

Stadt Mainburg

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht



Auftraggeberin:



Stadt Mainburg

Marktplatz 1-4
84048 Mainburg

Vertreten durch:
Helmut Fichtner, 1. Bürgermeister

Fachliche Betreuung:
Ulrich Dempf, Stadtbaumeister

Auftragnehmerin:



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:
Thomas Spitzer
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Jessica Schröder
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie
Jennifer Hein
M.Sc. Urbanistik
Sigrid Hacker
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin ByAK
Martin Birgel
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
Stadtplaner ByAK, M.Sc., SRL

Stand Stadtratsbeschluss am 25.10.2022



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm
des Freistaats Bayern gefördert.

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	9
1.1 Anlass und Zielsetzung	10
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen	11
2 Grundlagen.....	13
2.1 Stadt Mainburg.....	14
2.1.1 Lage im Raum	14
2.1.2 Landes- und Regionalplanung.....	15
2.1.3 Flächennutzungsplan	17
2.1.4 Bebauungspläne.....	18
2.1.5 Historische Stadtentwicklung.....	18
2.2 Das Untersuchungsgebiet	20
2.2.1 Umgriff Stadtgebiet.....	20
2.2.2 Umgriff Untersuchungsgebiet	21
2.3 Bereits vorliegende Untersuchungen.....	22
3 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren.....	29
3.1 Methodik und Projektablauf	30
3.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf.....	30
3.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung	31
3.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit	32
3.2.1 Mobiler Stand am 26.09.2020.....	32
3.2.2 Planungswerkstatt als „Wandelhalle“ am 11.11.2021	33
3.2.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet	33
4 Bestandsaufnahme.....	35
4.1 Natur, Landschaft und Ortsbild	36
4.1.1 Natur und Landschaft.....	36
4.1.2 Ortsbild	37
4.2 Bindungen.....	39
4.2.1 Schutzgebiete.....	39
4.2.2 Boden- und Baudenkmäler.....	39
4.2.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen.....	44
4.3 Siedlungsstruktur	46
4.4 Freizeit, Erholung, Tourismus.....	47

4.4.1 Öffentliche Grünflächen und öffentlicher Raum/Freiräume	47	7 Integriertes Entwicklungskonzept und Maßnahmen.....	93
4.4.2 Sport- und Spielplätze	47	7.1 Stadtteil und östliches Abensufer.....	96
4.4.3 Innerörtliche und private Freiflächen	48	7.2 Entwicklungsbereich westlich der Abens	102
4.4.4 Freizeitaktivitäten.....	48	7.3 Kultur und Soziales	104
4.4.5 Tourismus	50	7.4 Verkehr und Mobilität	107
4.4.6 Gastronomie	50	7.5 Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus	110
4.5 Nutzungen.....	51	7.6 Siedlungsentwicklung	114
4.6 Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung	53		
4.6.1 Einzelhandel.....	53		
4.6.2 Gewerbe	55		
4.6.3 Nahversorgung	57		
4.7 Soziale Infrastruktur und Kultur	58		
4.8 Verkehr und Mobilität	60		
4.8.1 Motorisierter Individualverkehr (=MIV)	60		
4.8.2 Ruhender Verkehr	61		
4.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (=ÖPNV)	61		
4.8.4 Rad- und Fußverkehr	62		
4.9 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum.....	64		
4.9.1 Entwicklung der Bevölkerung von 1840 - 2019.....	64		
4.9.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	65		
4.9.3 Wanderungen Rückblick.....	65		
4.9.4 Prognose des Wohnraumbedarfs bis 2034.....	66		
4.9.5 Wohnraumbedarf bis 2034.....	67		
4.9.6 Flächenpotenziale	68		
5 Integrierte Querschnittsbezogene Analyse	71	9 Vorschlag zu Umgriff Sanierungsgebiet und Verfahrensart.....	125
5.1 Defizite und Konflikte	72	10 Umsetzungskonzept und die nächsten Schritte.....	135
5.2 Potenziale und Qualitäten	76	11 Maßnahmen- Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	141
6 Handlungsfelder und Ziele.....	81		
6.1 Handlungsfelder	82		
6.2 Ziele	83		

Anlagen zum Abschlussbericht:

Dokumentation Wandelhalle

Dokumentation Mobiler Stand

Einführung

1

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Mainburg stellt aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage und der historisch gewachsenen Innenstadt sowie der Nähe zum Regionalzentrum Ingolstadt und Landshut innerhalb der Hallertau einen beliebten Wohn- und Arbeitsstandort dar. Die ursprünglich sehr ländlich geprägte Stadt hat eine große Tradition im Bereich des Hopfenanbaus und der Hopfenverarbeitung. Nach wie vor prägen heute ehemalige und aktive Brauereien sowie Hopfenlagergebäude das Stadtbild Mainburgs. Das Zentrum der Stadt zeichnet sich durch die noch heute ablesbare mittelalterliche Stadtstruktur aus und hat im Rahmen einer langjährigen Altstadtsanierung zwischen 1983 und 2004 eine umfassende städtebauliche Aufwertung erfahren, die durch die Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern gefördert wurde.

Mainburg steht bezüglich seines Innenstadtbereichs nun am Beginn einiger zukunftsweisender Fragestellungen. Dies betrifft unter anderen den Umgang mit einigen der historischen Gebäude, den bestehenden Bedarfen nach qualitätsvollem Wohnraum sowie der Zielsetzung einer lebendigen Innenstadt. Gleichzeitig gilt es, das in Mainburg besondere Orts- und Landschaftsbild sowie die verkehrlichen Situation in der Innenstadt zu berücksichtigen. Zudem wird der Umgang mit einem potenziell sehr großen Entwicklungsbereich westlich der Abens und die erforderliche Anknüpfung dieses Bereichs an die Innenstadt eines der zentralen zukünftigen Themen in Mainburg darstellen.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe benötigt die Stadt ein tragfähiges, zielorientiertes und umfassendes Konzept, das für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Stadtrates dient. Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Mainburg beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München beauftragt. Das Projekt wurde von einem interdisziplinären Team aus Stadtplanern, Landschaftsarchitekten und Geographen betreut. So war es möglich, alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken. Auch die Themen Verkehr und Mobilität sowie Einzelhandel und Gewerbe wurden, soweit bereits entsprechende Gutachten und Unterlagen vorhanden waren, qualitativ mit bearbeitet und sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft der Stadt Mainburg. Trotz der zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEK vorherrschenden Corona-Pandemie wurden hierfür geeignete Formate für vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten gefunden.

1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Stadt Mainburg hat sich um die Aufnahme in die Städtebauförderung beworben. Die Bewerbung war erfolgreich und eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Niederbayern wurde der Stadt per Schreiben am 06.03.2020 erteilt.

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzepts erforderlich. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten.

Unter Umständen ist darüber hinaus auch das formale Verfahren einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach §141 BauGB für die Satzung eines Sanierungsgebietes erforderlich. Die VU soll alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammentragen, um über die Notwendigkeit der Sanierung und das geeignete Verfahren zu entscheiden.

Grundlagen

2

2.1 Stadt Mainburg

2.1.1 Lage im Raum

Die Stadt Mainburg liegt im Zentrum der Kulturlandschaft Hallertau. Nordwestlich von Mainburg, ca. 45 km entfernt, liegt das Regionalzentrum Ingolstadt. Das Oberzentrum Landshut befindet sich südwestlich in ca. 35 km Entfernung. Zum Regionalzentrum Regensburg und der Metropole München beträgt die Entfernung ca. 55 km und 70 km.

Durch die Bundesautobahn BAB 93 ist Mainburg bezüglich der Anbindung für den motorisierten Individualverkehrs gut erschlossen. Über diese Verbindung können sowohl Ingolstadt als auch München sowie das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm erreicht werden. Mainburg besitzt eine eigene Anschlussstelle (53) an der BAB 93, die ca. 6 km vom Stadtzentrum entfernt liegt.

Mit seinen rund 15.000 Einwohnern und der über 61 km² großen Fläche beinhaltet das Stadtgebiet auch zahlreiche kleinere und größere Orte, die in der Umgebung zum Hauptort liegen. Im Norden und Osten Mainburgs schließt sich das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Aiglsbach, Attenhofen, Elsendorf und Volkschwand an. Westlich von Mainburg befinden sich die Gemeinden Geisenfeld und Wolnzach, im Süden das Gemeindegebiet von Rudelzhausen.

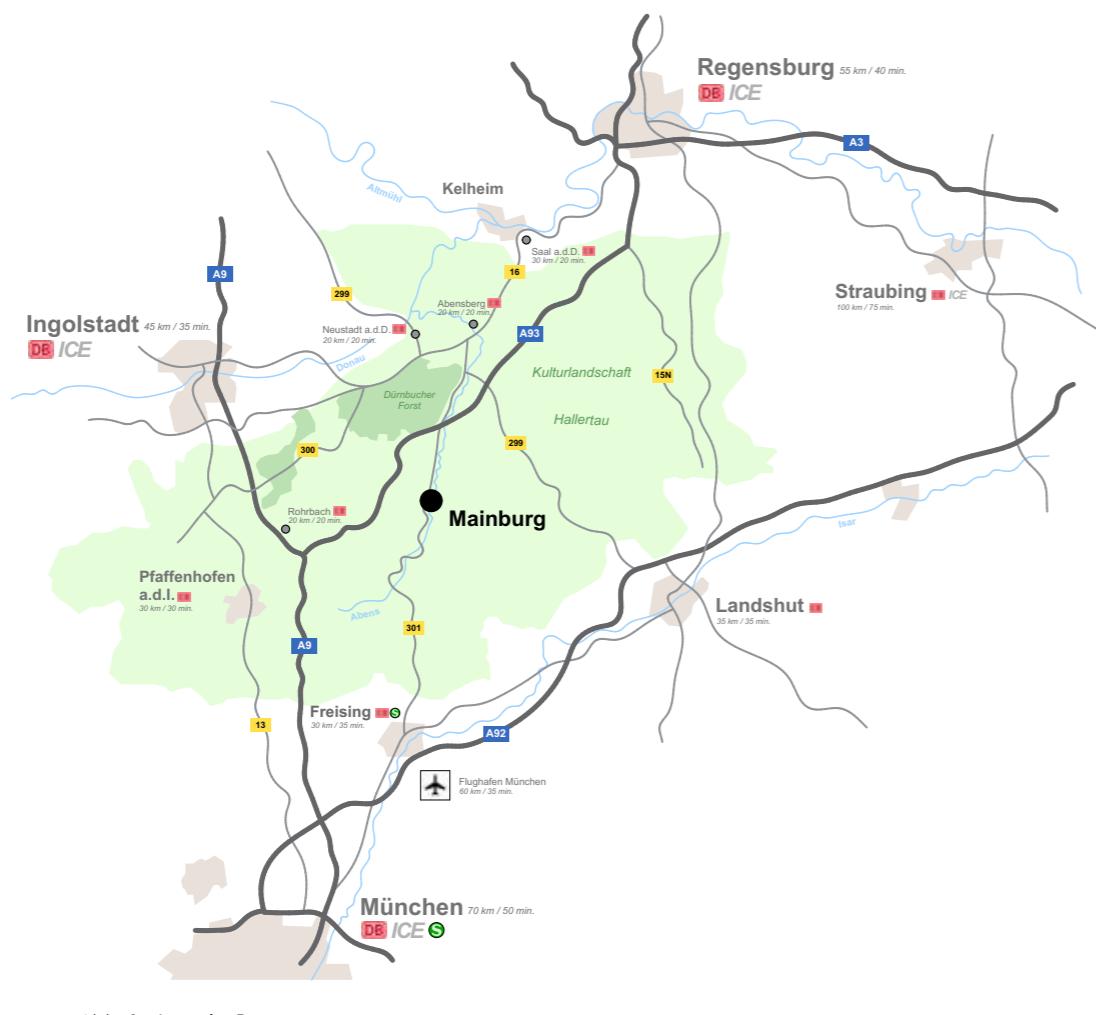


Abb. 1: Lage im Raum

2.1.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungskonzept (=LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm ist als Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung in Bezug auf die Raumordnung und räumliche Entwicklung Bayerns zu verstehen. Es hat u.a. die Aufgabe, Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung festzulegen, vorhandene Ungleichheiten im Land abzumildern und Vorgaben für die Regionalplanung auf Ebene der Raumordnung zu machen.

Die Stadt Mainburg ist gem. Strukturkarte als Mittelzentrum dargestellt und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Für die Mittelzentren werden im LEP u.a. folgende Grundsätze formuliert:

- (G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
 - (G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teirläufen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Für den ländlichen Raum werden im folgende Grundsätze formuliert

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
 - (G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Regionalplan (=RP)

Die Stadt Mainburg ist Teil der Region Landshut (13) und wird im Regionalplan als Mittelzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort dargestellt. Raumstrukturell befindet sich Mainburg entlang der Entwicklungssachse, die von Landshut über Mainburg weiter in Richtung Ingolstadt verläuft.

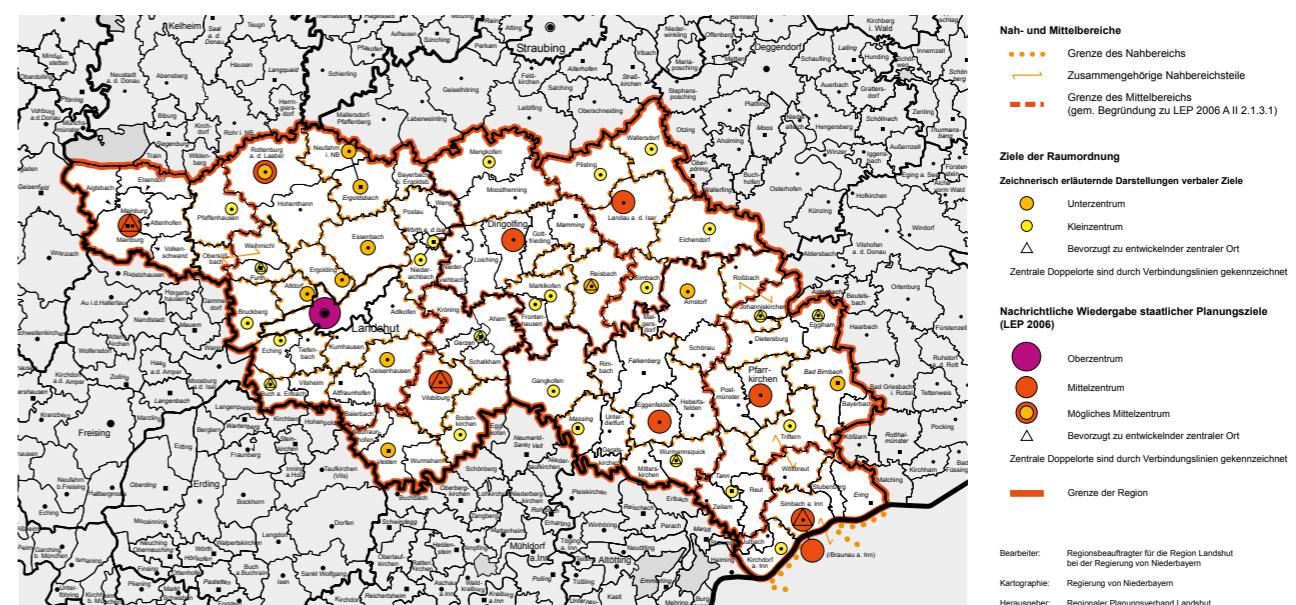


Abb. 2: Ausschnitt Karte Raumstruktur

In der Karte „Landschaft und Erholung“ wird im Stadtgebiet Mainburgs der regionale Grüngürtel 15 dargestellt, der sich ab dem Bereich des Ortsteils Wambach in nördliche Richtung entlang der Abens erstreckt. Darüber hinaus erstreckt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 entlang der Abens, südlich von Sandelzhausen sowie nördlich ab dem Ortsteil Wambach bis zur nördlichen Gemeindegrenze. Das zweite landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes im Bereich von Pettenhof.



Abb. 3: Ausschnitt Karte Landschaft und Erholung

Zusätzlich stellt der Regionalplan Bereiche mit regionalem Trenngrün dar. In Mainburg sind dies folgende:

- Nr. 1 im Bereich Oberempfenbach/Marzell
- Nr. 2 im Bereich Auhof
- Nr. 3 im Bereich nördlich von Aufhausen
- Nr. 4 im Bereich westlich von Sandelzhausen
- Nr. 5 im Bereich südlich von Wambach

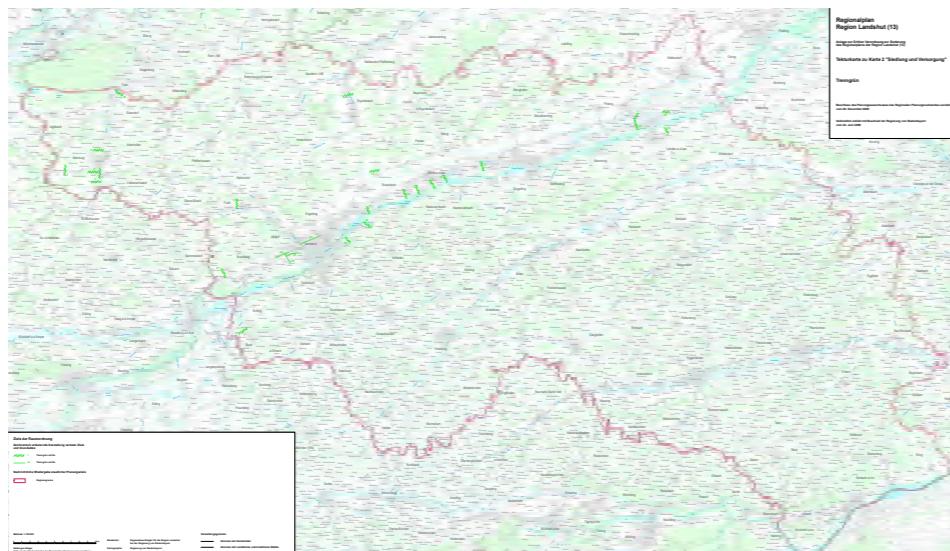


Abb. 4: Ausschnitt Karte Siedlungswesen

Im westlichen Stadtgebiet Mainburgs befinden sich mehrere Vorranggebiete für Windkraftanlagen (Nr. 5, 6, 7, 8, 59). Ebenfalls liegen vor allem im westlichen Stadtgebiet mehrere Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze (Kies und Sand, Lehm und Ton, Bentonit). Größere Teile im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes, südlich von Unterempfenbach, werden im Regionalplan als Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung dargestellt. Zudem befindet sich dort ein größeres Wasserschutzgebiet.

2.1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg stammt aus dem Jahr 2009. Zum Stand Juli 2021 ist bereits die Änderung mit Deckbl.-Nr. 144 im Verfahren.

Der Großteil der Fläche im Stadtgebiet ist als Wald und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die im Stadtgebiet verteilten kleineren Ortsteile Mainburgs sind überwiegend als Dorfgebiet dargestellt, wobei sich vor allem an den Randbereichen zum Teil auch zusammenhängende Allgemeine Wohngebiete anschließen. Prägend für das Gebiet und im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit geplantem Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist die Grünzäsur, die sich entlang der Abens in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet erstreckt.

Der historische Stadtkern sowie sich daran anschließende größere Gebiete in nördlicher und westlicher Richtung werden im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Dazwischen befinden sich verteilt einige Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Anschließend daran liegen westlich und östlich – mit Unterbrechung durch den Salvatorberg – die großen zusammenhängenden Wohngebiete in Mainburg, die überwiegend als WA dargestellt sind. Weitere, größere Wohngebiete sind in Sandelzhausen verortet. Auch hier ist der Ortskern als Dorfgebiet dargestellt.

