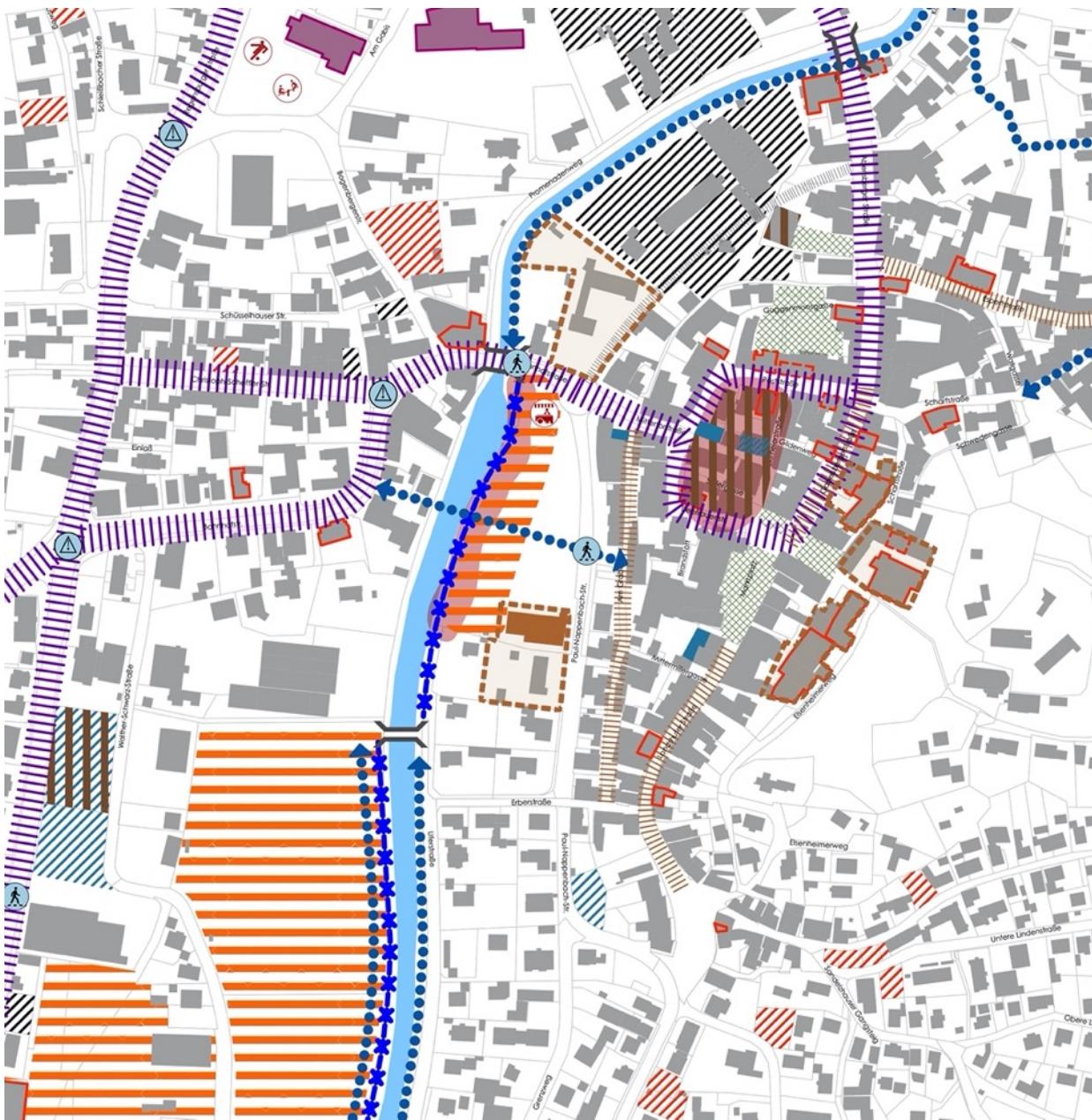
2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | DEFIZITE UND KONFLIKTE



## Nutzung

-  soziale Infrastruktur mit Aufwertungspotenzial
  -  unattraktive Nutzung  
in Innenstadtlage (Wettbüros)
  -  Standort des Grünen Marktes  
außerhalb der Innenstadt

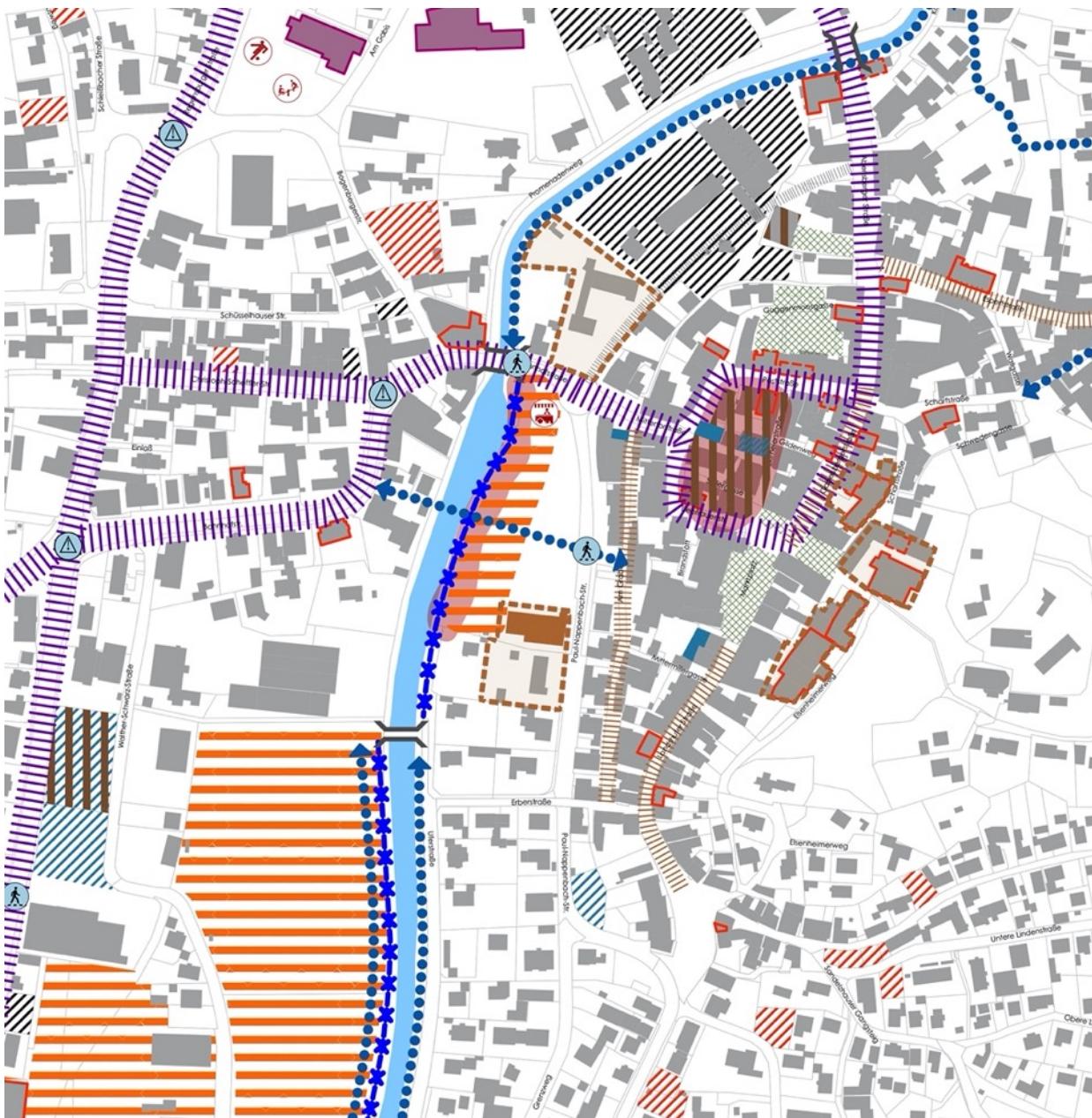
## 2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | DEFIZITE UND KONFLIKTE



Verkehr und Mobilität

-  Kreuzung mit erhöhtem Gefahrenpotenzial
  -  zentraler Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität
  -  verkehrsdominierter Straßenraum
  -  fehlende Verbindung
  -  fehlende Fußwegeverbindung
  -  fehlende Querungsmöglichkeit