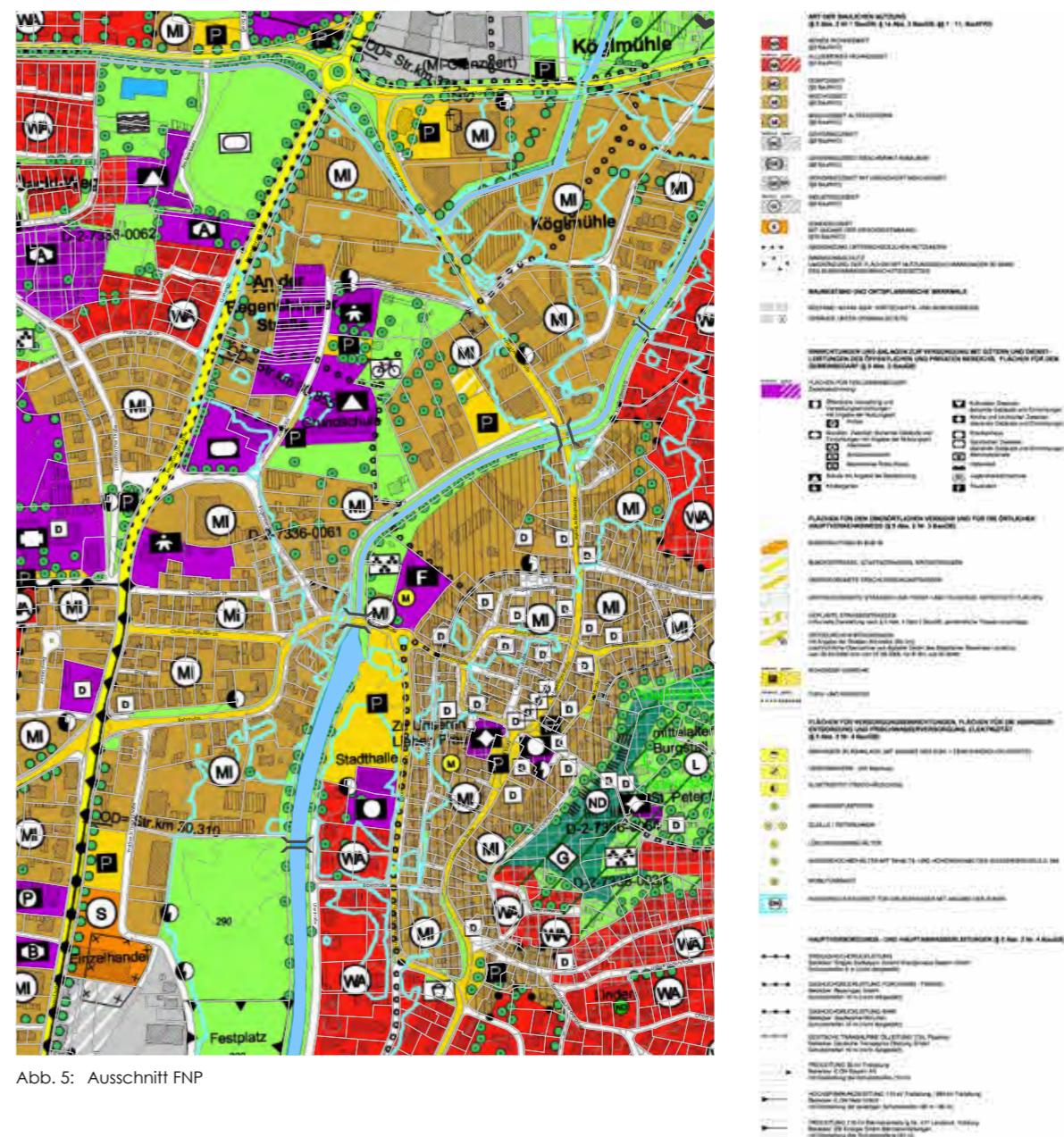


Abb. 5: Ausschnitt FNP

Größere und zusammenhängende Gewerbegebiete sind im Flächennutzungsplan sowohl am nördlichen Rand des Stadtkörpers (Gewerbegebiete Wambach und Paul-Münsterer-Straße sowie Köglmühle) als auch im südlichen Bereich des Stadtkörpers vor allem entlang der Freisinger Straße und im Kreuzungsbereich der Freisinger Straße mit der Staatsstraße 2049 (Gewerbegebiete Straßäcker, Mooswiesen und Auhof) dargestellt.

Einige der im Flächennutzungsplan bereits als Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet dargestellten Flächen sind noch nicht bebaut. Dies betrifft u.a. große Teile des Gewerbegebiets Auhof-West sowie die westlichen Wohngebiete am Ganghoferweg und am Hopfenweg. Auch im nördlichen Bereich an der Paul-Münsterer-Straße liegen noch große unbebaute Gewerbe- und Mischgebiete.

2.1.4 Bebauungspläne

Ein Großteil des Stadtkörpers von Mainburg und Sandelzhausen ist mit Bebauungsplänen überplant. Vor allem die bisher vorgenommenen Siedlungserweiterungen im Westen des Siedlungsbereichs der Stadt Mainburg sowie die bestehenden Gewerbegebiete sind planungsrechtlich über Bebauungspläne gesichert.

Im Bereich des historischen Stadtkerns hingegen ist der überwiegende Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Ausnahme bildet der im Jahr 2021 aufgestellte Bebauungsplan im Bereich der Guggenmoosgasse, der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ein Kerngebiet festsetzt. Darüber hinaus ist die 2021 beschlossene Erhaltungssatzung im Bereich des Salvatorbergs zu nennen, die Aussagen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des östlichen Altstadtgebietes trifft (vgl. Kapitel xx). Der Bebauungsplan „Esterbauer“ aus dem Jahr 1969 regelt darüber hinaus die Bebauung westlich der Landshuter Straße im Kreuzungsbereich Hofbergstraße/Landshuter Straße.

Auch in den übrigen Ortsteilen außerhalb des Stadtkörpers gibt es einige Bereiche, die mit Bebauungsplänen überplant sind. Dies betrifft vor allem die Siedlungserweiterungen in Form von Wohn- und Dorfgebieten sowie größere Flächen für Photovoltaik. Für einige Weiler und kleinere Siedlungseinheiten sind keine Bebauungspläne vorhanden.

2.1.5 Historische Stadtentwicklung

Die erstmalige Besiedelung der heutigen Stadt Mainburg reicht bis in die Keltenzeit zurück, was durch Funde von Scherben und Gräbern im Umfeld des heutigen Friedhofs belegt ist. Der Salvatorberg nimmt im Rahmen der Siedlungsgeschichte der Stadt mehrmals eine besondere Bedeutung ein.

So findet der Berg, damals als Hofberg bezeichnet, im Zusammenhang mit der Errichtung eines Schlosses im Jahr 1220 erstmals urkundlich Erwähnung. Das Schloss am Salvatorberg ist im Laufe der Geschichte mehrmals verfallen und wieder aufgebaut worden. Westlich unterhalb des Salvatorbergs entstand die eigentliche Siedlung Mainburgs. Diese war bereits im Jahr 1280 mit einer Ringmauer umgrenzt und durch drei Tore mit Eingängen versehen. Die nierenförmige mittelalterliche Stadtstruktur, die sich um den Salvatorberg windet, ist noch heute im Stadtbild erkennbar und der damalige Grenzwall lässt sich zum Teil an den Straßennamen (z.B. „Am Graben“ und „Mittertorstr.“) nach wie vor ableiten. In diesem Bereich befindet sich auch der Stadtkern Mainburgs mit dem historischen und denkmalgeschützten Rathaus sowie der Liebfrauenkirche und dem großen Marktplatz gegenüber.

Während der Früh- und Hochgründerzeit dehnte sich der Siedlungsbereich Mainburgs über die mittelalterliche Stadtmauern hinaus aus. Die Straßen Bahnhofstraße, Esperstraße sowie die südliche Landshuter Straße zeugen als gründerzeitliche Straßen im heutigen Stadtbild noch von dieser Entwicklung. Auch das Mainburger Krankenhaus befindet sich am Standort der Regensburger Straße bereits seit dem Jahr 1876.



Abb. 6: Karte historisches Kataster

Wie eingangs erwähnt, spielte der Hopfenanbau in der Region sowie die Weiterverarbeitung in Mainburg eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Stadt. Die älteste Erwähnung des Bierbrauens geht bis in das Jahr 1451 zurück. Die Brauereien in Mainburg waren größtenteils direkt in der Stadt gelegen, die Anzahl schwankte über die Jahrhunderte. 1754 waren es zwölf Brauereien, noch 1964 gab es acht aktive Braubetriebe in Mainburg. Eng verknüpft mit der Brauereigeschichte sind auch zahlreiche Großbrände, die Mainburg immer wieder heimgesucht haben und meist von den Brauereien ausgingen. Einer der bedeutendsten war der Großbrand im Jahr 1756, bei dem nur 49 Wohnhäuser in ganz Mainburg von dem Feuer verschont blieben. Auch in den Jahren 1551 und 1863 gab es bedeutende Brände in der Stadt. Nach den Bränden wurden die meisten Gebäude wieder in ähnlicher Weise aufgebaut, sodass die städtebauliche Grundstruktur erhalten blieb. In diesem Zuge fand jedoch eine fortwährende Überformung der Einzelgebäude bis heute statt. Die verbliebenen Brauereigebäude im Stadtkern Mainburgs prägen das Stadtbild bis heute, auch wenn mit dem Zieglerbräu nur noch eine aktive Brauerei in der Stadt vorhanden ist.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Errichtung einer Zugverbindung zwischen Wolnzach und Mainburg realisiert, um die Hopfenregion Hallertau an das bayerische Eisenbahnnetz anzubinden. Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude in Mainburg ist nach wie vor vorhanden, der Zugbetrieb wurde jedoch 1995 eingestellt und Bahnhofs- und Rangierflächen in Mainburg wurden durch gewerbliche Nutzung und den zentralen Omnibusbahnhof großflächig überbaut.

Nach der Errichtung der Eisenbahnlinie und dem wirtschaftlichen Wachstum durch den Hopfenanbau, erfolgten im Laufe des 20. Jahrhunderts zahlreiche Siedlungserweiterungen. Die Schäden an Gebäuden und Infrastruktur während des zweiten Weltkrieges waren in Mainburg überschaubar. Seit Beginn des Wirtschaftsaufschwungs in der Nachkriegszeit wurden vermehrt neue Wohngebiete im östlichen und westlichen Rand der Stadt realisiert sowie die im Siedlungsbereich verteilten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausgebaut und erweitert (u.a. Krankenhaus, Schulen, VHS und Kindergärten). Auch die Entstehung zahlreicher neuer gewerblicher Flächen am Siedlungsrand ist in diesem Zusammenhang zu nennen.

Im Zuge der Gebietsreformen der 1970er Jahre wurden schließlich die Orte Ebrantshausen, Holzmannshausen, Lindkirchen, Oberempfenbach, Steinbach und Sandelzhausen eingemeindet.

2.2 Das Untersuchungsgebiet

2.2.1 Umgriff Stadtgebiet

Im ISEK wurde ein Untersuchungsgebiet innerhalb des Hauptorts Mainburg mit dem Schwerpunkt auf den Stadtkern und den Entwicklungsbereich westlich der Abens definiert. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden jedoch auch für den gesamten Hauptort die übergeordneten Zusammenhänge in der Stadt zusammengefasst. Die Betrachtung des gesamten, großen Stadtgebietes erfolgt nachrangig, um die Beziehungen und Belastungen des Fokusbereichs darzustellen. Im Rahmen des ISEK werden die Themen Städtebau, Grün- und Freiräume sowie Verkehr vertieft und integriert betrachtet.

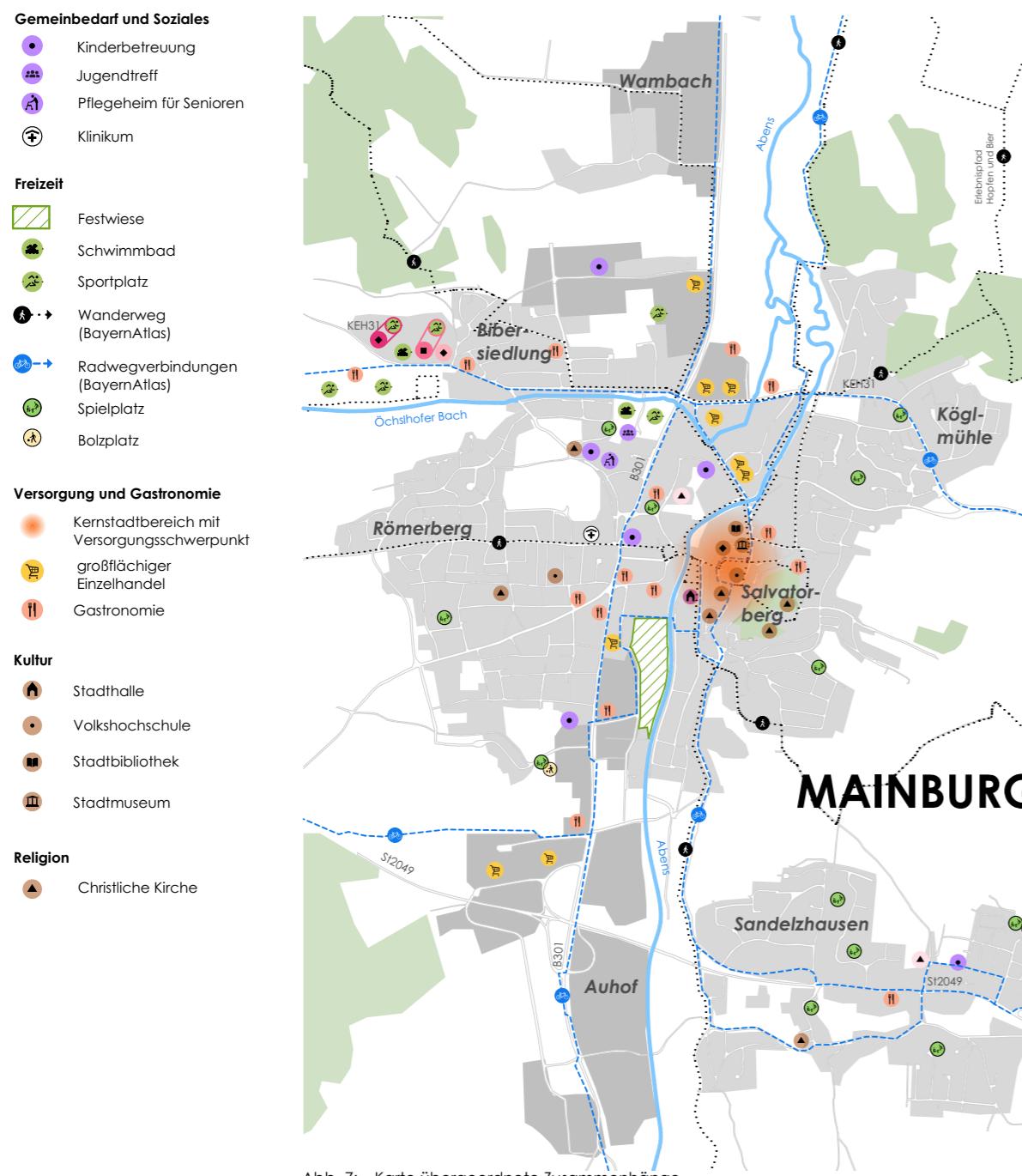


Abb. 7: Karte übergeordnete Zusammenhänge

In Mainburg verteilen sich die Nutzungen dezentral auf das gesamte Gemeindegebiet. Im Stadtkern gibt es vor allem kulturelle Angebote, wie beispielsweise die Stadthalle, der Volkshochschulstandort, eine Stadtbibliothek und ein Stadtmuseum. Andere Bildungseinrichtungen findet man vor allem im nordwestlich gelegenen Stadtteil. Es gibt zwei Grundschulen und mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, die sich auf das Stadtgebiet verteilen. Einen Jugendtreff und ein Pflegeheim für Senioren gibt es im direkten Umfeld des Stadtkerns. Religiöse Einrichtungen sammeln sich im Stadtkern, finden sich aber vereinzelt in ganz Mainburg. Ebenso gibt es in der Nähe des Stadtkerns ein Freibad. Die Schöllwiese im Süden der Stadt westlich der Abens wird als Festwiese verwendet. Die Sportplätze sind vor allem in der Nähe der Schulen zu finden. Spielplätze hingegen verteilen sich gleichmäßig über das Stadtgebiet. Durch Mainburg zieht sich ein Netz aus regionalen Rad- und Wanderwegen, das eine gute Einbindung in die Region ermöglicht. Der großflächige Einzelhandel befindet sich in den Gewerbegebieten von Mainburg, die im nördlichen und südlichen Stadtgebiet liegen und über die B 301 erschlossen sind. Vor allem im Norden Mainburgs gibt es viele Einzelhändler. Gastronomie findet sich vermehrt im Stadtkern, aber auch vereinzelt im gesamten Stadtgebiet.

2.2.2 Umgriff Untersuchungsgebiet

Das definierte Untersuchungsgebiet dient als Umgriff der sogenannten Vorbereitenden Untersuchung nach §141 BauGB für die Erarbeitung der Grundlagen zur Satzung eines Sanierungsgebietes. Dazu wurde das folgende Stadtgebiet mit besonderem Augenmerk auf das mit der roten Abgrenzung dargestellte Gebiet, untersucht. Der Stadtbereich umfasst eine Fläche von ca. 61 ha, das Untersuchungsgebiet ist ca. 38,5 ha groß.

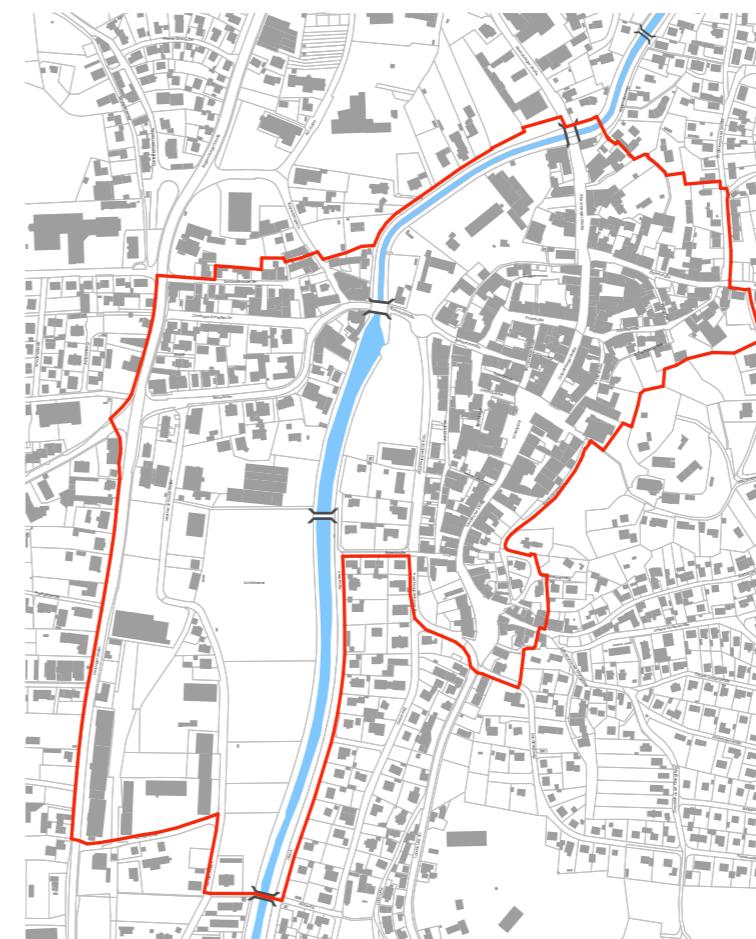


Abb. 8: Karte Umgriff Untersuchungsgebiet

Hintergrund des gewählten Untersuchungsbereichs sind die besonderen Herausforderungen, denen Mainburg in den nächsten Jahren im Umgang mit dem zentralen Altstadtbereich und dem Bereich westlich der Abens ausgesetzt ist. So befinden sich im Bereich des Stadtkerns zahlreiche große, z.T. leerstehende Liegenschaften, die sinnvoll in die zukünftige Entwicklung der Stadt miteinbezogen werden müssen. Der Berücksichtigung des historischen Stadt- und Landschaftsbildes kommt dabei eine große Bedeutung zu. Auch städtische Gebäude, wie die Stadthalle oder das Museumsgebäude an der Abensberger Straße sollen zukünftig saniert, bzw. erweitert werden bedürfen deshalb einer detaillierteren Betrachtung. In diesem Zusammenhang muss auch die verkehrliche Belastung sowie die Stellplatzsituation, insbesondere im Altstadtbereich, berücksichtigt werden.