## 2 QUERSCHNITSBEZOGENE ANALYSE | DEFIZITE UND KONFLIKTE

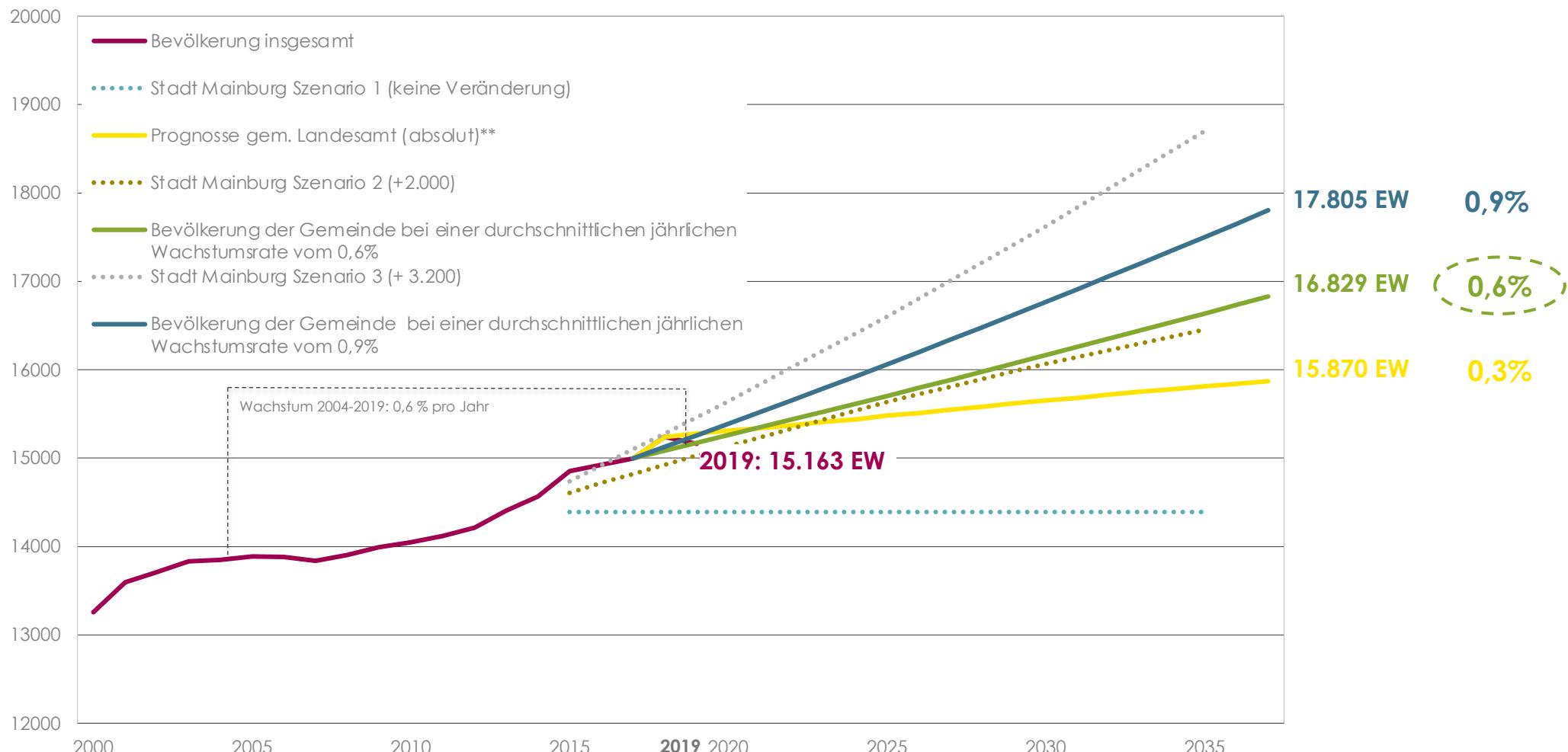


### Freiraum und Erholung

- mangelhafte Zugänglichkeit / Erlebbarekeit der Abens
- Defizite im öffentlichen Raum; mangelhafte Begrünung
- Spiel- und Sportplatz mit Ausstattungsdefiziten

## 3 EINSTIEG FOKUSTHEMA: INNENENTWICKLUNG

### 3 FOKUSTHEMA INNENENTWICKLUNG | BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG – PROGNOSE 2019 - 2037



→ Diskussion der Wachstumsrate von 0,6% in den folgenden Steuerkreisen möglich

#### Bedarfsrechnung Wohneinheitenbedarf



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bayerisches Landesamt für Umwelt

**SZENARIO 1:****Wohneinheitenbedarf bei 0,00 % Bevölkerungswachstum**

2019

Einwohner (E) =	<b>15.163</b>
-----------------	---------------

+/- 0 E  
  
+/- 0 %

Einwohner / WE* =	<b>2,3</b>
-------------------	------------

- 0,50 %  
  
- 0,11 E/WE

Einwohner (E) =	<b>15.163</b>
-----------------	---------------

Einwohner / WE =	<b>2,19</b>
------------------	-------------

\* Im Bestand gibt es 6.579 WE (2019)

**WOHNFLÄCHENBEDARF 2037**

+ 0 Einwohner		0 E / 2,19 WE =	<b>0 neue WE</b>
+ Auflockerungsbedarf (ca. 350 WE)		(15.163/2,19) - 6.579 WE = ca.	<b>350 neue WE</b>
Durchschnittlicher Bedarf an WE		350 WE / 16 Jahre = ca.	<b>22 WE/Jahr</b>

**SZENARIO 2:****Wohneinheitenbedarf bei 0,6 % jährlichem Bevölkerungswachstum**

2019

Einwohner (E) =	<b>15.163</b>
	+ ca. 1.650 E  + 11,0 %

Einwohner / WE =	<b>2,3</b>
	- 0,50 %  - 0,11 E/WE

Einwohner (E) =	<b>16.829</b>

Einwohner / WE =	<b>2,19</b>

**WOHNFLÄCHENBEDARF 2037**

+ 1.650 Einwohner		1.650 E / 2,19 WE = <b>ca. 750 neue WE</b>
+ Auflockerungsbedarf (ca. 350 WE)		750 WE + 350 WE = <b>1.100 neue WE</b>
Durchschnittlicher Bedarf an WE		1.100 WE / 16 Jahre = <b>ca. 69 WE/Jahr</b>

### SZENARIO 2:

durchschnittliches Wachstum von **0,6%** pro Jahr

Errechneter Wohneinheitenbedarf bis 2037:  
**ca. 1.100 WE**



Bruttowohnbauflächenbedarf - Dichteviariante

**„Geringe Dichte“**  
100% EFH, 0% RH, 0% GWB

**Flächenbedarf  
ca. 70 ha**

**„Mittlere Dichte“**  
50% EFH, 50% RH, 0% GWB

**Flächenbedarf  
ca. 56 ha**

**„Hohe Dichte“**  
40% EFH, 40% RH, 20% GWB

**Flächenbedarf  
ca. 45 ha**



Durchschnittliche Flächengrößen je nach Wohnbautyp:

**EFH** = Einfamilienhaus: **580 m<sup>2</sup> pro WE\***

**RH** = Reihen- und Doppelhaus: **380 m<sup>2</sup> pro WE\***

**GWB** = Geschosswohnungsbau: **95 m<sup>2</sup> pro WE\***

\*inkl. 15% Erschließung und 9 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche/ WE

Wohnbauflächenbedarf bei durchschnittlich **0,6 %** Bevölkerungswachstum pro Jahr: ca. 1100 WE