Gleiches gilt für das Brand-Gelände, das sich westlich der Abens befindet und aufgrund seiner Größe und seines Entwicklungspotenzials für die zukünftige Entwicklung Mainburgs von besonderer Bedeutung ist.

2.3 Bereits vorliegende Untersuchungen

Die Stadt Mainburg kann bereits auf mehrere Planungen und Gutachten zurückgreifen, die im Zuge der Bestandsaufnahme zum ISEK ausgewertet wurden. Für das ISEK relevante Aussagen und Ergebnisse fließen in den Planungsprozess ein.

Verkehrskonzepte

Gem. Aussagen der Stadt Mainburg liegt kein gesamtheitliches Verkehrsgutachten vor. Gutachterliche Stellungnahmen zum Verkehr wurden nur im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die jeweiligen Entwicklungsbereiche erstellt.

Verkehrsgutachten Mainburg von „gevas – humberg & partner“

Das Verkehrsgutachten beschäftigt sich mit dem Doppelknotenpunkt „B301/Ebrantshäuser Straße/KEH 31/Abensberger Straße“. Die Ausgangslage stellte sich wegen eines Rückstaus in die Abensberger Straße als problematisch heraus. Innerhalb des Verkehrsgutachtens wurden fünf Varianten erarbeitet, wovon zwei herausgehoben werden. Da allerdings keine der Varianten ideal ist und vor allem bei einer Erhöhung der Verkehrsmenge problematisch würde, bleibt die Empfehlung beim Status Quo.

Verkehrsuntersuchung/-konzept Schulzentrum Mainburg von „EBB“

Hier wurden verschiedene Probleme am Schulzentrum und in der Nähe bearbeitet. Vor allem die fehlenden Parkplätze wurden als Problem identifiziert. Zu jedem Problem wurde eine Analyse und teilweise verschiedene Lösungsvarianten erarbeitet. Zum Schluss werden Empfehlungen zur Umsetzung ausgesprochen.

Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Grundschule Mainburg Sandelhausen“ von „gevas – humberg & partner“

Die Verkehrsuntersuchung untersucht zuerst den Jetzt-Zustand und analysiert und vergleicht die geplante Änderungen. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass auch nach der Umsetzung des geplanten Vorhabens die vorhandenen Strukturen das voraussichtliche Verkehrsaufkommen bewältigen können.

Rahmenplanung und altes Sanierungsgebiet

Bereits im Jahr 1983 wurde die Stadt Mainburg erstmals in die Städtebauförderung in Niederbayern aufgenommen. Die Altstadt war in den 1970er und 1980er Jahren stark durch Wegzug und dem Verschwinden kleinteiliger Strukturen zugunsten großräumiger Entwicklungen am Siedlungsrand geprägt. Leerstände und die Dominanz des Autoverkehrs auf Belagsflächen mit schlechtem Erhaltungszustand waren die Folgen dieser Entwicklung, weshalb sich die Stadt für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm bewarb.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Rahmenplanung für einen Bereich entwickelt, der von der Freisinger Straße bis zum Salvatorberg und von der Abensbrücke an der Abensberger Straße bis zur südlichen Landshuter Straße reicht. Im Zuge dessen gab es 19 Maßnahmen, die die Umsetzung der Rahmenplanung sicherstellen sollten.



Abb. 9: Karte Rahmenplanung / Sanierungskonzept 1983

Anschließend an die Vorbereitenden Untersuchungen wurden in Mainburg zwei Sanierungsgebiete erlassen. Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ umfasst den Bereich des Stadtkerns von der Abens bis zum Salvatorberg. Im Süden reicht das Gebiet bis zum Ende der südlichen Landshuter Straße und im Norden bis zur Brechhausstraße. Das zweite Sanierungsgebiet mit dem Namen „Vorstadt Schüsselhausen“ liegt westlich anschließend an der Abens und umfasst im Wesentlichen die Straßenzüge Schüsselhäuser Straße, Christoph-Schefflerstraße, Bogenbergerstraße sowie die Bahnhofstraße und einen Teilbereich der Freisinger Straße.

Bis zum Jahr 2004 wurden bereits die meisten Maßnahmen der Sanierungsgebiete mit Hilfe von Städtebaufördermitteln umgesetzt. Hierbei sind u.a. zu nennen:

- Neugestaltung des Marktplatzes und des Griesplatzes
- Gestaltung der Uferzone am östlichen Abensufer
- Realisierung der Altstadtumfahrung Süd
- Sanierung des Innenhofes der Alten Knabenschule
- Erneuerung der Stützmauer und der Stufen am Salvatorberg
- Aufwertungen in der Belagsstruktur und Neuordnung des Straßenraums im gesamten Altstadtbereich und dem Bereich der Vorstadt Schüsselhausen
- Erneuerung der Grünanlage auf dem TSV-Gelände

Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit konnte die Altstadtumfahrung Nord als eine der im Rahmenplan 1984 sowie im aktualisierten Rahmenplan von 1994 definierten Zielsetzungen jedoch nach wie vor noch nicht realisiert werden.

Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB mussten Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, bis zum 31.12.2021 aufgehoben werden. Mit Beschluss der Stadtrats vom 29.06.2021 wurde daher das Sanierungsgebiet „Vorstadt Schüsselhausen“ aufgehoben. Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde im Vorgriff auf das im ISEK-Prozess entwickelte Untersuchungsgebiet zunächst verlängert und soll anschließend aktualisiert werden.

Wettbewerb Festplatz / Schöllwiese aus dem Jahr 1996

Im Zuge der Altstadtsanierung und der Umgestaltung des Griesplatzes vom ehemaligen Festplatz zum Parkplatz musste ein neuer Festplatz angelegt werden. Die Stadt Mainburg hat deshalb im Jahr 1996 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgelobt, der Gestaltungsvorschläge für den neuen Festplatz südwestlich der Abens, auf der Schöllwiese und damit in fußläufiger Anbindung zum Griesplatz, finden sollte. Auch die städtebauliche Neuordnung für den Bereich westlich der Abens und südlich des ehemaligen Bahnhofes war Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Der 1. Preis wurde an die Planungsgemeinschaft Hierl, Starr, Erhard vergeben. Nachfolgend zum Wettbewerb erfolgte die Beauftragung zur Umsetzung einer städtebaulichen Rahmenplanung. Der Siegerentwurf sah auf der Fläche der Schöllwiese im südlichen Bereich eine naturnahe Gestaltung mit einem mäandrierendem Nebenfluss der Abens vor, die jedoch bislang nicht zur Umsetzung gekommen ist. Auf dem Bereich des Wettbewerbsgebietes entlang der Freisinger Straße wurde der ZOB sowie südlich davon ein großflächiger Lebensmitteleinzelhändler mit Parkplatz errichtet. Große Teile des Brand-Geländes nördlich der BayWa mit den Hopfenhallen und einer zentral brachliegenden Fläche des früheren Holzimprägnierwerks sind bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht entwickelt worden.

Untersuchung „Vitale Innenstädte 2020“ – Einzelhandel in der Mainburger Innenstadt

Im Zuge der Arbeit des Stadtmarketings hat die Stadt Mainburg im Herbst 2020 an einer Untersuchung des Instituts für Handelsforschung (IFH) zum Thema „Vitale Innenstädte“ teilgenommen. Die Untersuchungen werden im 2-Jahres-Turnus und im Rahmen von standardisierten Passant*innenbefragungen mittels Fragebogen in den teilnehmenden Städten durchgeführt. Die Befragung bietet die Möglichkeit eines bundesweiten Vergleichs ähnlich strukturierter Städte bezüglich ihrer Innenstadt und dem jeweiligen Einkaufsverhalten. In der Befragung wurden auch Fragen zur pandemiebedingten Lage und deren Auswirkungen aufgenommen. Die für Mainburg relevanten Erkenntnisse und Aussagen sind im Kapitel zum Einzelhandel zusammenfassend dargestellt.

Mainburger Biotopverbundkonzept

Anfang der 1990er Jahre hat die Stadt Mainburg für ihr Gemeindegebiet ein Biotopverbundkonzept erstellen lassen. Die Schwerpunkte des Konzepts liegen im Erhalt und in der Entwicklung naturnaher Gewässerläufe, begleitet durch Auen mit typischen Strukturen, wie Feucht- und Nasswiesen, Hochstaudenfluren und Gehölzsäume, vor allem an den Tallagen der Abens und ihren Seitentälern.

In den hügeligen, grundwasserfernen Bereichen sind neben der Erhaltung und Entwicklung der charakteristischen Hecken, Ranken und Hohlwege vor allem die südexponierten Ranken und sandig-kiesigen Kuppen zentrale Bestandteile des Biotopverbundes. Seit 1993 ist der Landschaftspflegeverband Kelheim VöF e.V. mit der Umsetzung des Biotopverbundes betraut.

Im Dezember 2021 wurde die Überarbeitung des Biotopverbundprojekts vorgestellt. Die Stadt Mainburg, der Landschaftspflegeverband Kelheim und der Bund Naturschutz Mainburg wollen die jahrelange Zusammenarbeit bei der Umsetzung des Biotopverbundes fortsetzen und das Projekt zukunftsorientiert machen. Wichtige Gesichtspunkte des vorgestellten Biotopverbundprojekts sind Untersuchungen zum heutigen Zustand von Flora und Fauna sowie eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit. Zudem sollen die Bürger mehr über die Natur vor ihrer Haustür informiert und für den Biotopverbund sensibilisiert werden sowie Möglichkeiten zum Mitmachen angeboten werden.

Nutzungskonzept ehemalige Brauerei und Rathausinnenhof

Die Stadt Mainburg hat im Jahr 2017 vom Büro harnestplanung innenarchitektur ein Nutzungskonzept für das Anwesen am Marktplatz 14 und die Nutzung des Rathausinnenhofes erarbeiten lassen. Bei der ehemaligen Brauerei handelt es sich um ein denkmalgeschütztes ehemaliges Gasthaus aus dem 17. Jahrhundert, dessen Fassade aus dem Jahr 1900 stammt (Denkmal Nr. D-2-73-147-7) und sich im Eigentum der Stadt Mainburg befindet.

Das Nutzungskonzept sieht vor, das Bestandsgebäude zu sanieren und im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen im Kontext einer erweiterten Rathausnutzung unterzubringen. Mögliche Nutzungen sind ein Bürgerforum, ein Trauzimmer/Vortragsraum sowie eine Ausstellungsfläche für Vernissagen. Im 1. Und 2. Obergeschoss sieht das Konzept Büros vor.

Für die gemeinsame Innenhofnutzung mit dem Rathaus wurden zwei Alternativen erstellt. Der Zugang erfolgt dabei jeweils von Westen über den Marktplatz. Eine Variante sieht eine Stellplatznutzung vor, die andere einen begrünten Innenhof mit Aufenthaltsmöglichkeiten.

Eine Umsetzung des Konzepts ist bisher nicht erfolgt. Derzeit steht die ehemalige Gaststätte leer, der südliche Vorplatz und der Rathausinnenhof wird als Parkplatz genutzt.

Erhaltungssatzung für den Bereich „Salvatorberg“

Am 26.01.2021 hat die Stadt Mainburg eine Erhaltungssatzung für den Bereich des Salvatorbergs beschlossen. Ziel ist es, das zentral in innerörtlicher Lage gelegene Gebiet unmittelbar unterhalb des Salvatorberges in seiner städtebaulichen Eigenart zu erhalten und die im Gebiet vorhandene, besondere städtebauliche und landschaftliche Gestalt zu schützen.

In dem Gebiet befinden sich zahlreiche Baudenkmäler, vier prägende und großflächige ehemalige und aktive Brauereiareale sowie historisch und künstlerisch bedeutsame Gebäude und mit der prägenden Hangkante des Salvatorbergs darüber hinaus ein besonders schützenswertes Landschaftsbild.

Da es sich dabei um den historischen Altstadtkern Mainburgs handelt und zentrale Bereiche, wie die prägenden Brauereiareale, für die zukünftige Entwicklung der Stadt von

großer Bedeutung sind, sind die Ergebnisse der Analyse aus der Erhaltungssatzung auch intensiv in das ISEK eingeflossen und wurden bei der Bestandsaufnahme, Analyse und der Erarbeitung der Rahmenplanung des ISEK entsprechend gewürdigt. Satzung und Begründung können auf der Homepage der Stadt Mainburg eingesehen werden.

Der Geltungsbereich der Satzung kann der folgenden Abbildung entnommen werden:

Mit dem Inkrafttreten entscheidet die Stadt Mainburg über die Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit von eingereichten Bauanträgen im Geltungsbereich mit Bezugnahme auf die Zielsetzung der Satzung (Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB). Im Gebiet greift die Regelung von Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wenn die innere oder äußere Gestalt einer baulichen Anlage ohne Genehmigung verändert wird. Darüber hinaus besteht in bestimmten Fällen beim Versagen der Genehmigung ein Übernahmeanspruch für Eigentümer*innen gem. §173 BauGB sowie ein allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt Mainburg gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB.



Abb. 10: Umgriff Erhaltungssatzung Salvatorberg

Baulückenkataster

Die Stadt Mainburg verfügt derzeit bereits über ein Baulückenkataster. Im Rahmen des ILE (=Integrierte ländliche Entwicklung, fachlich begleitet durch das Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern) „Hallerauer Mitte“, dessen Mitglied die Stadt Mainburg ist, wurde als Ziel die „zukunftsfähige Weiterentwicklung der Lebensqualität in der Region“ formuliert. Vor diesem Hintergrund soll im ILE-Handlungsfeld „Wirtschaft & Innenentwicklung“ die „Zukunftsentwicklung bedarfsgerecht und nachhaltig gesteuert werden“. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde u.a. ein Planungsbüro (Identität & Image Coaching AG) mit einem Vitalitätscheck mit integriertem Flächenmanagement beauftragt. Mit dem Arbeitsbaustein Flächenmanagement sollen dabei gezielt Aspekte der Siedlungsentwicklung, der Siedlungsstruktur, der Ortsbilder und des Immobilienmarktes bearbeitet werden. Ein wichtiger Aspekt ist zudem die Erhebung von Leerständen, Baulücken und weiteren Flächenaspekten. So kann die Stadt Mainburg nun im alltäglichen Arbeiten auf einen digitalisierten Datenbestand zurückgreifen.

Die im Rahmen des ISEK ermittelten Baulücken und Flächenpotenziale (Stand, November 2021, siehe Kap. 4.9) wurden mit den Daten des bestehenden Baulückenkatasters sowie der aktuell erarbeiteten Flächenmanagementdatenbank abgeglichen.

Da es sich beim Baulückenkataster um ein dynamisches Instrument handelt, das auf die Veränderungen in der baulichen Entwicklung reagieren muss, kann der Auszug im ISEK nur als Momentaufnahme verstanden werden.



Abb. 11: Ausschnitt Baulückenkataster

Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt einen komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der unter anderem die verschiedenen Fachdisziplinen, die lokalen Akteure und die Bevölkerung intensiv einbindet. Der Prozess ist im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

3

3.1 Methodik und Projektablauf

3.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung des ISEK ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner-Team gestaltet wird. Beteiligt wurden hierbei Stadt- und Landschaftsplaner*innen des Planungsbüros DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit der Planer*innen fand ein regelmäßiger Austausch mit der Gemeindeverwaltung, lokalen Akteuren, zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichsübergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Mainburg und des Untersuchungsbereichs östlich und westlich der Abens erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung am 29.06.2021 vorgestellt und von diesem einstimmig beschlossen.

In einer zweiten Stufe wurde aufbauend auf diesen Zielen das eigentliche räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst die Konzeptentwicklung für den Untersuchungsbereich, insbesondere dem Stadtkern Mainburgs östlich der Abens und dem Bereich westlich der Abens. Ergänzend zum räumlichen Entwicklungskonzept wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungsakteuren erarbeitet.

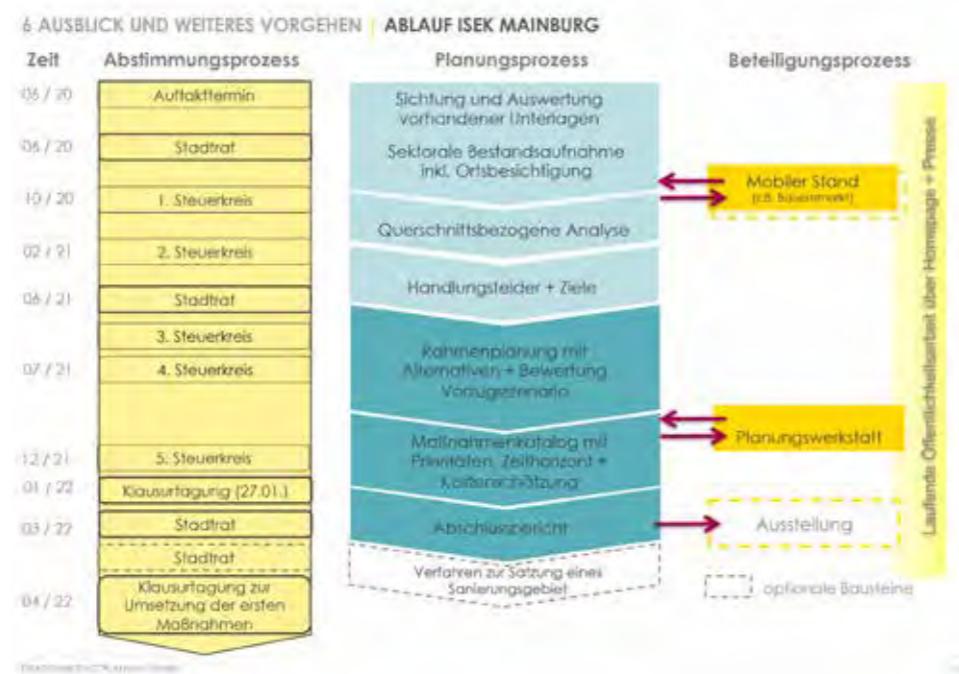


Abb. 12: Projektablaufplan

3.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des ISEK auf ein weites Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufzubauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der den ISEK-Prozess in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter*innen der Politik, der Stadtverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, sozialen Einrichtungen, Vereinen sowie Vertreter*innen für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie Jugendliche und Senioren, zusammen.

Aufgrund der Zusammensetzung des Steuerkreises aus unterschiedlichen Akteuren, kann sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des ISEK von einer breiten Basis verschiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit am ISEK fungieren die Mitglieder des Steuerkreises auch als Schnittstelle zwischen den Planer*innen und der Bürgerschaft.

Im Rahmen von fünf Steuerkreissitzungen erfolgte die Abstimmung beziehungsweise gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEK. Die Präsentationen, die dem Steuerkreis zur Information und Bearbeitung im Verlauf des Planungsprozesses in den einzelnen Sitzungen gezeigt wurden, können auf der Homepage der Stadt Mainburg eingesehen werden.



Abb. 13: Steuerkreis

3.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

Neben der Arbeit im Steuerkreis war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürger*innen der Stadt Mainburg konnten in mehreren Veranstaltungen ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

3.2.1 Mobiler Stand am 26.09.2020

Bereits zu Beginn der ersten Planungsstufe hatten Besucher*innen auf dem regionalen Bauernmarkt, der am 26.09.2020 stattfand, am sogenannten „Mobilen Stand“ die Möglichkeit, Informationen über das ISEK zu erhalten und erste Hinweise zu negativen und positiven Aspekten in Mainburg beizusteuern. Am Mobilen Stand wurden noch keine konkreten Planungsszenarien vorgestellt. Vielmehr ging es darum, über den ISEK-Prozess zu informieren und ein erstes Meinungsbild zu erhalten, welche Themen den Bürger*innen besonders wichtig sind.

Der Bürgermeister der Stadt Mainburg und Vertreter*innen des Planungsteams waren am Infostand vor Ort, um sich mit der Öffentlichkeit auszutauschen. Mit Hilfe von roten und grünen Klebepunkten konnten auf Luftbildern Stellen innerhalb des Hauptortes der Stadt Mainburg und einem Fokusbereich des Stadtcores mit Umgebung markiert werden, die besonders positiv wahrgenommen werden oder bei denen Handlungsbedarf zur Verbesserung gesehen wird. Das Team von DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH be-



Abb. 14: Impressionen Mobiler Stand

fragte die Bürger*innen zur Bedeutung der jeweiligen Klebepunkte und notierte deren Antworten. Zusätzlich bestand die Möglichkeit auf Postkarten Ideen, Anregungen und Kritik niederzuschreiben.