**„Geringe Dichte“**

100% EFH

**70 ha\***

**„Mittlere Dichte“**

50% EFH, 50% RH/ DH

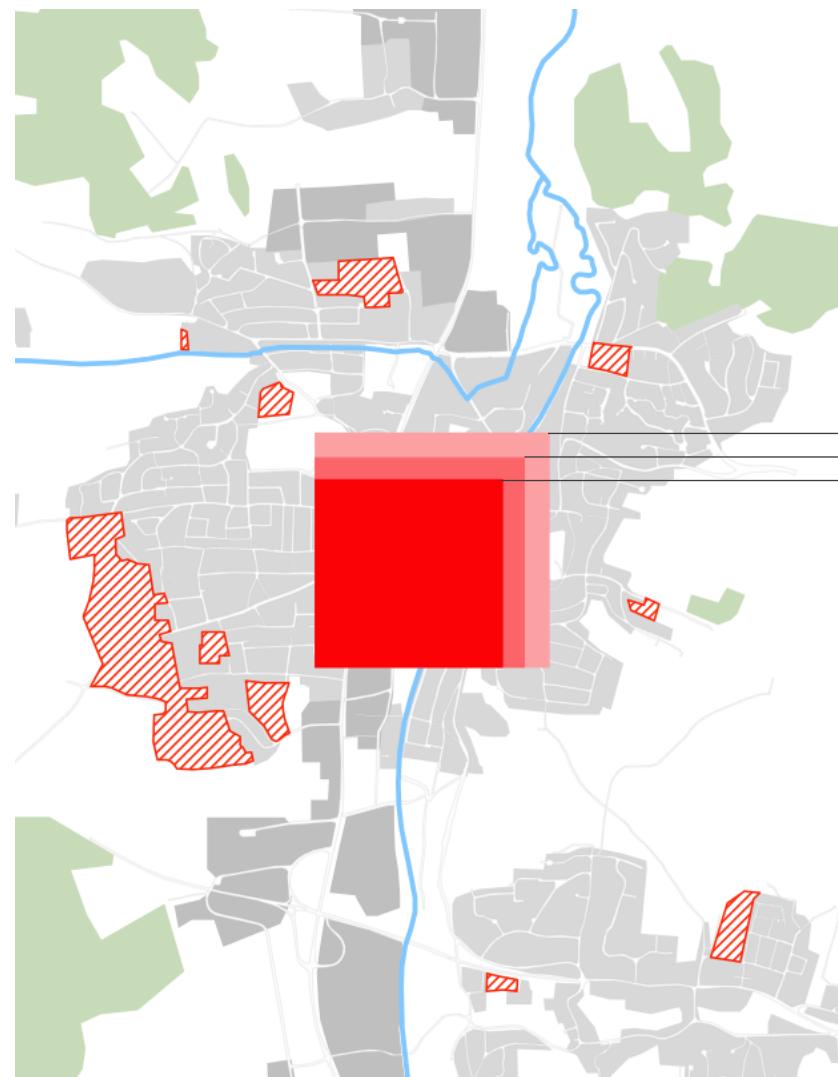
**56 ha\***

**„Hohe Dichte“**

30% EFH, 50% RH/ DH

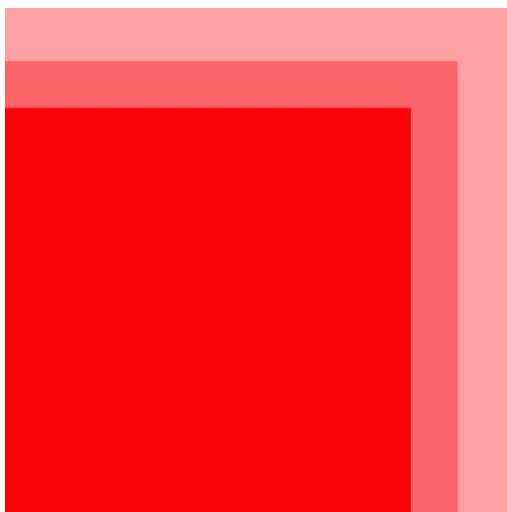
20% GWB

**45 ha\***



Flächenbedarf geringe Dichte  
Flächenbedarf mittlere Dichte  
Flächenbedarf hohe Dichte

\*inkl. 15% Erschließung und 9 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche/ WE



Errechneter Bedarf zwischen **45 - 70 ha** bei  
**Ø 0,6%** jährliches Wachstum



Flächenpotenzial  
nach **FNP 35 ha**

Flächenpotenzial  
**Baulücken**  
**ca. 13 ha**

= **ca. 48 ha Flächenpotenziale** vorhanden

→ Siedlungsentwicklung findet auch in den umgebenden Ortsteilen statt, hier müssen die Potenziale ebenso überprüft werden

### Fazit:



Ermittelter Bedarf bei einem Bevölkerungswachstum von **Ø 0,6 % jährlich bis 2037 von ca. 1.100 WE**, davon **350 WE allein für den Auflockerungsbedarf.**

Gemäß Selbstbindungsbeschluss der Stadt Mainburg zur vorrangigen Innenentwicklung müssen zuerst die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und vorrangig genutzt werden.

#### Verringern des Remanenz- Effekts

- Etablieren einer Wohnungtauschbörsen
- Etablieren eines Angebots an altengerechtem / evtl. betreutem Wohnen
- Frühzeitige Ansprache von Eigentümern über die Gemeinde
- Beratungsstelle



#### Aktivieren der Innenentwicklungspotenziale

- Erstellen eines Baulückenkatasters mit Aktivieren der Eigentümer
- Aktivieren von Umnutzungsflächen z.B. Gewerbegebäuden oder landwirtschaftliche Flächen
- Bebauungsplanänderungen bzw. Neuaufstellungen zur Nachverdichtung

#### Behutsame Flächenausweisung

- Prüfen geeigneter Flächen für eine langfristige Siedlungsentwicklung
- Evtl. Anpassung der baulichen Dichte bei Neuausweisungen

## 4 BRAINSTORMING – ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND HANDLUNGSFELDER

**Nennen Sie drei Ziele für die zukünftige Entwicklung Mainburgs, die Ihnen persönlich am wichtigsten sind.**

## 4 BRAINSTORMING ZUKÜNTIGE ENTWICKLUNG UND HANDLUNGSFELDER | DISKUSSION

Die eingetragenen Punkte sind die Ergebnisse der Diskussion und die im Vorfeld per E-Mail übermittelten Anregungen.

Innenstadt	Kultur & Soziales	Verkehr & Mobilität	Natur & Freiraum	Siedlung & Gewerbe	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung kleine Geschäfte und Gastronomie</li> <li>▪ Umsiedelung Feuerwehr</li> <li>▪ Christsaal erhalten</li> <li>▪ Rathaus erweitern</li> <li>▪ Einladende und belebte Innenstadt</li> <li>▪ Langfristige Lösung für Rathaus (kein Stückelwerk) – Kombination mit Café?</li> <li>▪ Alte Gebäude zusammen mit Eigentümer entwickeln</li> <li>▪ Einheitliches Bild in der Innenstadt (z.B. durch fixe Gestaltungsregeln)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung Parkplätze bei Freibad</li> <li>▪ Verlagerung "Grüner Markt" zu Marktplatz</li> <li>▪ Neuer Bürgersaal</li> <li>▪ Neue stark frequentierte Nutzung für Stadthallengelände</li> <li>▪ Aufführungen im Freien</li> <li>▪ Plätze für Kultur und Belebung schaffen</li> <li>▪ Amphitheater o.ä. auf Schöllwiese für Freiluftkonzerte, Stadtstrand, etc.</li> <li>▪ Integration aller Nationalitäten als wichtiger Punkt in Mainburg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau Abenstalstr. bis zur Ringstr.</li> <li>▪ Ausbau Fahrradwege</li> <li>▪ Schaffung Parkplätze bei Freibad</li> <li>▪ Autofreie Innenstadt am Wochenende</li> <li>▪ Fahrradfahren attraktiv machen</li> <li>▪ Fahrradführung in der Stadt verbessern (z.B. Erreichbarkeit dm)</li> <li>▪ ÖPNV verbessern</li> <li>▪ Innenstadt am Wochenende verkehrs frei (z.B. Ampelregelung Poststr.)</li> <li>▪ Verkehr aus Innenstadt bringen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlegung Sportplatz bei Freibad</li> <li>▪ Ausbau Fußgänger-verbindung zw. Grießplatz und Innenstadt</li> <li>▪ Nutzungs-verbesserung Festwiese</li> <li>▪ Verbesserung Beleuchtung Landshuter Str.</li> <li>▪ Qualität bei Außenbe-stuhlung der Gastronomie (Vorgaben der Stadt)</li> <li>▪ Parkfläche entlang der Abens (Schöllwiese?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wirtschafts-standort Mainburg als Mittelzentrum stärken</li> <li>▪ Brand-Gelände als EZH Standort</li> <li>▪ Leerstands-management</li> <li>▪ Barrierefreies Wohnen in Innenstadt</li> <li>▪ Große Landwirtschafts-fläche in Innenstadt aktivieren =&gt; Nordumfahrung</li> <li>▪ Feuerwehrhaus weg von jetzigem Standort auf Brand-Gelände</li> <li>▪ Qualitativer Wachstum wichtig</li> <li>▪ Brand-Gelände als Potenzial nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dauerhafter Steuerkreis zur Stadt-entwicklung</li> <li>▪ Weg in eine Postwachstums-gesellschaft in Betracht ziehen</li> <li>▪ Finanzierung der Maßnahmen beachten</li> <li>▪ Digitalisierung als wichtiger Standortfaktor</li> <li>▪ Selbstver-marktung der Stadt</li> <li>▪ Bei Entwicklung in kurz-, mittel- und langfristig differenzieren</li> <li>▪ Glasfaserausbau</li> </ul>

## 4 BRAINSTORMING ZUKÜNTIGE ENTWICKLUNG UND HANDLUNGSFELDER | DISKUSSION

Die eingetragenen Punkte sind die Ergebnisse der Diskussion und die im Vorfeld per E-Mail übermittelten Anregungen.