Die Ergebnisse der ersten Beteiligung wurden in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst. Sie diente zur Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme und Analyse und wurde auch bei der Entwicklung von konkreten Zielen für den weiteren Planungsprozess mitberücksichtigt. Die vollständige Dokumentation des Mobilen Stands ist im Anhang zu finden.

3.2.2 Planungswerkstatt als „Wandelhalle“ am 11.11.2021

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in einer Planungswerkstatt, die auf Grund der pandemischen Lage als Wandelhalle konzipiert war, im November 2021. Hier erfolgte schwerpunktmäßig eine Auseinandersetzung mit dem Maßnahmenkatalog und dem Entwicklungskonzept/Rahmenplan.

Nach einer einführenden Vorstellung des aktuellen Planungsstandes zum ISEK konnten sich die Teilnehmer*innen an Stellwänden über die bereits erarbeiteten Maßnahmen austauschen und diese mit ihren eigenen Ideen und Anregungen ergänzen und weiterentwickeln. Ergänzend dazu war an Tischen der Rahmenplan ausgelegt, auf dem neue Ideen direkt verortet werden konnten. Ziel der Veranstaltung war die Überprüfung des Maßnahmenkatalogs für die Gesamtstadt sowie des Entwicklungskonzepts für den Fokusbereich.



Abb. 15: Planungswerkstatt als Wandelhalle

Das Team von Dragomir Stadtplanung sowie Vertreter der Stadtverwaltung standen für Rückfragen und Diskussion an den Plakaten zur Verfügung. Die während der Veranstaltung gesammelten Anregungen wurden im Anschluss kurz im Plenum vorgestellt und im Nachgang in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und in der weiteren Planung nach fachlicher Prüfung soweit möglich berücksichtigt. Die vollständige Dokumentation befindet sich ebenfalls im Anhang zu diesem Bericht.

3.2.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet

Auf der Homepage der Stadt Mainburg wurde zu Projektbeginn eine eigene Rubrik zum ISEK unter dem Reiter „Stadtentwicklung“ > „ISEK Konzept“ eingerichtet. Dort wurden aktuelle Unterlagen, wie z. B. die Einladungen zu Veranstaltungen, die Dokumentationen der Bürgerbeteiligungen und die Präsentationen im Stadtrat und Steuerkreis, öffentlich zugänglich gemacht. Hierüber war jeder Interessierte in der Lage, sich zu jeder Zeit grundsätzliche Informationen zum Sachstand ISEK herunter zu laden.

Darüber hinaus wurde vom Büro Dragomir Stadtplanung eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.

Bestandsaufnahme

4

4.1 Natur, Landschaft und Ortsbild

4.1.1 Natur und Landschaft

Naturraum, Landschaft und Topographie

Die Stadt Mainburg liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland in der Kulturlandschaft der Hallertau, welche das größte Hopfenanbaugebiet der Welt ist. Die Hallertau erstreckt sich grob zwischen Freising, Ingolstadt, Kehlheim und Landshut. Die landschaftliche Charakteristik der Hallertau entsteht durch das Zusammenspiel der sanften Hügel, die in weiten Teilen durch die markanten Hopfenanbauflächen geprägt sind, den bewaldeten Flächen und den Flusstälern der Abens, der Ilm und der Großen Laber mit ihren jeweiligen Nebenbächen.

Die Topographie im Mainburger Stadtgebiet ist geprägt durch seine Lage im Talraum der Abens mit ihren Nebenbächen und den Hanglagen zu deutlich höher gelegenen Plateaubereichen. So liegt z.B. das Gelände an der Abens auf Höhe des Griesplatzes bei ca. 420 m üNHN und steigt bis zum ungefähr 500 m entfernten Salvatorberg (ca. 458 m ü NHN) um bis zu 40 m an.

An das Stadtgebiet grenzen sowohl im Nordosten und Nordwesten als auch im Südwesten Waldfächen, welche von Forstwegen durchzogen sind und somit als Naherholungsbereiche dienen. Auch die Hallertau bietet mit ihrem vielen ausgewiesenen Wander- und Radwegen, die in einem engmaschigen Netz den Landschaftsraum erschließen, einen hohen Naherholungswert.

Gewässer

Die Stadt Mainburg erstreckt sich beidseits der Abens, die den Stadtbereich von Süd nach Nord durchfließt. Im Süden des Stadtgebiets bei Sandelhausen mündet der Sandelbach östlich in die Abens. Weitere Nebenbäche der Abens, der Unterempfenbacher Bach, der Öchshofer Bach sowie der Wambacher Bach fließen der Abens im Mainburger Stadtgebiet von Westen her zu.



Abb. 16: Die Abens

Die Abens zieht sich in weiten Teilen als grünes Band mit relativ gut ausgeprägter Uferbegleitvegetation durch das Stadtgebiet. Im Bereich zwischen Hüblweg im Süden und Ringstraße im Norden ist sie jedoch deutlich städtisch geprägt. Insbesondere im Bereich der Schöllwiese bis zum Griesplatz ist sie beidseits von alleeartig wirkenden Baumreihen begleitet. Die Abens ist im Stadtgebiet durchaus sichtbar, wenn auch nicht immer direkt erlebbar. Eine direkte Zugänglichkeit des Gewässers ist nicht möglich.

Der Sandelbach durchfließt Sandelhausen in Ost-West-Richtung und erscheint, auch innerhalb der Siedlungsgebiets, weitgehend natürlich. Durch den Abstand, den die Bebauung vom Sandelbach hält, zieht sich ein überwiegend gut durchgrünter Bereich durch den Ortsteil. Der Empfenbacher Bach und der Wambacher Bach erscheinen ebenfalls als naturnahe Bachläufe. Dem gegenüber verläuft der Öchshofer Bach zwischen der Schleißbacher Straße bis zur Regensburger Straße als kanalisiertes Gewässer

entlang der Ebrantshauser Straße. Er ist durch die Gestaltung mit Geländern am Ufer sowie der tieferen Lage unzugänglich, wird jedoch von einem Fußweg begleitet.

Darüber hinaus gibt es einige kleine Stillgewässer (Teiche) entlang des Wambacher und des Öchshofer Bachs. Im Norden von Mainburg gibt es von Westen kommend den Haunsbach und von Osten kommend den Wangenbach.

An der Thalhamer Straße südlich des Sportgeländes gibt es ein Regenrückhaltebecken. Im Stadtgebiet verteilt gibt es mehrere Hochwasser- und Regenrückhaltebecken.

Für die Abens gibt es zum Vollzug der EG-Wasserrahmenrichtlinie ein Umsetzungskonzept mit Maßnahmenvorschlägen aus dem Jahr 2013. Die Abens wird im Bereich bis Siegenburg als Gewässer II. Ordnung klassifiziert und als nicht erheblich verändertes Gewässer eingestuft. Für den Bereich der Abens im Bereich von Mainburg sind vor allem Maßnahmen zur Herstellung und Entwicklung von Ufergehölzsäumen sowie im Bereich der Schöllwiese die naturnahe Umgestaltung des Gewässerprofils vorgesehen.

4.1.2 Ortsbild

Im Untersuchungsgebiet des ISEK liegt der Stadtkern Mainburgs mit der historischen Altstadt und der Stadtpfarrkirche. In diesem Bereich befinden sich neben der kleinteiligen, mittelalterlichen Baustuktur städtebaulich prägenden Ensembles in Form von ehemaligen und aktiven Brauereien. Neben dem ehemaligen Seidlbräu an der Liebfrauenstraße und dem Winklerbräu am Marktplatz, die beide bereits eine Nachnutzung in Form von Gastronomie/ Einzelhandel erfahren haben, ist hierbei das Zieglerbräu in der Scharfstraße zu nennen. Letztere ist die einzige noch aktive Brauerei in Mainburg. Das Gelände der ehemaligen Koppbrauerei steht heute komplett leer, das Christlbräu am Fuße des Salvatorbergs wird im südlichen Teil noch als Gasthaus genutzt. Der Christsaal steht momentan ebenfalls leer. Die Brauereien prägen aufgrund ihrer großen Bauvolumina das Ortsbild der Innenstadt Mainburgs, die ansonsten vorrangig kleinteilig par-

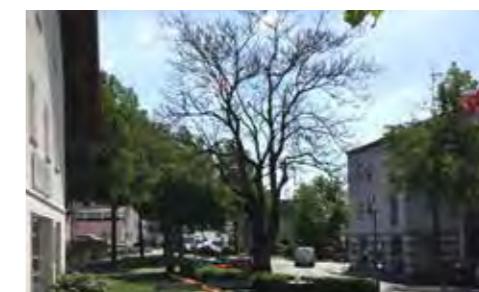


Abb. 17: Impressionen der Innenstadt

zelliert ist und sich durch ihre aktive Erdgeschossnutzung auszeichnet, wenngleich vor allem im Bereich der Poststraße, der Esperstraße sowie der südlichen Landshuter Straße auch Leerstände zu verzeichnen sind.

Wie bereits erwähnt, hat die Altstadt Mainburgs eine umfassende städtebauliche Aufwertung im Zuge der Städtebauförderung seit Mitte der 1980er Jahre erfahren. Dies zeichnet sich unter anderem durch die hochwertig gestalteten Straßenräume und Platzflächen (Marktplatz, südliche Landshuter Straße und nördlicher Griesplatz) aus. Darüber hinaus befinden sich in dem Bereich einige stadtprägende Elemente, wie Brunnen und Denkmäler. Östlich der Altstadt befindet sich die orts- und landschaftsbildprägende Hangkante des Salvatorbergs. Ein denkmalgeschützter Kreuzweg führt vom Marktplatz auf den Berg, auf dem sich mehrere Aussichtspunkte sowie mit dem Pauliner-Kloster St. Salvator ein ortsbildprägendes Bauwerk mit Fernwirkung befinden.

Von der Altstadt Richtung Norden entlang der Abensberger Straße schließen sich gewerblich geprägte Bereiche an. Die Abens trennt den Kernstadbereich von diesen Bereichen. Baulich-strukturell sind hier vor allem ein- bis zweigeschossige, großflächige Gewerbegebäuden vorhanden, deren Vorbereiche vor allem durch Parkplatznutzung in

- Kernbereich der Altstadt
- Baulücken
gem. Baulückenkataster
- Aktive Erdgeschossnutzung
- Leerstand
- Baudenkmäler
- Ortsbildprägendes Bauwerk
mit Fernwirkung
- städtebauliche Ensembles -
ehem. und aktive Brauereien
- Leerstehende Hopfenhallen
- Weiträumige und (teil-)
versiegelte Freiflächen
- gestaltete Platzflächen
- städtebaulich hochwertige
Straßenräume
- Stadtbildprägendes Element
- ortsbildprägender
Baumbestand
- raumprägende Hangkante
am Salvatorberg
- Höhenpunkte auf
dem Salvatorberg
- landschaftlich bedeutsame
Blickbeziehung

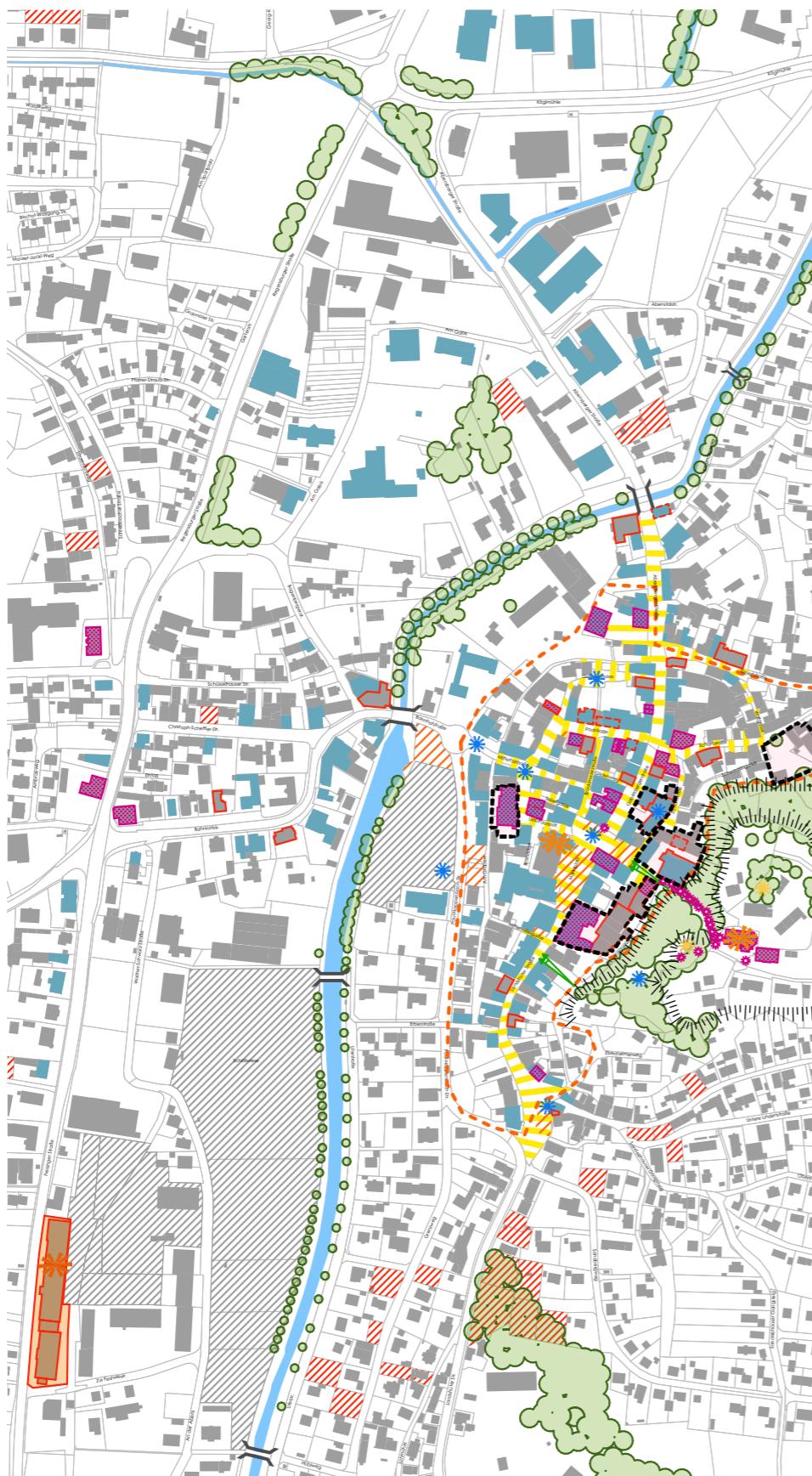


Abb. 18: Plan Ortsbild

Anspruch genommen werden. Auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie verschiedene Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Von der Altstadt in westlicher Richtung bildet die Abens in städtebaulicher Hinsicht ebenfalls eine Zäsur. Der Bereich der „Vorstadt Schüsselhausen“ entlang der Straßen Schüsselhäuser Straße, Christoph-Scheffler-Straße und Bahnhofstraße ist ein klassisch gründerzeitlicher Vorstadtbereich mit entsprechend überwiegend freistehender Bautopologie aus dem Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Erdgeschosszonen in diesem Bereich werden ebenfalls überwiegend aktiv genutzt und beleben dadurch das Ortsbild.

Südlich der Bahnhofstraße zwischen der Freisinger Straße und der Abens schließt sich der Bereich an, der durch zwei große und weiträumig (teil-)versiegelte Freiflächen charakterisiert ist. Der Festplatz auf der Schöllwiese einerseits und westlich daran anschließend das Gelände des ehemaligen Holzimprägnierwerks der Firma Brand (Brandgelände). An der Freisinger Straße befinden sich der ZOB, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie die ehemaligen Hopfenhallen, die aufgrund ihres Volumens und der Baustruktur sowie der geschichtlichen Bedeutung als städtebaulich prägend charakterisiert werden können. Ein Teil der Hopfenhallen steht leer, ein anderer wird durch einen Hopfenhändler nach wie vor genutzt. Bezuglich des Ortsbildes nimmt der Bereich westlich der Abens mit dem Brandgelände eine bedeutende Stellung ein, da er aufgrund seiner Lage an der B301 eine exponierte Lage hat und die großen zusammenhängenden und derzeit brachliegenden Flächen ein großes und innenstadtnahes Entwicklungspotenzial für Mainburg aufweisen.

Im Untersuchungsumgriff verteilt befinden sich einige Baulücken, die dem Baulückenkataster der Stadt Mainburg entnommen wurden. Diese liegen überwiegend im erweiterten Radius um die Innenstadt mit einer Häufung im Bereich östlich der Abens entlang des Grenzwegs und östlich anschließend.

4.2 Bindungen

4.2.1 Schutzgebiete

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes und nahezu die komplette Mainburger Altstadt westlich der Gabelsberger Straße liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens. Einige historische Hochwassereignisse zeugen von dieser Naturgefahr in Mainburg. So war die Stadt in den Jahren 1860 und 1951 sowie zuletzt auch im Jahr 2021 von Hochwassereignissen betroffen. Eine bauliche Entwicklung innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist gem. § 78 WHG erheblich eingeschränkt.

In den Randbereichen des Untersuchungsgebietes liegen darüber hinaus mehrere Biotope. Am Salvatorberg sind die dort vorhanden Gehölzbestände unter Schutz gestellt (Biotopt Nr. 7336-0133). Im südöstlichen Bereich bei Lohmühle befinden sich magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen sowie naturnahe Hecken, die ebenfalls als Biotopt eingetragen sind (Biotopt Nr. 7336-0137). Im äußersten Nordosten des Untersuchungsgebietes beginnt das Biotopt Nr. 7336-0231, das die Abens und angrenzende Feuchtflächen zwischen Mainburg und Meilenhofen unter Schutz stellt.

Weitere Schutzgebiete, wie z.B. FFH-Gebiete, Landschafts-, Vogel- oder Naturschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

4.2.2 Boden- und Baudenkmäler

Im Stadtgebiet Mainburgs (innerhalb des Hauptortes sowie der dazugehörigen Orts Teile) gibt es insgesamt 48 denkmalgeschützte Gebäude, welche nach Art.1 Abs.2 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) kartiert worden sind. Im Rahmen des ISEK werden die Nummer der Denkmalliste und eine verkürzte Beschreibung wiedergegeben.