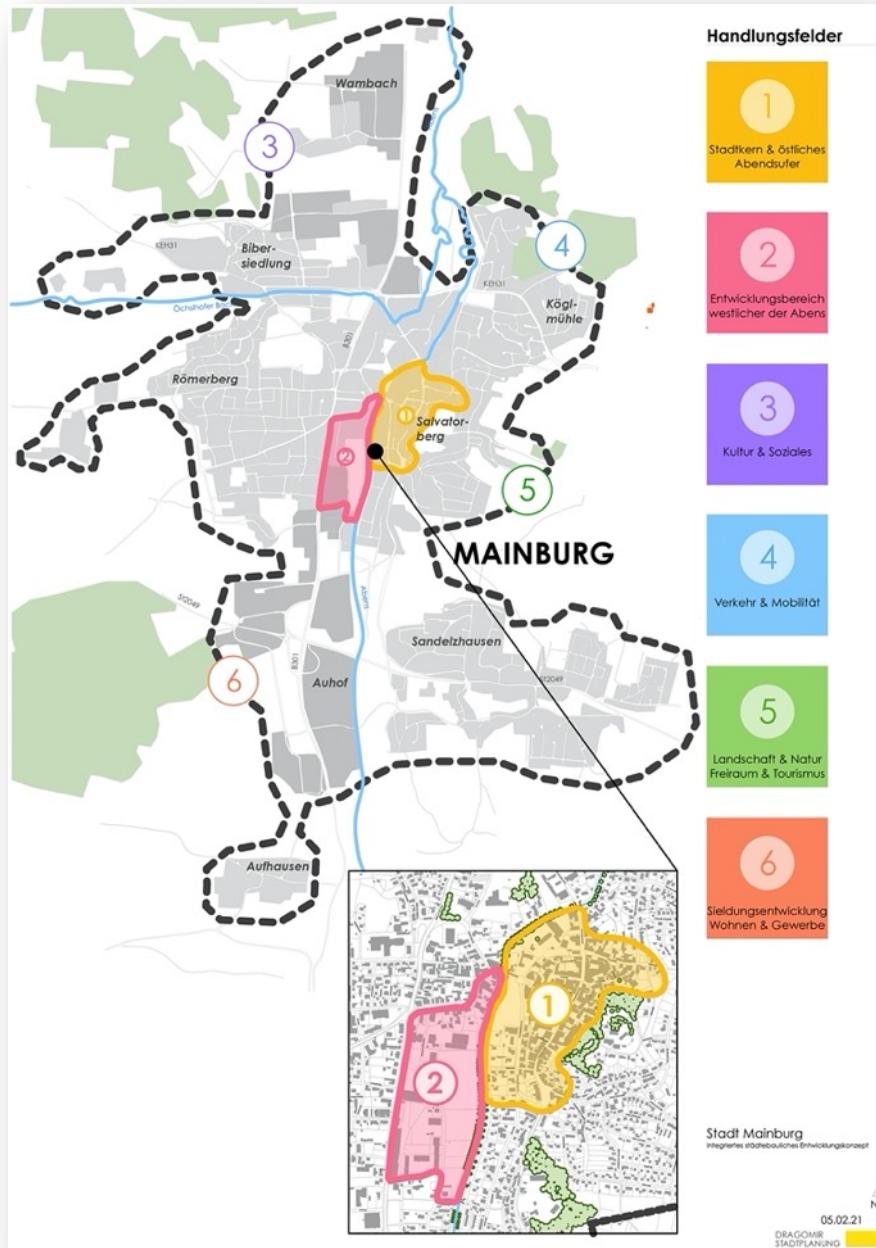
Innenstadt	Kultur & Soziales	Verkehr & Mobilität	Natur & Freiraum	Siedlung & Gewerbe	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verpflegungs- und Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen</li> <li>▪ Identität mit der Stadt stärken (baulich, aber auch sozial-kulturell)</li> <li>▪ Innenstadt zum bummeln und entspannen</li> <li>▪ Aufwertung des innerstädtischen Raums (Leben in der Stadt, Kneipen, etc.)</li> <li>▪ Erhalt des historischen Stadtbildes – Rathausumfeld erhalten - Anpassung neue Bebauung an Bestand</li> <li>▪ Freibestuhlung der Gaststätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bürgerstamm-tische ins Leben rufen – Zusammenhalt fördern</li> <li>▪ Stärkung der Kultur</li> <li>▪ Kooperation mit Privaten bei der Entwicklung (z.B. für Kino) – ev. Vereinsgründung</li> <li>▪ Bürgerhaus für kulturelle Veranstaltungen, Integration von Räumlichkeiten für Jugendtreff, Vereine, VHS, etc.</li> <li>▪ Alternative für Stadthalle erforderlich</li> <li>▪ Angebote für Jugendliche schaffen (u.a. zum Weggehen, Konzerte, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehr in der Innenstadt reduzieren, testweise am Wochenende</li> <li>▪ Verkehrskonzept</li> <li>▪ ÖPNV verbessern (z.B. Anbindung nach München)</li> <li>▪ Einige Parkplätze am Marktplatz könnten entfallen</li> <li>▪ Radverkehrskonzept</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freizeitangebote für Tourismus schaffen (z.B. Campingplatz, Rad- und Wanderwege, „Grüne Lunge“ in der Stadt =&gt; Schöllwiese, Abens)</li> <li>▪ Klimawirksame Maßnahmen umsetzen (auch im Stadtzentrum, z.B. Ortsdurchgrünung, Fassadenbegrünung)</li> <li>▪ Platz für Wohnmobile</li> <li>▪ Attraktive Kinderspielplätze in der Innenstadt (z.B. bei Knabenschule)</li> <li>▪ Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern (z.B. am Marktplatz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im erweiterten Stadtbereich größere Attraktivität durch Geschäfte (Einzugsgebiet des Umlands mitdenken)</li> <li>▪ Mehr Wirtschaft – attraktive Flächen ausweisen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts</li> <li>▪ Überschwemmungsgebiete bei der Entwicklung beachten, wird Hemmnis bei Entwicklung sein</li> <li>▪ In den letzten Jahren wurden in den Ortsteilen Baugebiete geschaffen – Innen vor Außen berücksichtigen</li> </ul>	

## 4 BRAINSTORMING ZUKÜNTIGE ENTWICKLUNG UND HANDLUNGSFELDER | DISKUSSION

Die eingetragenen Punkte sind die Ergebnisse der Diskussion und die im Vorfeld per E-Mail übermittelten Anregungen.