D-2-73-147-51	Abensberger Straße 5. Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Bau mit Steildach, mit Putzstreifenrahmung und segmentbogiger Hofeinfahrt, bez. 1864, nachqualifiziert	D-2-73-147-28	Kirchenstraße 4. Pfarrhof, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau, polygonaler Eckturm mit Zwiebelhaube, 2. Hälfte 17. Jh, nachqualifiziert
D-2-73-147-54	Abensberger Straße 15. Ehem. Schulhaus, jetzt Museum, zweigeschossiger Walmdachbau mit übergiebeltem Seitenrisalit und neobarocker Fassadengliederung, 1902, nachqualifiziert	D-2-73-147-29	Kirchenstraße 5. Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Sohlbankgesims und Putzrahmungen, Ende 19. Jh, nachqualifiziert
D-2-73-147-55	Abensberger Straße 17. Ehem. Wohn- und Geschäftshaus, jetzt Amtsgebäude, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit spätbarocker und klassizistischer Fassadengliederung, bez. 1825; Madonnenfigur in Nische, wohl 1902, nachqualifiziert	D-2-73-147-30	Kirchenstraße 6. Kath. Pfarrkirche Mariä Lichtmeß, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem, halbkreisförmig geschlossenem Chor, 1756, Ostturm mit Glockenhaube, nach 1778; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal für die Gefallenen beider Weltkriege, Inschrifttafel, darüber volutengerahmtes Relieffeld, um 1920, später mit Gefallenen des Zweiten Weltkriegs ergänzt, nachqualifiziert
D-2-73-147-48	Am Wangenbach 8. Kath. Kapelle St. Stephan, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Kastenchor, quadratischer Chorturm mit Spitzhelm, nach Osten Seelenkapelle mit Pultdach, romanisch, im 18. Jh. barockisiert, Umbau und Turmerhöhung Ende 19. Jh.; mit Ausstattung; Teile der Friedhofsmauer im Süden und Osten, 18./19. Jh, nachqualifiziert	D-2-73-147-35	Kirchenweg 3. Kath. Kirche Mariä Namen, Saalkirche mit Steildach und dreiseitig geschlossenem Chor, Flankenturm mit Spitzbogenblenden und Zinnengiebeln, 2. Hälfte 15. Jh., im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-2-73-147-39	Äußere Freisinger Straße 7 a; Äußere Freisinger Straße 7. Bauernhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, Giebelseite mit Putzrahmungen, wohl 1904; Stadel, eingeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, gleichzeitig, nachqualifiziert	D-2-73-147-25	Kusterfeld. Kapellen-Bildstock, ädikulaartige Form mit rundbogiger Bildöffnung, 17. Jh.; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-2-73-147-40	Äußere Freisinger Straße 17. Kath. Kirche St. Johann Baptist und Evangelist, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Rechteckchor, Westturm mit Zwiebelhaube, 1787, Langhaus von 1956; mit Ausstattung, nachqualifiziert	D-2-73-147-65	Landshuter Straße 1. Ehem. Brauereigasthof Winklerbräu, Zweiflügelanlage, Giebelbau zweigeschossig mit Steildach, barockisierender Fassade und Volutengiebel, Seitenflügel, traufständiger dreigeschossiger Steildachbau mit Segmentbogenfenstern, nach 1863, im Kern älter, nachqualifiziert
D-2-73-147-57	Bahnhofstraße 28. Bahnhofsgaststätte, zweigeschossiger Steildachbau mit Schweifgiebeln und Zwerchhaus, mit Veranda-Vorbau, neobarock, um 1900, nachqualifiziert	D-2-73-147-1	Landshuter Straße 21. Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit spätklassizistischer Putzfassade und Guss-eisenbalkon, Ende 19. Jh, nachqualifiziert
D-2-73-147-61	Brücklmeierstraße 2 c; Gabelsbergerstraße 5. Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Satteldachbau mit barockisierender Fassade und Schweifgiebel, Ende 19. Jh, nachqualifiziert	D-2-73-147-2	Laurentiusweg 1 a. Krankenhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Giebelrisalit, Lisenengliederungen und Dachreiter, 1876, nachqualifiziert
D-2-73-147-24	Dorfstraße 25. Kapelle St. Johann Baptist und Evangelist, Saalbau mit Steildach und wenig eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Flankenturm mit Glockenhaube, 18. Jh., auf romanischer Grundlage; mit Ausstattung, nachqualifiziert		
D-2-73-147-23	Forstrstraße 2. Kath. Kirche St. Stephan, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem Kastenchor, Chorturm mit Satteldach, spätromanisch, im Spätmittelalter und im 18. Jh. ausgebaut; mit Ausstattung, nachqualifiziert		
D-2-73-147-58	Gabelsbergerstraße 1. Wirtshausschild, S-förmiger Ausleger mit Blattranken und Hahnenfigur, wohl 1906, nachqualifiziert		
D-2-73-147-60	Gabelsbergerstraße 3; Brücklmeierstraße 2 a; Brücklmeierstraße 2 b. Wohnhaus, dreigeschossiger Steildachbau mit barockisierenden Felderungen und Schweifgiebel, Ende 19. Jh.; Rückgebäude, winkeliger Baukörper, dreigeschossig mit Steildach und Stufengiebel, wohl Ende 19. Jh, nachqualifiziert	D-2-73-147-3	Abb. 19: Bildstock am Kreuzweg, Kapelle am Salvatorberg Liebfrauenstraße 3. Gasthaus, Gruppenbau, traufständiger zweigeschossiger Steildachbau mit Segmentbogenfenstern, 18. Jh., nach Norden anschließend zwei dreigeschossige Steildachbauten mit mittleren Kastenerkern, 2. Hälfte 19. Jh, nachqualifiziert
D-2-73-147-62	Gabelsbergerstraße 12; Scharfstraße 1 a. Wohnhaus und Bäckerei, Stammhaus der Familie des Stenografen Franz Xaver Gabelsberger, zweigeschossiger Steildachbau mit Aufzugsarm und Aufzugsluken, um 1636; Rückgebaude, eineinhalbgeschossiger Walmdachbau über unregelmäßigem Grundriss, wohl 1636, nachqualifiziert	D-2-73-147-27	Lindkirchener Straße 27. Gasthaus, zweigeschossiger Steildachbau mit profiliertem Kranzgesims und Pilasterportal, 17./18. Jh., traufständiger Seitenflügel nach Westen, zweigeschossig mit Steildach, wohl 19. Jh, nachqualifiziert
D-2-73-147-63	Guggenmoosgasse 8. Wohn- und Geschäftshaus, schmaler, dreigeschossiger Satteldachbau mit barockisierender Fassadengestaltung und Volutengiebel, bez. 1901, nachqualifiziert	D-2-73-147-20	Mainburger Straße 8. Kath. Kirche St. Stephan, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Kastenchor, Chorturm mit Zwiebelhaube, 1786, auf mittelalterlicher Grundlage; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-2-73-147-44	Hauptstraße 8; In Steinbach. Kath. Kirche St. Martin, Saalkirche mit Steildach und dreiseitig geschlossenem Chor, Westturm mit Steildach, 1718/20, Chorerweiterung und Sakristeianbau von 1906; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal für die Gefallenen beider Weltkriege, Darstellung des hl. Martin, auf Postament mit flankierenden Löwen, um 1920, später mit Gefallenen des Zweiten Weltkriegs ergänzt, nachqualifiziert	D-2-73-147-8	Marktplatz. Brunnen mit Mariensäule, oktagonales Brunnenbecken auf Stufensockel, mittig korinthisierende Säule mit Patrona Bavariae, Stein, z.T. vergoldet, 1766, 1952 erneuert, nachqualifiziert
D-2-73-147-33	Holzmannshausen 37. Kath. Kapelle St. Koloman, Saalkirche mit Steildach, dreiseitig geschlossen, turmartiger Dachreiter mit Zwiebelhaube, nach 1674; mit Ausstattung, nachqualifiziert	D-2-73-147-4	Marktplatz 1. Altes Rathaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Erdgeschosslaube, mittlerer Erker mit Glockenhaube, nach 1756, 1863 nach Brand erneuert, nachqualifiziert
D-2-73-147-21	Kirchenäcker 13. Kath. Kirche St. Petrus und Paulus, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Kastenchor, Chorturm mit Fialgiebel, Ziegelmauerwerk, romanisch, erweitert im 14./15. Jh. durch ein nördliches Schiff, sog. Heinrichskapelle und Sakristei; mit Ausstattung, nachqualifiziert	D-2-73-147-15	Marktplatz 12; Salvatorberg 1; Salvatorberg. Kreuzweg, 14 Stationen, ädikulaartige Bildstöcke mit spitzbogigen Bildfeldern, auf Pfeilern mit Blendmaßwerk, neugotisch, 1854; Kreuzigungsgruppe, Dreiergruppe mit mittlerem Kruzifix, Gusseisen, farbig gefasst, auf steinernen Postamenten, bez. 1882; Treppenanlage, Granitstufen, 1909; Kapelle, kleiner Steildachbau mit Rundbogenöffnung, 1918, nachqualifiziert



Abb. 19: Bildstock am Kreuzweg, Kapelle am Salvatorberg
Liebfrauenstraße 3.
Gasthaus, Gruppenbau, traufständiger zweigeschossiger Steildachbau mit Segmentbogenfenstern, 18. Jh., nach Norden anschließend zwei dreigeschossige Steildachbauten mit mittleren Kastenerkern, 2. Hälfte 19. Jh, nachqualifiziert
Lindkirchener Straße 27.
Gasthaus, zweigeschossiger Steildachbau mit profiliertem Kranzgesims und Pilasterportal, 17./18. Jh., traufständiger Seitenflügel nach Westen, zweigeschossig mit Steildach, wohl 19. Jh, nachqualifiziert
Mainburger Straße 8.
Kath. Kirche St. Stephan, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Kastenchor, Chorturm mit Zwiebelhaube, 1786, auf mittelalterlicher Grundlage; mit Ausstattung, nachqualifiziert
Marktplatz.
Brunnen mit Mariensäule, oktagonales Brunnenbecken auf Stufensockel, mittig korinthisierende Säule mit Patrona Bavariae, Stein, z.T. vergoldet, 1766, 1952 erneuert, nachqualifiziert
Marktplatz 1.
Altes Rathaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Erdgeschosslaube, mittlerer Erker mit Glockenhaube, nach 1756, 1863 nach Brand erneuert, nachqualifiziert
Marktplatz 12; Salvatorberg 1; Salvatorberg.
Kreuzweg, 14 Stationen, ädikulaartige Bildstöcke mit spitzbogigen Bildfeldern, auf Pfeilern mit Blendmaßwerk, neugotisch, 1854; Kreuzigungsgruppe, Dreiergruppe mit mittlerem Kruzifix, Gusseisen, farbig gefasst, auf steinernen Postamenten, bez. 1882; Treppenanlage, Granitstufen, 1909; Kapelle, kleiner Steildachbau mit Rundbogenöffnung, 1918, nachqualifiziert

D-2-73-147-7	Marktplatz 14. Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Auslucht und Zwerchhaus nach Westen, Fassade um 1900, im Kern 17. Jh. nachqualifiziert
D-2-73-147-31	Marzill. Kath. Kirche St. Wolfgang, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Flankenturm mit Blendfenstern und Zinnengiebeln, spätgotisch, im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-2-73-147-34	Meilenhofener Straße 29. Gasthaus, Südflügel zweigeschossiger Steildachbau mit Segmentbogenfenstern, Nordflügel zweigeschossiger Mansardwalmbau mit Zwerchgiebel nach Norden, 18./19. Jh. nachqualifiziert
D-2-73-147-18	Nähe Laurentiusweg; Laurentiusweg 6; Laurentiusweg 8; Laurentiusweg 21. Friedhofskapelle St. Michael, Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, Giebelreiter mit Zwiebelhaube, um 1700, erneuert 1822; Aussegnungshalle, eingeschossiger Walmdachbau mit offener Arkadenhalle nach Osten und übergiebeltem Mittelrisalit, Neurenaissance, 1895; Friedhofsmauer, Ziegelmauerwerk, z.T. verputzt, mit Ädikulaportal nach Osten, wohl 1895; Kriegerdenkmal, Erzengel Michael als Drachentöter, auf Quaderpostament, Muschelkalk, 1920er Jahre, nachqualifiziert
D-2-73-147-46	Nähe Unterempfenbach. Kath. Kirche St. Ulrich, Saalkirche mit Walmdach und eingezogenem Kastenchor, Chorturm mit Spitzhelm, im Kern mittelalterlich, im 18. Jh. barockisiert und Anfügung einer zweigeschossigen Sakristei, 1907 Verlängerung nach Westen; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-2-73-147-42	Pfarrer-Reindl-Straße 24. Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalkirche mit Satteldach, dreiseitig geschlossen, Chorflankenturm mit Steildach und Blendfenstern, romanisch, Chor und südliche Seitenkapelle spätgotisch, Turmobergeschoss 1759, Langhaus 1953 nach Westen verlängert; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-2-73-147-9	Poststraße 1. Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Steildachbau mit Rundbogenfenstern, bez. 1852, nachqualifiziert
D-2-73-147-11	Poststraße 5. Gasthaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Schweifgiebel und polygonalem Eckerker, Neurenaissance, um 1900, nachqualifiziert
D-2-73-147-12	Regensburger Straße 1. Ehem. Bezirksamt, dreigeschossiger winkelförmiger Mansardwalmbau, mit Giebelrisalit und Eckerker, neubarock, 1901, nachqualifiziert
D-2-73-147-13	Salvatorberg 1. Kath. Kirche St. Peter und Paul (Salvatorkirche), Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, 1723, auf älterer Grundlage, integrierter Westturm mit Spitzhelm, neugotisch, 1864; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-2-73-147-14	Salvatorberg 3. Kloster, bis 1918 Karmeliterkloster, 1918-1981 Kapuzinerkloster, seit 1981 Paulinerkloster, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit und Putzstreifengliederung, 1893; Rest der Klostermauer mit Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Rundbogenöffnung, darin Christus-Salvator-Figur auf Postament, wohl Ende 19. Jh. nachqualifiziert
D-2-73-147-16	Scharfstraße 1. Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Satteldachbau über unregelmäßigem Grundriss, mit Putzstreifenrahmungen, Ostgiebel mit Aufzugsarm und Aufzugsluke, im Kern 17./18. Jh. nachqualifiziert
D-2-73-147-22	Schiffenfeld. Säulenbildstock, Unterbau aus Stein mit Blendmaßwerk, darüber gusseisernes Kruzifix, neugotisch, bez. 1866, nachqualifiziert
D-2-73-147-17	Schleißbacher Straße 26. Alte kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Westturm mit Zwiebelhaube, 1650/1660 unter Verwendung des spätgotischen Chors, im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung; alter Friedhof, mit Grabsteinen des 19. Jh.; Friedhofsmauer, Bruch- und Ziegelstein, wohl 18./19. Jh. nachqualifiziert
D-2-73-147-43	Schloßstraße 1. Ehem. Schloss, jetzt Brauereigasthof, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, 17./18. Jh., im Kern älter; mit historischer Ausstattung; Wirtschaftshof, Dreiflügelanlage mit ein- und zweigeschossigen Walmdachtrakten, nach Süden Sprenggiebelportal, 17./18. Jh.; Teile des Wassergrabens, 16./17. Jh.; Reste der ehem. Ummauerung, Ziegelstein, 16./17. Jh., nachqualifiziert
D-2-73-147-19	Seilergasse 1. Wohn- und Geschäftshaus, winkelförmiger Eckbau, dreigeschossig mit Walmdach und Erkerturm, neubarock, um 1910, nachqualifiziert

D-2-73-147-37

St.-Andreas-Straße 10; In Oberempfenbach.

Kath. Pfarrkirche St. Andreas, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Flankenturm mit Spitzhelm, mittelalterlich, im 18. Jh. barockisiert, Turmobergeschoss nach 1870; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal, Stele mit Skulptur des Erzengels Michael als Drachentöter, auf Postament mit Ummauerung, bez. 1926, später mit Gefallenen des Zweiten Weltkriegs ergänzt, nachqualifiziert



Abb. 20: Rathaus und Winklerbräu

Des Weiteren liegen im gesamten Gemeindegebiet 49 Bodendenkmäler vor. Bei den überwiegenden Bodendenkmälern, welche nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG kartiert worden sind, handelt es sich um Funde aus der vor- und frühgeschichtlichen, mittelalterlichen sowie frühneuzeitlichen Zeitstellung.

D-2-7336-0020

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0021

Verebneter Burgstall des Mittelalters, nachqualifiziert

D-2-7336-0022

Verebneter Turmhügel des Mittelalters, nachqualifiziert

D-2-7336-0023

Verebnetes rundes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0025

Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0026

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0027

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0028

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0029

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0030

Burgstall des Mittelalters, Siedlung des Neolithikums, u.a. des Spätneolithikums (Altheimer Gruppe), der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie des Hochmittelalters, nachqualifiziert

D-2-7336-0031

Verebneter Ringwall vor- und frühgeschichtlicher bzw. frühmittelalterlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0036

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0037

Burgstall des Mittelalters, nachqualifiziert

D-2-7336-0038

Frühmittelalterliche Reihengräber, nachqualifiziert

D-2-7336-0039

Bestattungsplatz wohl des frühen Mittelalters, nachqualifiziert

D-2-7336-0040

Verebnetes unregelmäßiges Grabenwerk mit zwei Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0041

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0042

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0043

Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters, nachqualifiziert

D-2-7336-0044

Ringwall des Mittelalters, nachqualifiziert

D-2-7336-0045

Burgstall des Mittelalters. Untertägige frühneuzeitliche Befunde des abgegangenen „neuen“ Schlosses in Sandelzhausen, nachqualifiziert

D-2-7336-0047

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0048

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0049

Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0053

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0054

Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0055

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

D-2-7336-0060

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Mainburg, nachqualifiziert

D-2-7336-0063

Untertägige Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Laurentius in Schleißbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert

D-2-7336-0064

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Peter und Paul (Salvatorkirche) in Mainburg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert

- D-2-7336-0066 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Stephan in Aufhausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0074 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Petrus und Paulus in Ebrantshausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0082 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Stephan in Klein-gundershausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0085 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Johann Baptist und Evangelist in Leitenbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0087 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Lichtmeß in Lindkirchen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0089 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Wolfgang in Marzill, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0091 Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Koloman bei Massenhausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0094 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche Mariä Namen in Meilenhofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0098 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Oberempfenbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0105 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Johann Baptist und Evangelist in Puttenhausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0110 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Sandelzhausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0113 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Martin in Steinbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0117 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Ulrich in Unterempfenbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0119 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Stephan in Unterwangenbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0156 Verebnete Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters, nachqualifiziert
- D-2-7336-0158 Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Friedhofskapelle St. Michael in Mainburg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0159 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Maria Immaculata in Mainburg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen, nachqualifiziert
- D-2-7336-0160 Untertägige Befunde der mittelalterlichen Marktbefestigung von Mainburg, nachqualifiziert
- D-2-7336-0161 Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (mittelalterlicher Burgstall), nachqualifiziert
- Die katholische Pfarrkirche „Zu Unserer Lieben Frau“ (Mainburg, Marktplatz 8) ist aktuell ein Untersuchungsfal und derzeit nicht in die Denkmalliste eingetragen. Auf die Berücksichtigung der Art. 4-8 BayDSchG wird hingewiesen.

4.2.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

Wie bereits in Kap. 2.1.4 erwähnt, wurden für einen großen Teil der Siedlungsfläche Mainburgs Bebauungspläne aufgestellt. Im Untersuchungsgebiet selbst sind vor allem an den Randbereichen Bebauungspläne vorhanden, u.a. im Bereich Köglmühle, beiderseits entlang der Freisinger Straße und südlich der Unteren Lindenstraße.

Mit Ausnahme des Bereichs an der Guggenmoosgasse ist die Altstadt Mainburgs und der zentrale Bereich des Untersuchungsgebiets als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Wie in Kap. 2.3 beschrieben, hat die Stadt Mainburg für den Bereich am Salvatorberg eine Erhaltungssatzung nach städtebaulicher Eigenart gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erlassen. Diese umfasst den Bereich östlich des Marktplatzes und der Gabelsbergerstraße sowie südlich der Scharfstraße und beinhaltet neben dem Rathaus die prägenden Brauereiareale in der Innenstadt sowie die begleitende Bebauung in diesem Bereich.

Außerdem liegt ein Sanierungsgebiet für den Altstadtbereich aus dem Jahr 1991 vor, welches die Kernbereich der damaligen Rahmenplanung und bis heute durchgeführten Sanierungsmaßnahmen umfasst (vgl. Kap. 2.3).

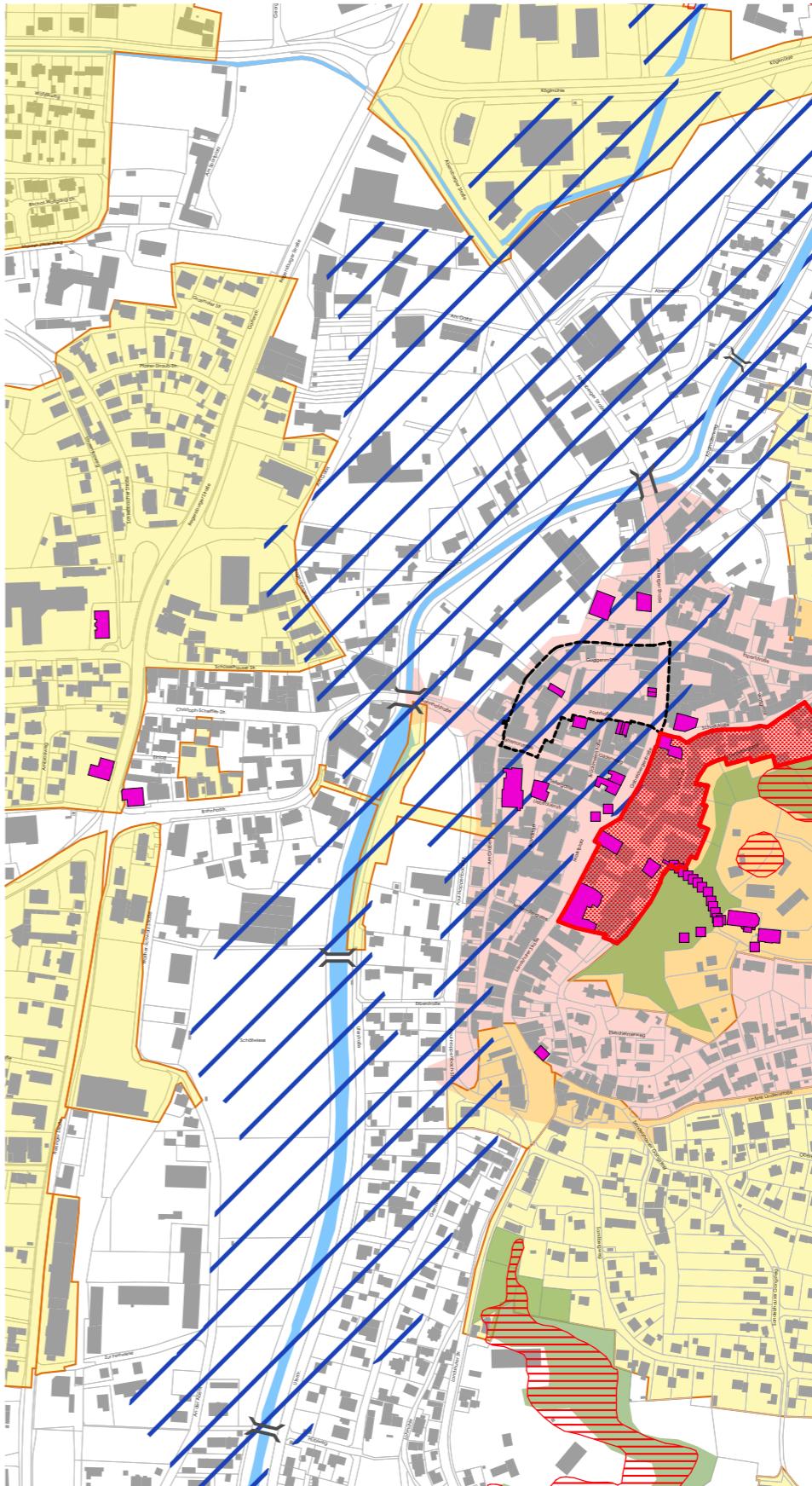


Abb. 21: Plan Bindungen

- Städtebauliche Bindungen**
- Bestehender Bebauungsplan
 - Baudenkmal
 - Bodendenkmal
 - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
 - Umriß Erhaltungssatzung
- Landschaftsplanerische Bindungen**
- Biotop
 - Überschwemmungsgebiet festgesetzt

4.3 Siedlungsstruktur

Die Mainburger Kernstadt ist durch gemischte Strukturen unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Daran anschließend befinden sich vor allem im Osten und Westen Wohngebiete (Bibersiedlung, Römerberg, Köglmühle). Im Südosten schließt sich der Gemeindeteil Sandelhausen mit hauptsächlich Wohnnutzung und einem Mischgebiet entlang der Hauptverkehrsstraße an. Im Norden und Süden von Mainburg befindet sich Gewerbe. Im Norden schließt sich zudem der vor allem durch Gewerbe geprägte Gemeindeteil Wambach an. Innerhalb Mainburgs gibt es vor allem zwischen Mischnutzung und Wohnnutzung immer wieder unbebaute Bereiche.

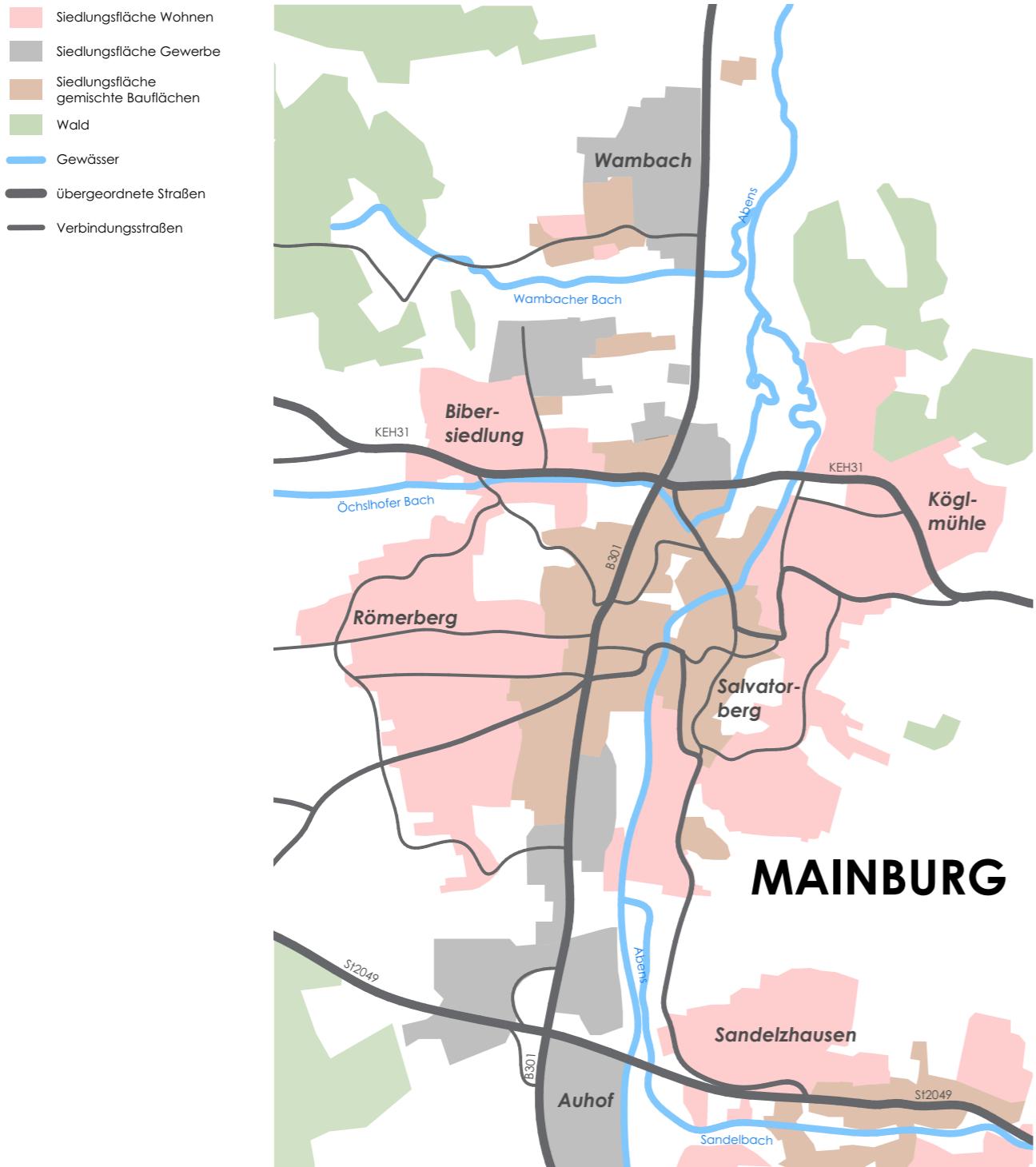


Abb. 22: Plan Siedlungsstrukturen

4.4 Freizeit, Erholung, Tourismus

4.4.1 Öffentliche Grünflächen und öffentlicher Raum/Freiräume

Als öffentliche Grünflächen werden die Flächen betrachtet, die sich in kommunalen Eigentum befinden, der allgemeinen Bevölkerung damit frei zugänglich und somit der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können. Für die wohnungsnahe Freizeitnutzung beziehungsweise eine innerörtliche Naherholung stehen gemäß dieser Definition im Untersuchungsgebiet als öffentliche, gestaltete Grünflächen der Bereich um den Salvatorberg sowie östlich und westlich der Abens zur Verfügung. Wobei gerade im Bereich der Abens die Aufenthaltsqualität als unzureichend eingestuft wird. Hier gibt es zwar die Möglichkeit ab Höhe des Hüblwegs östlich der Abens an der Uferstraße zu spazieren bzw. sich westlich der Abens auf der freien Fläche der Schöllwiese aufzuhalten, aber bis zur Ringstraße sind, mit Ausnahme der gestalteten Platzfläche am Griesplatz, keine größeren Aufenthaltsbereiche vorhanden. Entlang des Promenadenwegs sind vereinzelt Bänke aufgestellt. Bis auf den neugestalteten Bereich an der Brücke zwischen Schöllwiese und Uferstraße besteht keine Möglichkeit direkt ans Wasser der Abens zu gelangen. Die unmittelbare Erlebbareit des freiraumplanerischen Potenzials eines Wasserlaufs mitten in der Stadt ist nicht gegeben.

Im Untersuchungsgebiet liegen mit dem Marktplatz, der kleinen Platzfläche an der Mittermillergasse, dem Vorplatz der Sparkasse an der Paul-Nappenbach-Straße und dem Griesplatz bereits Flächen im öffentlichen Raum vor, die allerdings derzeit durch ihre Ausgestaltung nicht als qualitätsvolle Aufenthaltsflächen wahrgenommen werden. Die begrünte Stellplatzanlage südlich des Griesplatzes mit den Hopfendolden fungiert neben ihrer reinen funktionalen Aufgabe auch als eine Art Bindeglied zwischen dem begrünten Flussraum der Abens und dem städtisch geprägten Altstadtbereich.

Im Rahmen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurden bereits einige Straßenzüge im Altstadtbereich und im Bereich Schüsselhausen umgestaltet und mit Straßenbäumen begrünt. Diese begrünten Straßenräume wirken sich sehr positiv auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aus und tragen darüber hinaus auf Grund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung und Aufenthaltsqualität im Freiraum bei. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung kam immer wieder die Rückmeldung, dass das im Zuge der Sanierungsmaßnahmen eingebaute Kopfsteinpflaster nicht barrierefrei ist.

Prägender Vegetationsbestand zieht sich als grünes Band in Form der Uferbegleitvegetation der Abens von Süd nach Nord durch das Stadtgebiet. Die grüne Mitte bildet der Salvatorberg mit seinen bewaldeten Flächen. Südlich an die Altstadt angrenzend prägt der Vegetationsbestand an der Lohmühle das Ortsbild.

4.4.2 Sport- und Spielplätze

Im Untersuchungsgebiet findet sich neben dem Angebot an öffentlichen Freiflächen noch eine Anzahl von Sport- und Spielplätzen sowie weiteren Sportangeboten:

- Spielplatz Am Gabis (Rutsche, Wippe, Klettergerüst, Schaukel, Sitzgelegenheiten) mit angeschlossenem Bolzplatz
- Spielplatz Maurer-Jackl-Weg (Klettergerüst, Schaukel, Sandkasten)
- Freibad Mainburg (Schwimmerbecken mit Sprungturm, Kinderbecken, Spaßbecken mit Wasserspielen sowie eine Wasserrutsche, großer begrünter Freibereich mit Schattensäulen)
- Sportplatz Mainburg (100- und 400m-Bahn, Fußballfeld, Sprunggruben, Basketballplatz, Hochsprungbereich, Umkleiden)

In Mainburg sind außerhalb des engeren Untersuchungsgebiets noch weitere öffentliche Spielplätze und Bolzplätze im Stadtgebiet verteilt:

- Spielplatz Zieglerstraße
- Spielplatz von Poccia Straße
- Spielplatz Prof.-Dr. Freiherr von Horst Straße
- Spielplatz Mozartstraße
- Spielplatz Ringstraße

Weitere Sportanlagen sind im Stadtgebiet neben den bereits erwähnten vorhanden:

- Tennisplätze des TSV Mainburg
- Tennisplätze SC Mainburg
- Fußballfeld FC Mainburg
- Schulsportanlagen nördlich des Schulzentrums Mainburg (Gymnasium, Mittelschule, Realschule)
- Fitnesspark in der Köglmühle

Des Weiteren befinden sich in den Ortsteilen Sandelzhausen, Aufhausen, Steinbach, Puttenhausen, Kleingundertshausen, Attenhofen, Pötzmes, Lindkirchen und Ratzenhofen weitere Spiel- und Bolzplatzangebote.

4.4.3 Innerörtliche und private Freiflächen

Die Bebauung der Parzellen im Bereich der Altstadt ist sehr dicht und besitzt nur kleinere private Freiflächen. Auf Grund seiner Entstehungsgeschichte sowie der Nutzung sind die Innenhöfe im Altstadtbereich größtenteils versiegelt.

Westlich der Paul-Nappenbach-Straße herrschen jedoch bereits große Einfamilienhausgrundstücke mit privaten, gut durchgrünen Gärten vor. Auch westlich der Abens findet sich mit der „Vorstadt Schüsselhausen“ ein gründerzeitlicher Vorstadtbereich, welcher in städtebaulicher Hinsicht eine andere Gebäudetypologie und somit eine Änderung in der Gestaltung der privaten Freiflächen aufweist. Auch hier sind die Grundstücke weitgehend begrünt und als private Freiflächen gut nutzbar.

Von der Altstadt Richtung Norden entlang der Abensberger Straße schließen sich gewerblich geprägte Bereiche sowie Gemeinbedarfseinrichtungen mit Grundschule, Kindergarten und Förderschule an. Die Abens trennt den Kernstadtbereich von diesen Bereichen, die sich durch deutlich größere Grundstücke auszeichnen. Die Flächennutzungen der Gewerbeareale sind funktionalen Gesichtspunkten unterworfen, vor allem durch Parkplatznutzung in Anspruch genommen und großflächig versiegelt. Die Außenraumgestaltung der Gemeinbedarfseinrichtungen ist ebenfalls funktionell durch Pausenhof- und Erschließungsflächen geprägt, weist aber dennoch einen hohen Begrünungsgrad auf und bieten den Kindern genug attraktiven Freiraum zum Spielen und Erholen.

4.4.4 Freizeitaktivitäten

Mainburg bietet ein vielseitiges Kultur- und Tourismusprogramm an. Neben Veranstaltungen wie Konzerten und Filmvorführungen mit kulinarischer Begleitung sind auch Festivals, diverse Märkte und jährliche Ausstellungen Anziehungspunkte für Gäste von nah und fern. Unter anderem gehören hierzu (vgl. Kapitel 4.7):

- Hopfenfest
- Handwerks- und Christkindlmarkt

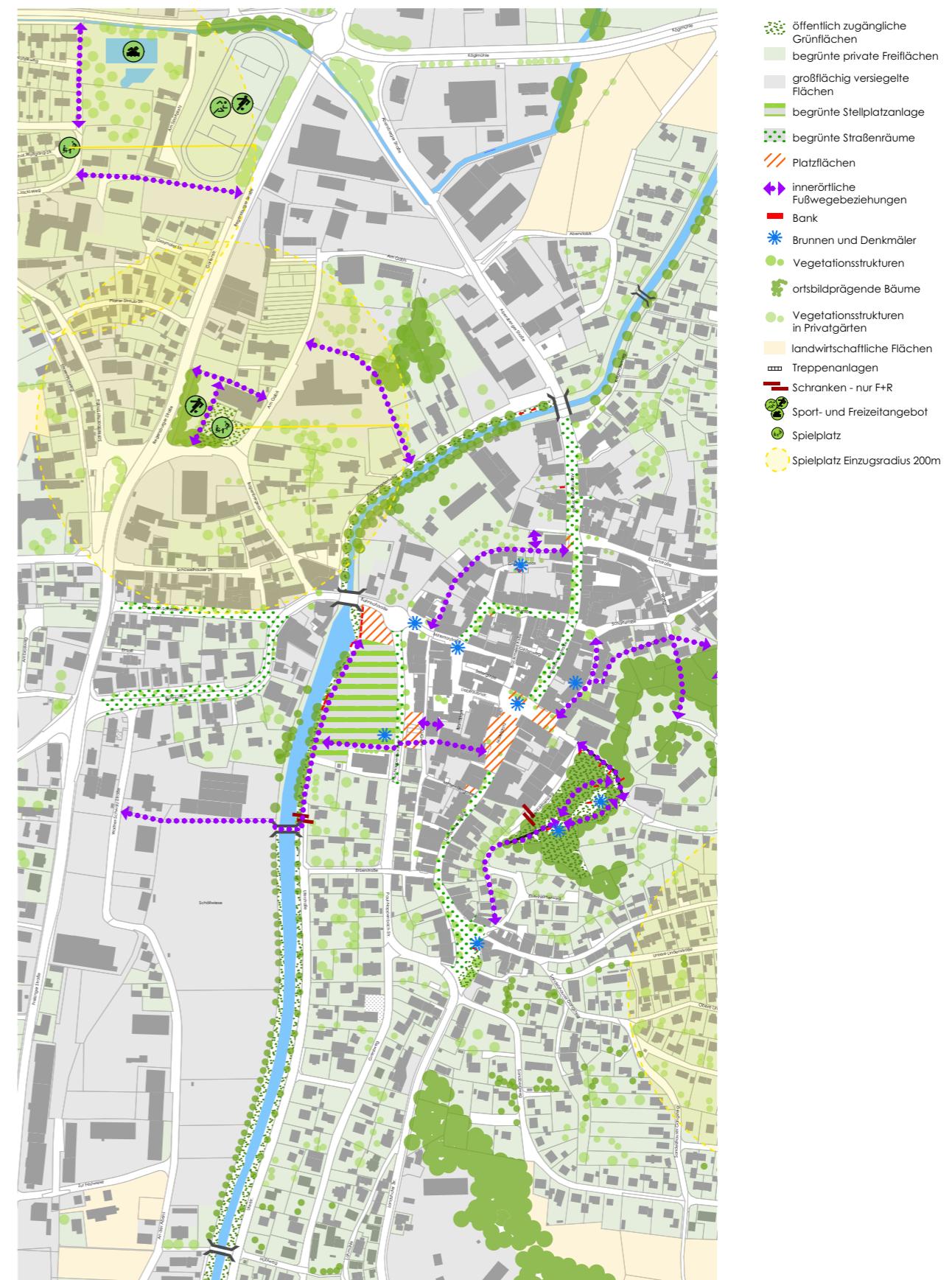


Abb. 23: Plan Natur und Freiraum

- Grüner Markt
- Jahrmärkte: Fastenmarkt, Eisenmarkt, Kirschmarkt, Gallimarkt

Zusätzlich gibt es in Mainburg und seinen zugehörigen Ortsteilen die für die Region typischen Feste und Bräuche. Die Daten und Veranstaltungsorte können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen oder beim überregionalen Tourismusverband (<https://www.hopfenland-hallertau.de>) erfragt werden.

Darüber hinaus bieten die in Kap. 4.5 erwähnten Bäder (Freibad und Hallenbad) Möglichkeiten zur wohnortnahmen Freizeitgestaltung.

Mainburg hat viele Wanderwege, die sich durch das Stadtgebiet ziehen und in die umgebende Landschaft führen. So gibt es beispielsweise einen Hopfenweg im Nordosten des Stadtgebietes. Aber auch anderweitig ist Mainburg über Wanderwege gut mit den umliegenden Orten verknüpft.

Ebenso gibt es einige Radrouten, die Mainburg mit seiner Umgebung vernetzen. Ein Weg führt in Nord-Süd-Richtung durch Mainburg und zweigt auch in Richtung Sandelzhausen (Hopfengartentour) ab. Zwei weitere Routen führen in Ost-West-Richtung einmal im Norden (Hollerdauer Kirchturmtour) und einmal im Süden durch Mainburg.

4.4.5 Tourismus

Mainburg ist Teil des Tourismusverbandes „Hopfenland Hallertau“, worüber man diverse Informationen über einen touristischen Aufenthalt in Mainburg oder der Umgebung erhält.

Tourismusangebote und -trends in Mainburg

Die Stadt Mainburg hat zusätzlich ein eigenes Stadtportal. Hierauf können sowohl Gastronomieangebote und Unterkünfte, als auch viele andere Angebote und Attraktionen gefunden werden. Zudem ist eine Art „Online-Marktplatz“ für Waren von Händlern aus Mainburg, sowie eine Jobbörse und eine Seite für lokale Meldungen und Mitteilungen integriert.