Innenstadt	Kultur & Soziales	Verkehr & Mobilität	Natur & Freiraum	Siedlung & Gewerbe	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wochenmarkt in die Innenstadt</li><li>▪ Betreutes Wohnen als Angebot wichtig</li><li>▪ Innenstadt durch Fahrradwege und Kneipen stärken</li><li>▪ Entwicklung um das Rathaus berücksichtigen</li><li>▪ Wohnen in der Innenstadt fördern – Wohnungsleerstand angehen und aktivieren</li><li>▪ Bezahlbarer Wohnraum im Zentrum</li><li>▪ Handlungsbedarf bei der Stadthalle</li><li>▪ Konzept für Nachnutzung leerstehender Immobilien</li></ul>			<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aufrüstung Skateplatz, Basketballplätze schaffen, Bolzplatz an der Schöllwiese</li></ul>		

## 4 BRAINSTORMING ZUKÜNTIGE ENTWICKLUNG UND HANDLUNGSFELDER | AKTUELLER STAND

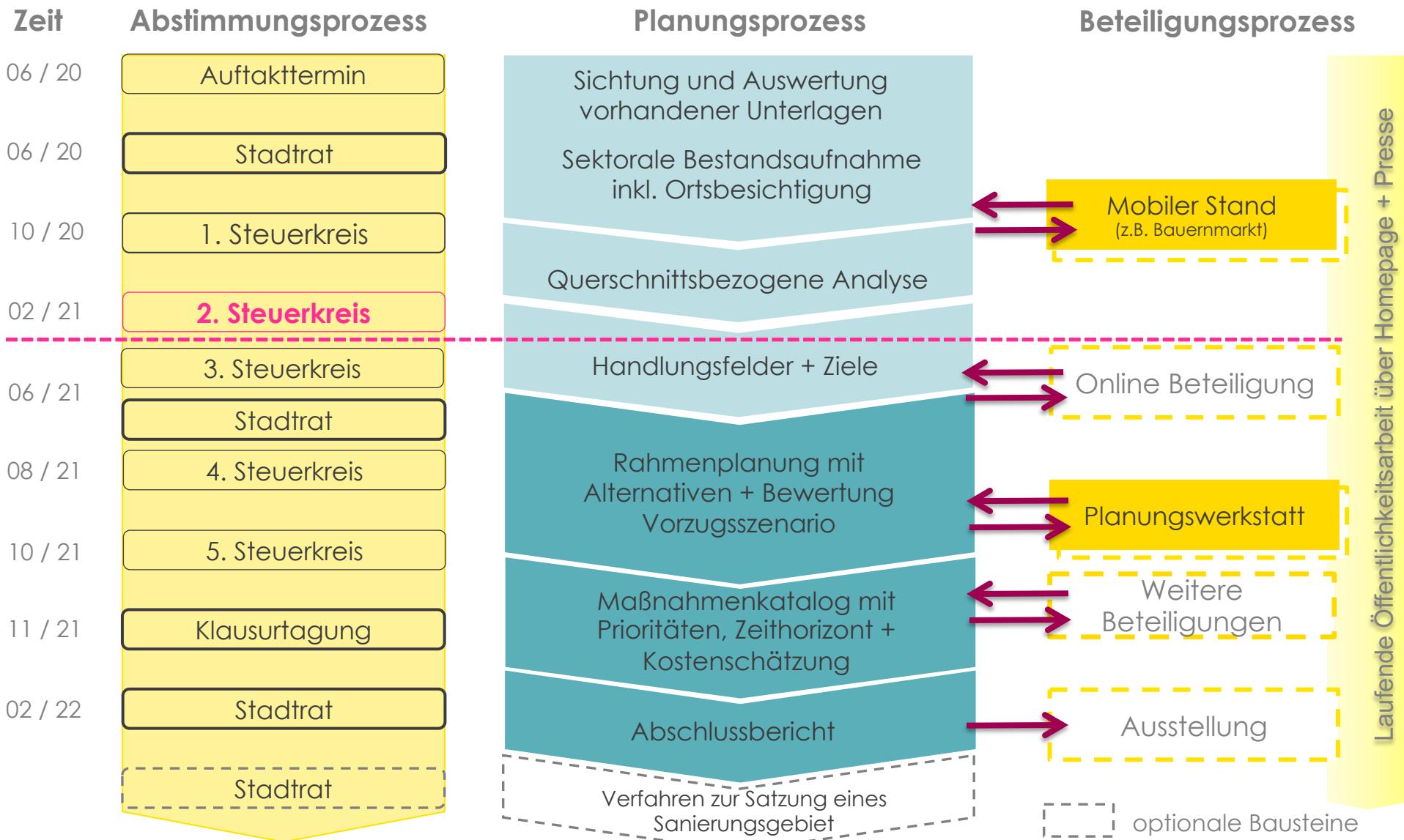


Die Handlungsfelder 3-6 sind themenbezogen formuliert und beziehen sich in gleichem Maße auch auf die umgebenden Ortsteile im Stadtgebiet Mainburgs, die in diesem Kartenausschnitt nicht dargestellt sind

**Zeit für Fragen**

## 5 AUSBLICK UND WEITERES VORGEHEN

## 5 AUSBLICK | ABLAUF ISEK MAINBURG





**Projekt E-Mail-Adresse:**  
**Mainburg@dragomir.de**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**