Unterkünfte

Aktuell sind in Mainburg vier aktive touristische Beherbergungsbetriebe mit unterschiedlichem Standard vorhanden:

- Östlich der Abens: Hotel Gasthof Seidlbräu
- Westlich der Abens: Heimat (Hotel & Boarding House), Pension im Bahnhof
- Lindkirchen: Pension Barbara

Ausflugsziele

Neben den genannten Themen der Altstadt und der Landschaft Hallertau wird Mainburg durch Tagestouristen unter anderem wegen folgender Einrichtungen besucht:

- Im südlichen Gewerbegebiet: HAIX World
- Sandelzhausen: Rollskisport Hallertau
- Östlich der Abens: Stadtmuseum Mainburg

4.4.6 Gastronomie

In Mainburg gibt es viele verschiedene Gastronomieangebote, wie Pizzerien, bayrische Gasthäuser, indische oder auch griechische Restaurants. Die gastronomischen Angebote konzentrieren sich vor allem in der Innenstadt.

4.5 Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Juli 2020 wurden die Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet kartiert. Aufgenommen wurden Nutzungen, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen, d.h. Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung, Gemeinbedarf, soziale und kulturelle Nutzungen, Gewerbe, Sporteinrichtungen, aber auch leerstehende Läden oder Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Altstadt

Neben gemeindlichen bzw. öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus, der Stadthalle, dem Museum in der alten Knabenschule sowie der Feuerwehr sind in der Altstadt vor allem verschiedene Einzelhandelsgeschäfte vorhanden, die auch im Bereich Nahversorgung ein innerstädtisches Angebot sicherstellen. Daneben gibt es eine Vielzahl von gastronomischen Betrieben, die zum überwiegenden Teil auch Freischankflächen auf öffentlichem und privatem Grund anbieten. Zum Teil befinden sich in der Altstadt auch kleinere Handwerksbetriebe, Banken und im Bereich Mittertorstraße eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, die aufgrund der ebenfalls in der Altstadt vorhandenen Wohnnutzung regelmäßig Gegenstand von Nutzungskonflikten darstellen. Die Liebfrauenkirche am Marktplatz und die Moschee in der Guggenmoosgasse sind im Altstadtbereich als religiöse Einrichtungen zu nennen.

Trotz der Angebotsvielfalt in der Innenstadt gibt es hier auch einige Gebäude- und Geschäftsleerstände. Hierbei sind zunächst die ehemaligen Brauereigebäude im Rathausumfeld zu nennen. Das Kopfbräu-Gelände an der Gabelsberger Straße steht bis auf wenige Veranstaltungen pro Jahr leer. Der Christsaal sowie das gemeindeeigene denkmalgeschützte ehemalige Gasthaus am Marktplatz und das hintere Winklerbräugelände am Elsenheimerweg ebenfalls. Weitere Leerstände befinden sich an der Gabelsberger Straße, der Scharfstraße, Espertsstraße, Poststraße und Landshuter Straße.



Abb. 24: EZH in der Innenstadt, Zieglerbräu

Abensberger Straße

Im südlichen Bereich der Abensberger Straße befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sowie ein Leerstand am östlichen Abensufer. Am westlichen Ufer, weiter Richtung Norden, setzt sich die Nutzung mit einem Schwerpunkt auf den Einzelhandel fort. Hier sind zum Großteil flächenintensive Betriebe vorhanden, an der Kreuzung zur Köglmühle befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Kleidung und Drogerie. Westlich der Abensberger Straße Am Gabis liegen die Grundschule der Stadt Mainburg und die städtische Kinderkrippe.

Bahnhofstraße und Umgebung

Von der Abens westlich entlang der Bahnhofstraße setzt sich die Einzelhandelsnutzung des Altstadtbereichs fort. Südlich der Bahnhofstraße liegen mehrere größere Gewerbebetriebe, deren Betriebsgelände bis zur Schöllwiese im Süden reichen. Entlang der Christoph-Scheffler-Straße und der Schüsselhauser Straße sind zum Teil ebenfalls kleine Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sowie nördlich davon die Sonderschule und nebenan ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Auch in der Bahnhofstraße befinden sich mehrere Gebäude- und Geschäftsleerstände.

Nutzungen	
■	Nahversorgung
■	Gastronomie/Kultur
■	Einzelhandel
■	Dienstleistung
■	Spielhalle/Sportwetten
■	Bank
■	Kirche/religiöse Einrichtung
■	Gemeinbedarf/öffentliche Einrichtung
■	Handwerk/sonstiges Gewerbe
■	Hotel
■	Leerstand (Stand 08.05.2020)

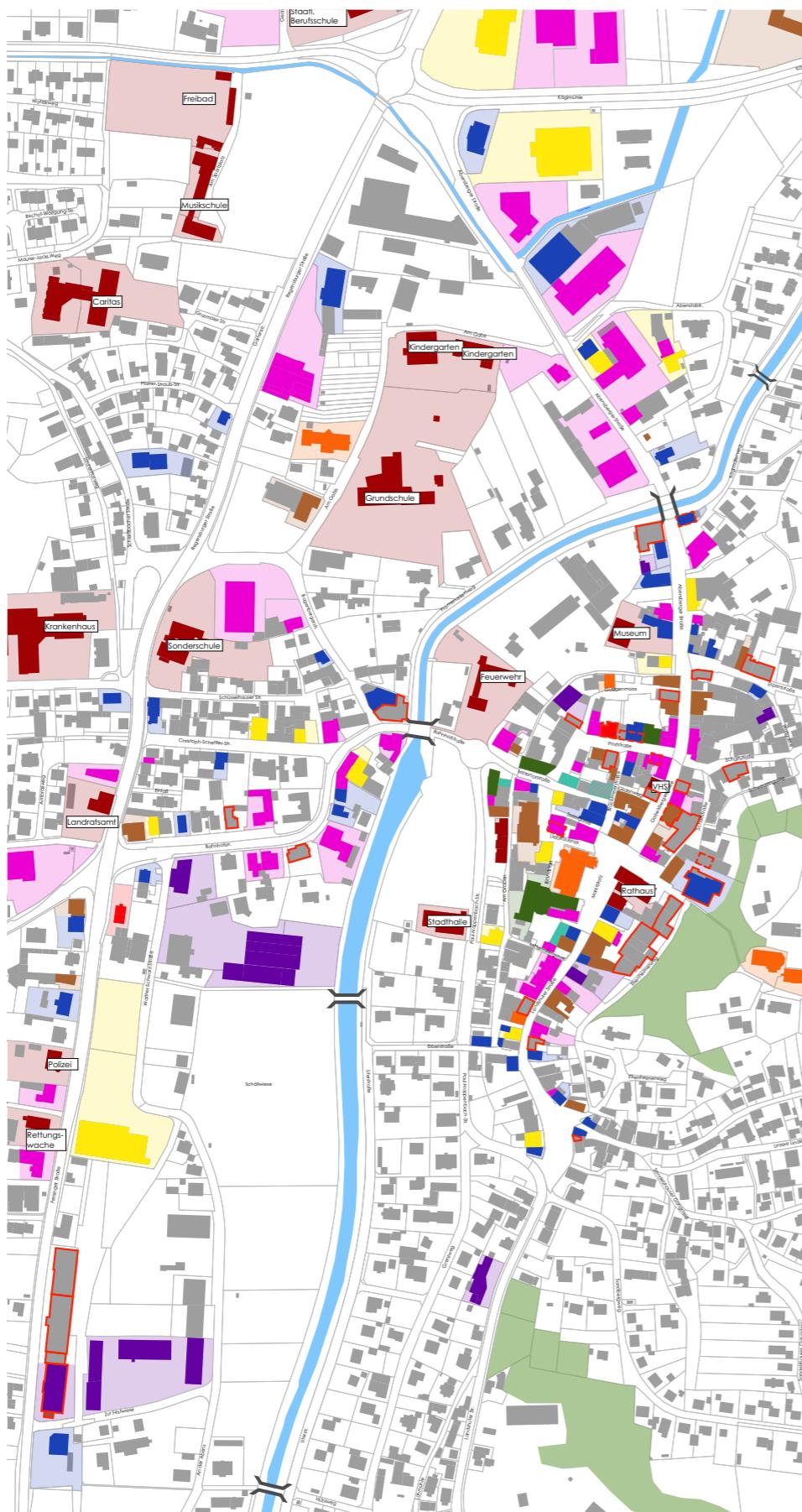


Abb. 25: Plan Nutzungen

Bereich westlich der Abens

Der Bereich westlich der Abens ist durch große Freiflächen gekennzeichnet. Westlich der Schöllwiese liegt das Gelände des ehemaligen Holzimprägnierwerks Brand, das in Teilen noch gewerblich und im nordöstlichen Teilbereich als Wohngebiet genutzt wird, überwiegend jedoch aufgelassen ist. Die Hopfenhallen an der Freisinger Straße stehen zum großen Teil leer, südlich davon liegt eine Tankstelle und östlich davon hat die BayWa in Mainburg ihren Sitz. Der ehemalige Gleisbereich der Bahnlinie Mainburg-Wolnzach wurde im Rahmen eines Konversionsprozesses bereits entwickelt. Heute befindet sich dort ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und nördlich anschließend der ZOB.

Freisinger Straße und Regensburger Straße

Entlang der Freisinger Straße und der Regensburger Straße (B301) liegen einige größere Gemeinbedarfsnutzungen bzw. öffentliche Nutzungen. So z.B. das alte Landratsamt und das Krankenhaus mit einer Berufsfachschule für Krankenpflege und im erweiterten Bereich auch das Freibad, die staatliche Berufsschule, die Musikschule und das Caritas-Altenpflegeheim. Die Verkehrs- und Lärmbelastung ist in diesem Bereich als sehr hoch einzustufen, weshalb sich in diesem Bereich ansonsten vorrangig gewerbliche Betriebe finden lassen und wenige öffentlich wirksame Erdgeschossnutzungen, die einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums bieten würden.

4.6 Gewerbe, Einzelhandel und Nahversorgung

4.6.1 Einzelhandel

In der Mainburger Innenstadt besteht eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit einer vergleichsweise hohen Anzahl von inhabergeführten Geschäften. Darüber hinaus befinden sich an den Stadtrandlagen (z.B. Wambach, Straßäcker und Köglmühle) leistungsfähige Standorte mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben, u.a. aus den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Bekleidung, Spielwaren, Autoteile und Autozubehör und Baumarktartikel.

In der in Kap. 2.3 thematisierten Innenstadtbefragung, an der 107 Städte in Deutschland teilgenommen haben, konnte neben bundesweiten Trends wie der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels und dem Rückgang der Frequenzen in nahezu allen deutschen Städten durch die Corona-Krise speziell für Mainburg u.a. folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Die Mainburger Innenstadt weist eine für die Ortsgröße durchschnittliche Gesamtattraktivität auf (Note 3)
- Die besten Bewertungen (Noten 1 und 2) hat die Mainburger Innenstadt in folgenden Kriterien erreicht:
 - Erreichbarkeit mit PKW/ Motorrad
 - Erreichbarkeit mit Fahrrad
 - Parkmöglichkeiten
 - Gute Orientierung und Wegeführung
 - Gastronomieangebot
 - Dienstleistungsangebot
- Eine durchschnittliche Bewertung (Note 3) wurde für das Freizeitangebot vergeben
- Eine unterdurchschnittliche Bewertung (Noten 4-6) ergab sich in den folgenden Kategorien
 - Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
 - Veranstaltungsangebot

Möglichkeiten der Verbesserung des Gesamteindrucks der Innenstadt in Bezug auf das allgemeine Ambiente ergeben sich gemäß der Befragung insbesondere in den Kategorien Sehenswürdigkeiten, Lebendigkeit und Erlebniswert. Das Einzelhandelsangebot wurde in Mainburg im Vergleich zu anderen Städten derselben Ortsgröße als überdurchschnittlich gut bewertet, vor allem in den Bereichen Büro/Schreibwaren, Apotheken, Drogeriewaren und Lebensmittel.

PROFIL EINES TYPISCHEN INNENSTADTBESUCHERS IN IHRER STADT IFH KÖLN		
Folgendes Besucherprofil ergibt sich für Mainburg anhand der häufigsten Nennungen:		
Merkmal	Donnerstag	Samstag
Wohnort	in dieser Stadt	in dieser Stadt
Geschlecht	weiblich	weiblich
Alter	44 Jahre	43 Jahre
Benutztes Verkehrsmittel	PKW / Motorrad	PKW / Motorrad
Besuchshäufigkeit	wöchentlich	wöchentlich
Bewertung insgesamt: Attraktivität der Innenstadt:	Note 2,8	Note 2,9
Gastronomie	Einkaufen / Einkaufsummierung / Shopping	Gastronomie
TOP Anlass für Aufenthalt	Behördengang / Arzt / Arbeit / Ausbildung Einkaufen / Einkaufsummierung / Shopping	Wohnen
Veränderung Einkaufsverhalten	Niem, ich kaufe zwar online ein, aber besuche diese Innenstadt zum Einkauf unverändert häufig	Niem, ich kaufe zwar online ein, aber besuche diese Innenstadt zum Einkauf unverändert häufig

Abb. 26: Typisches Besucher*innenprofil für die Mainburger Innenstadt (Folie 23 der Präsentation der IFH)

Im Rahmen der Befragung wurde für die Mainburger Innenstadt anhand der häufigsten Nennungen ein typisches Besucher*innenprofil erstellt. Dabei wird deutlich, dass die Mainburger Innenstadt unter der Woche vor allem für tägliche Besorgungen genutzt wird und am Wochenende zum längeren Aufenthalt. Die Anreise erfolgt vor allem von Bewohner*innen der Stadt und mittels PKW.

Trotz den zunehmenden Möglichkeiten des Online-Shopping gaben die Mehrzahl der Befragten an, dass sie zwar online einkaufen, jedoch die Innenstadt unverändert häufig zum Einkaufen besuchen. Im Zuge der Corona-Pandemie hat sich der Online-Einkauf jedoch verstärkt, wobei in Mainburg vergleichsweise überdurchschnittlich online bei lokalen Händlern und Marktplätzen eingekauft wird.

Darüber hinaus hat sich ergeben, dass sich das Einzugsgebiet für die Mainburger Innenstadt mit einem Schwerpunkt von über 80 % aus dem Stadtgebiet und den umgebenden Ortsteilen zusammensetzt. Bis zu 5 % der Besucher*innen stammen aus den umgebenden Gemeinden Attenhofen, Rudelzhausen, Au in der Hallertau und Nandlstadt. Der Anteil von Besucher*innen aus weiter entfernten Gemeinden liegt bei jeweils unter 2 %. Neben der Innenstadtbefragung, hat das Stadtmanagement und Stadtmarketing der Stadt Mainburg für die Innenstadt mehrere Frequenzmessungen durchgeführt. Ein Vergleich der Messungen von 2019 und 2020 (jeweils im Zeitraum Juli bis Dezember) gibt einen Einblick, wie sich die Frequenzen in der Innenstadt pandemiebedingt geändert haben. Während 2019 eine gleichmäßige Frequenz zwischen jeweils ca. 1000-2000 Passant*innen mit einer Spur bis zu 4000 Passant*innen während des Christkindlmarktes zu beobachten war, gab es im Jahr 2020 größere Schwankungen. Im Zeitraum Juli bis September lag die Anzahl deutlich unter den Werten von 2019. Ab Ende September stieg die Anzahl jedoch deutlich und übertraf teilweise die Zahlen von 2019. In dieser Zeit gab es auch mehrere Aktionen, die von Seiten des Stadtmarketings durchgeführt wurden, wie z.B. das Aufstellen von Pflanztrögen und Blumenrädern, einen verkaufsoffenen Sonntag mit Gewinnspiel sowie Sonderevents zu Weihnachten (Weihnachtsshopping, Adventskalender und Winterbeleuchtung).

Weitere Aktivitäten des Stadtmarketings sind die Einführung von Innenstadt-Gutscheinen und das Betreiben des Online-Stadtportals www.mai-hoamat.de, bei dem sich Mainburger Unternehmen registrieren können und die Möglichkeit haben Produkte zu

verkaufen, Events einzustellen und Dienstleistungen anzubieten. Darüber hinaus führt das Stadtmarketing eine Leerstands- und Immobilienbörse, die ebenfalls über das Stadtportal betrieben wird.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Mainburger Innenstadt vor allem hinsichtlich des Freizeit- und Kulturangebots, des Veranstaltungsangebots sowie die Erreichbarkeit der Innenstadt mit ÖPNV im Städtevergleich Verbesserungsbedarf aufweist. Des Weiteren besteht im Bereich „Ambiente und Erlebnis“ (Allgemeines Ambiente/Flair/Atmosphäre, Gebäude/Fassaden, Plätze/Wege/Grünflächen/Sitz- und Verweilmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten, Lebendigkeit und Erlebniswert) Potenzial zur Aufwertung.

Ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten, das u.a. die bestehenden und aktuellen Entwicklungen der Betriebsformen, Angebots- und Nachfrageanalyse, Einkaufsverhalten und Kaufkraftpotenzial thematisiert und daraus abgeleitet Empfehlungen sowie Maßnahmen formuliert, liegt nicht vor.

Durchschnittliche stündliche Frequenz am Messpunkt Marktplatz



Abb. 27: Diagramme Frequenzanalyse 2019/2020

4.6.2 Gewerbe

Die Stadt Mainburg verfügt anteilig an der Gesamtgemeindefläche über einen vergleichsweise hohen Anteil an Gewerbeflächen. Die Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung im Hauptort liegen im Bereich Wambach und Auhof sowie an der Paul-Münsterer-Straße und in Köglmühle. Grundsätzlich sind die Gewerbegebiete gemischt genutzt und beherbergen unterschiedlich große Betriebe, wobei das Gewerbegebiet Köglmühle einen Standort mit vorwiegend Einzelhandel darstellt. Die größten Betriebe liegen mit der Firma Wolf Heiztechnik und Haix Schuhe in Auhof. Ein weiterer gewerblicher Schwerpunkt liegt entlang der Freisinger Straße (B301) ab dem Bereich des Brandgeländes und dehnt sich bandartig in südlicher Richtung bis zum Gewerbegebiet Auhof aus.

Hinsichtlich der umgebenden Ortsteile sind größere Gewerbegebiete in Marzill und Bachmühle vorhanden.

Auch im Vergleich zu benachbarten Gemeinden weist Mainburg einen vergleichsweise großen Gewerbeanteil auf. Der Anteil der Gewerbefläche an der Gesamtfläche der Stadt im Jahr 2019 beträgt in Mainburg rund 1,4 %. Von den ausgewählten Gemeinden weist nur Kelheim einen ähnlich hohen Wert auf (1,4 %). Sowohl in Au i.d. Hallertau, Abensberg, Pfaffenhofen a.d. Ilm und Rottenburg a.d. Laaber liegt dieser unter 1 %. Um auch beim Anteil der gewerblichen Fläche an der Siedlungsfläche liegt Mainburg mit an der Spitze (8,8 %). Nur in der Stadt Kelheim liegt dieser Wert unter den ausgewählten

Gemeinden höher (9,8 %). In den restlichen Gemeinden liegt das Verhältnis bei rund 4-6 %, was in etwa dem Schnitt des Regierungsbezirks Niederbayern (5,6 %) entspricht.

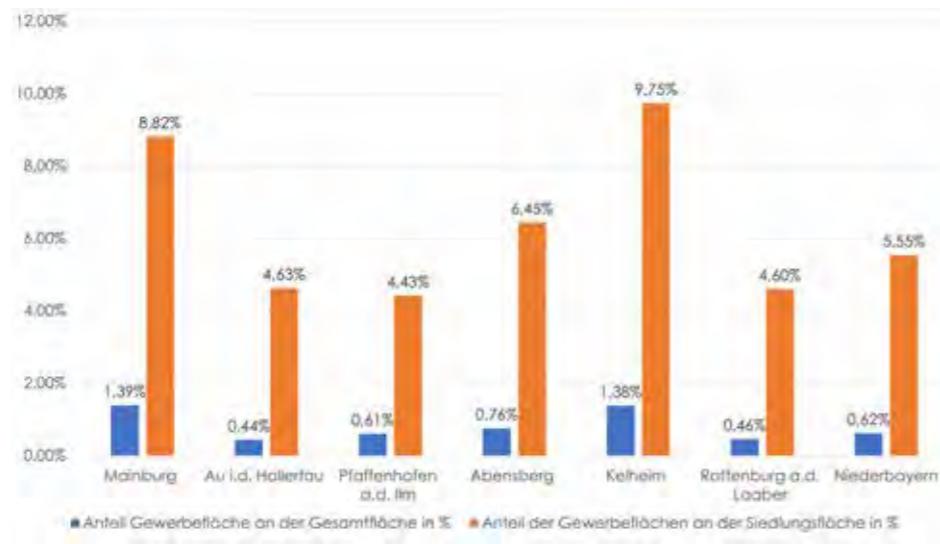


Abb. 28: Diagramm Anteil Gewerbefläche/Siedlungsfläche

Interessant ist auch das Verhältnis von Gewerbeflächen zur Anzahl der Einwohner. Hier zeigt sich ein großer Unterschied zwischen den Städten und den ländlichen Gemeinden, die zwar viel Fläche aufweisen, aber vergleichsweise dazu eine geringe Einwohnerzahl. Die Stadt Mainburg hat im Jahr 2019 ca. 57 m² Gewerbefläche pro Einwohner. Damit liegt sie auch bei dieser Kennzahl im oberen Bereich. Lediglich Kelheim erreicht mit ca. 63 m² hier einen höheren Wert. Sowohl die Gemeinden Au i.d. Hallertau (ca. 39 m²), Pfaffenholz a.d. Ilm (ca. 22 m²), und Abensberg (ca. 32 m²) liegen deutlich unter diesem Niveau. Rottenburg a.d. Laaber kommt auf ca. 49 m². Der Durchschnittswert des Regierungsbezirks Niederbayern liegt hier bei ca. 51 m².

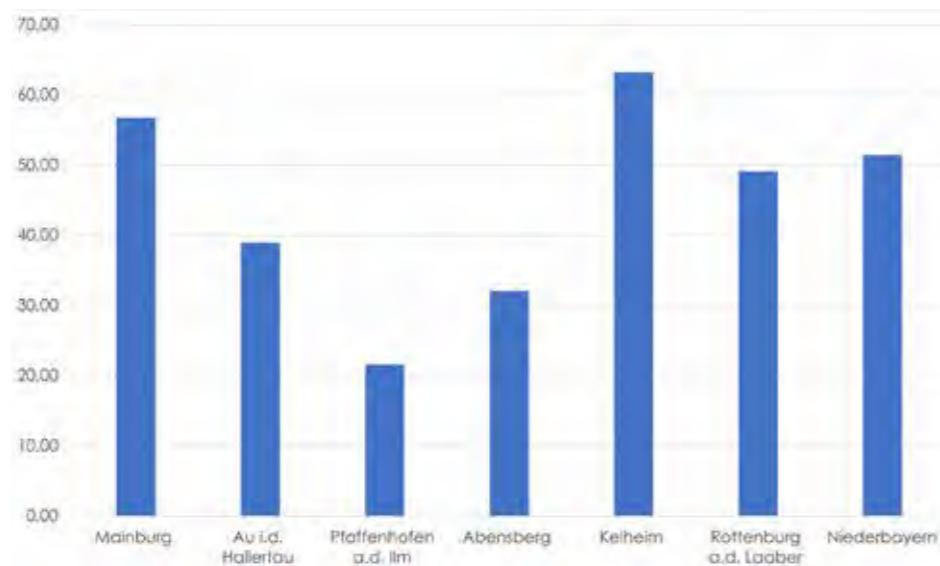


Abb. 29: Diagramm Anteil Gewerbefläche/EW

Zusätzlich zum bestehenden vergleichsweise hohen Anteil an Gewerbefläche hat die Stadt Mainburg im Hauptort noch größere, zusammenhängende Flächenpotenziale, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe- oder Mischgebiet dargestellt sind, jedoch baulich noch nicht realisiert wurden. Diese liegen vor allem im Bereich Paul-

Münsterer-Straße/B301 sowie in Auhof zwischen der St 2049 und der B301. Auch westlich der Straße An der Abens und südlich der Straße Am Hang sind noch größere Potenzialflächen vorhanden.

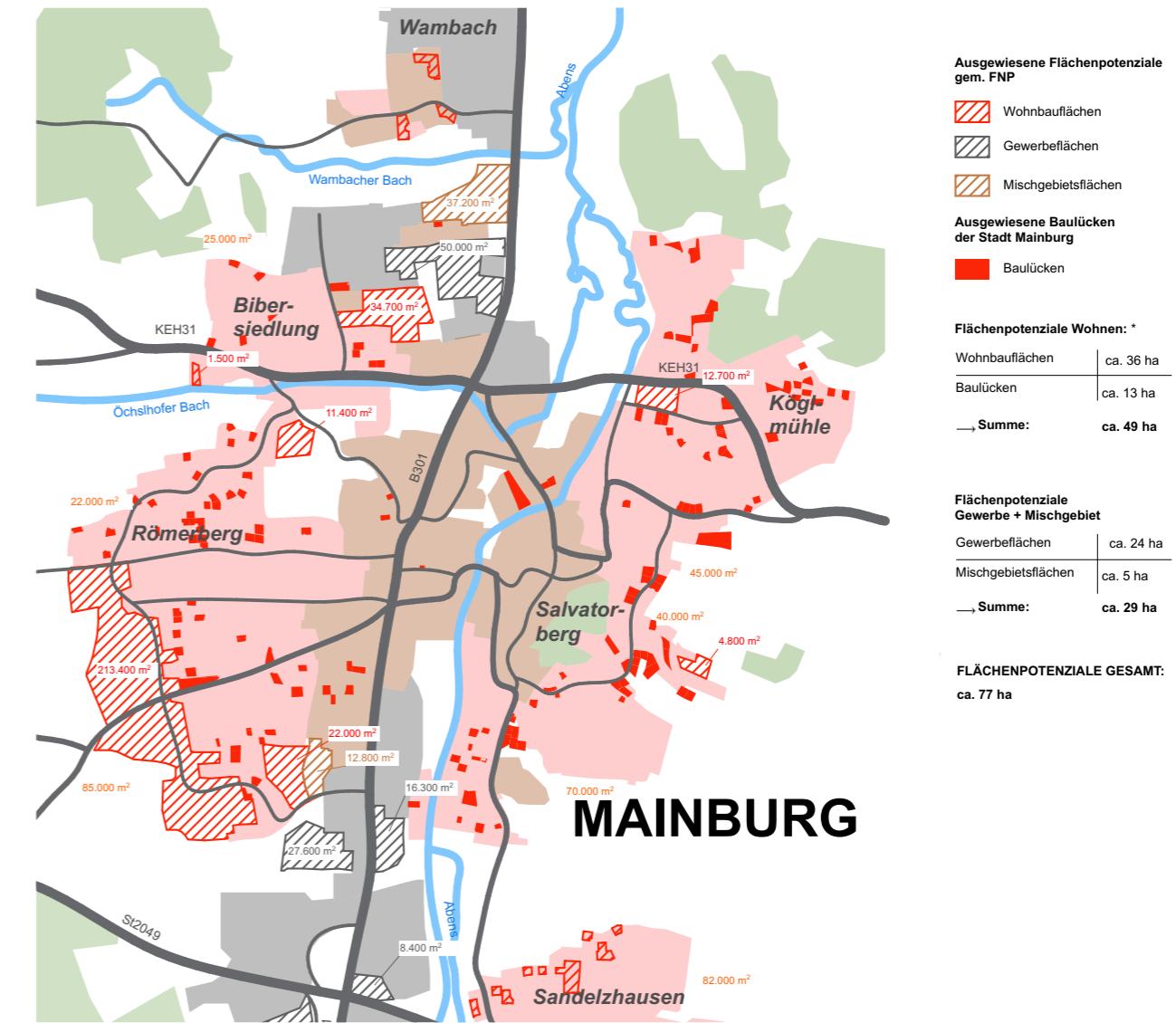


Abb. 30: Plan Flächenpotenziale/Gewerbe

4.6.3 Nahversorgung

Im Hauptort der Stadt Mainburg sind neben Gastronomie und Hotelnutzungen Banken, Bäcker, Metzger sowie einige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden.

Eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit einem Angebot verschiedener Sortimente befindet sich hauptsächlich im Kernstadtgebiet. Die Nahversorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs findet überwiegend in den großflächigen Einzelhandelsstandorten, mit den Sortimenten Lebensmittel und Drogerie, in Köglmühle und Auhof statt. In letzterem befindet sich auch ein Baumarkt.

In den umgebenden Ortsteilen sind die Nahversorgungsmöglichkeiten eingeschränkt. In Meilenhofen befinden sich ein Bäcker und ein Metzger, in Unterwangenbach ein Getränkemarkt und in Sandelzhausen u.a. eine Tankstelle, ein Bäcker und eine Bank. Darüber hinaus gibt es mehrere Gasthäuser, so z.B. in den Ortsteilen Sandelzhausen, Unterempfenbach und Meilenhofen.

4.7 Soziale Infrastruktur und Kultur

In der Stadt Mainburg gibt es eine Vielzahl an unterschiedlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen. Im Folgenden wird ein Überblick in den verschiedenen Bereichen der sozialen und kulturellen Infrastruktur gegeben.

Kinderbetreuung

In Mainburg gibt es insgesamt 12 Kinderbetreuungseinrichtungen inkl. einer Schulvorbereitende Einrichtung (SVE) mit Förderschwerpunkt Lernen, Sprache und sozial emotionale Entwicklung. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die städtische Kinderkrippe „Spatzennest“, die städtischen Kindergärten „Abenteuerland“ und „Am Gabis“ und die Kinderhorte „Pusteblume“ und „Kleiner Tiger und Kleiner Bär“ sowie die schulvorbereitende Einrichtung. Die weiteren 6 Einrichtungen verteilen sich über das Stadtgebiet:

- „Kindertagesstätte Sandelzhausen“, städtischer Kindergarten
- „Schneckenheim“, städtischer Kindergarten
- Kindergarten Igelbau
- Kinderhort „Spiel- und Lernburg“, Caritas
- Kinderkrippe „Schatzinsel“
- Mainburger Waldkindergarten e.V.

Aus den Gutachten „Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung im Landkreis Kelheim 2019“ und dem Gutachten „Stadt Mainburg – Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung 2013–2030“ geht hervor, dass es sich meist um Ganztagesplätze handelt. Insgesamt wurden 2019 658 genehmigte Plätze angeboten, wovon 573 belegt wurden. Das Gutachten „Stadt Mainburg – Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung 2013–2030“ geht darüber hinaus davon aus, dass bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert mehr Plätze benötigt werden.

Schulen

Als Mittelzentrum gibt es in Mainburg ein umfangreiches Angebot an Schulen, sowohl was den Bereich von Grund- und Mittelschulen betrifft als auch einige weiterführende Schulen:

- Grundschule Mainburg
- Grundschule Sandelzhausen
- Hallertauer Mittelschule Mainburg
- Staatliche Realschule Mainburg
- Gabelsberger Gymnasium
- Berufsschule Mainburg
- Prälat-Michael-Thaller Schule (privates Sonderpädagogisches Förderzentrum Abensberg)

Die Standorte der Schulen liegen verteilt im Stadtgebiet Mainburgs. Der größte Standort liegt im Nordwesten des Hauptortes mit der Mittelschule, Realschule und dem Gymnasium. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich die Grundschule Mainburg Am Gabis.

Erwachsenenbildung

Im Bereich der Erwachsenenbildung bietet die Volkshochschule Mainburg e.V. ein umfangreiches Kursangebot an. Teil davon ist auch die Business Akademie Hallertau VHS Mainburg sowie das Projekt „KESS Experten“, bei dem Kurse für die Qualifizierung von Betreuungspersonal angeboten werden. Die Volkshochschule ist in einer gewerblichen Immobilie am Mitterweg untergebracht. Zur besseren Erreichbarkeit besteht seitens der Volkshochschule seit längerem der Wunsch, in innenstadtnaher Lage zu ziehen, was bisher an der Verfügbarkeit einer geeigneten, kommunalen, Immobilie gescheitert ist. Im Zuge einer möglichen Museums-Erweiterung oder der Schaffung eines neuen städtischen Veranstaltungsortes (z.B. Sanierung/Neubau Stadthalle), sollten daher Räumlichkeiten für die VHS in das Konzept miteinbezogen werden.

Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet noch weitere Einrichtungen zur Erwachsenenbildung:

- Gesundheitsakademie – health and more – e.V.
- IHK Berufsbildungszentrum Kelheim GmbH – Außenstelle Mainburg
- Praxisraum für Lebenskunst: Kurse, Vorträge, Seminare

Jugendbetreuung

Im Sommer 2021 wurde in Mainburg der neue Jugendtreff eröffnet. Nach langer Standortsuche konnte dieser auf dem Gelände am Skaterpark zwischen Schöllwiese und ZOB in der Walter-Schwarz-Straße realisiert werden. Der Jugendtreff bietet neben einem großen Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Küche Platz für zwei weitere Gruppenräume und verschiedene Freizeitmöglichkeiten, die am Standort angeboten werden.

Seniorenbetreuung

Mit dem Caritas Alten-Pflegeheim St. Michael und der benachbarten Caritas-Sozialstation am Maurer-Jackl-Weg bestehen zwei stationäre Seniorenpflegeeinrichtungen in Mainburg. Mehrere ambulante Pflegedienste ergänzen das Angebot im Bereich der Pflege. Nach Auskunft aus der Bürgerbeteiligung gibt es keine ambulante Tagespflege in Mainburg.

Medizinische Infrastruktur

Bereits seit 1876 gibt es in der Stadt Mainburg einen Krankenhausstandort mit regionaler Bedeutung. Das Krankenhaus wurde als Kreiskrankenhaus Mainburg im Laufe des 20. Jahrhunderts mehrmals am bestehenden Standort erweitert und fusionierte im Jahr 2007 mit der Ilmtalklinik. In Mainburg werden u.a. Behandlungen in den Bereichen Anästhesie und Intensivmedizin, Innere Medizin, Kardiologie und Gastroenterologie angeboten. Auch ein eigenständiger Sozialdienst besteht in Mainburg.

Neben dem Krankenhaus wird das medizinische Angebot in Form von zahlreichen Allgemein- und Facharztpraxen im Stadtgebiet ergänzt. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang u.a. das Ärztehaus an der Abensberger Straße.

Kultur

Der jährlich stattfindende Gallimarkt ist ein großes Volksfest, das auf dem Festplatz der Schöllwiese stattfindet. Darüber hinaus ist das Hopfenfest als zweites großes Volksfest an gleichem Standort zu nennen.

Mit dem Handwerks- und Christkindlmarkt gibt es eine weitere große jährliche Veranstaltung, welche in der Innenstadt auf dem Marktplatz stattfindet. Auf dem Grünen Markt können Besucher*innen jeden Mittwoch und Samstag regionale Produkte kaufen. Dieser findet auf der Fläche nördlich des Griesplatzes statt.

Im Bereich der Kultur ist auch das Mainburger Vereinsleben zu nennen. Zahlreiche Vereine bieten den Mitgliedern ein großes kulturelles Angebot für die verschiedenen Interessensfelder.

In der „Alten Knabenschule“ an der Abensberger Straße befindet sich das Stadtmuseum Mainburg, das zudem auch die städtische Bibliothek beherbergt. Für die Weiterentwicklung wurde das Konzept „Kulturzentrum Alte Knabenschule“ erstellt, das eine räumliche Erweiterung auf dem nördlich des Gebäudes befindlichen Parkplatzes vorsieht und zusätzliche Räume für Museumspädagogik, Vorträge oder die VHS vorsieht. Das Konzept sieht darüber hinaus vor, eine barrierefreie Zugänglichkeit herzustellen und den Innenhof autofrei zu gestalten.

4.8 Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Situation der Mainburger Innenstadt weist besondere Voraussetzungen auf. Die historisch gewachsene Stadtstruktur gibt relativ enge Straßenräume vor, die sowohl dem motorisierten Individualverkehr (=MIV) als auch dem Rad- und Fußverkehr zur Verfügung stehen müssen. Der ÖPNV wird mit Bushaltestellen vor der Stadthalle am Rand der Altstadt und dem ZOB, welcher sich außerhalb der Innenstadt befindet, abgewickelt. Das Thema Verkehr und Verkehrsbelastung insbesondere in der Altstadt war in den Bürgerbeteiligungen sowie den Steuerkreissitzungen immer wieder ein viel diskutierter Gesichtspunkt.



Abb. 31: Verkehr: Kreisverkehr Bahnhofstraße und Parkplatz Griesplatz

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Ansprüche an die Straßenräume im Stadtgebiet mit Fokus auf die Altstadt wird empfohlen, als vorgezogene Maßnahme ein Verkehrs-gutachten in Auftrag zu geben. Vor allem auch vor dem Hintergrund, dass in der Innenstadt größere, zusammenhängende brachliegende Flächen und leerstehende Gebäude vorliegen, die in den nächsten Jahren eine bauliche Entwicklung erwarten lassen und bei denen die Zufahrts- und Parksituation ungeklärt ist. Hier sind v.a. die ehemaligen Brauereiareale (Christlbräu, hinteres Winklerbräu, Koppbräu) zu nennen, die sich in zentraler Lage und auf teils bewegter Topographie befinden. Die Entwicklung u.a. dieser Flächen kann als Chance genutzt werden, die Verkehrssituation in der Innenstadt neu zu überprüfen und planerische Maßnahmen für eine Neuregelung zu ergreifen. Dabei sollte das Ziel sein, neben der Verkehrsberuhigung in der Innenstadt auch ein Parkleitsystem zu entwickeln, das die Entwicklungsfächen der Brauereiareale miteinschließt. Darüber hinaus sollte das Potenzial zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums in der Innenstadt aufgezeigt sowie der Fuß- und Radverkehr verträglich integriert werden. Dies umfasst auch die Möglichkeit, den grünen Markt vom Griesplatz wieder in die Innenstadt zu verlagern.

4.8.1 Motorisierter Individualverkehr (=MIV)

Im Westen des Untersuchungsgebiets liegt, Nord-Süd-verlaufend, die Freisinger- und Regensburger Straße, die als Bundesstraße B 301 klassifiziert ist. Sie verläuft von Freising über Zolling, Au in der Hollerdau, Mainburg bis nach Abensberg. Ost-west-gerichtet ver-

laufen im Süden des Stadtgebiets die Staatsstraße ST 2049 und im Norden die Kreisstraße KEH31. Die ST 2049 führt zur Autobahnauffahrt 53 auf die A93.

Aus der Verkehrsmengenkarte des Landkreises Kehlheim (Stand 2015) lassen sich grob folgende Verkehrsmengen auf den erwähnten Straßen ableiten:

- B301 13.000 Kfz/24 Std.
- ST 2049 6.000-7.000 Kfz/24 Std
- KEH31 3.000-4.000 Kfz/24 Std, am Kreuzungspunkt mit der B301 ca. 9.000 Kfz/24 Std.

Im Zuge der Städtebauförderung wurden die Straßenräume und die Verkehrsführung in der Mainburger Innenstadt bereits umfangreich neugestaltet. Der MIV wird hier zum großen Teil über ein kleinteiliges Netz an Einbahnstraßen geführt. Die derzeitige Verkehrssituation ist stark auf den MIV ausgerichtet.

Verkehrsuntersuchung Innenstadt Mainburg von „EBB“

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden für die Innenstadtstraßen jeweils Straßenraumanalysen gemacht. Ergänzend dazu haben eine Straßenverkehrslärmanalyse und eine Bürgerbefragung stattgefunden. Ergebnis der Untersuchungen waren, dass die Ist-Situation bereits gut ist. Daher braucht es keine grundlegenden Veränderungen, allerdings können punktuelle Situationen verbessert werden. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Marktplatz,
- Parkplätze auf dem Marktplatz weniger tief machen,
- einheitliche Oberfläche auf dem Marktplatz: der Nutzung entsprechend,
- Lärmarmen und unterhaltsfreundlichen Pflasterbelag auswählen
- Klare Trennung von Verkehrsarten durch Bordstein in sensiblen Bereichen
- Geringere Fahrbahnbreiten (max. 3,75m), Verbreiterung der Gehwege
- Generell: Gelegenheiten nutzen, um die Innenstadt umzugestalten
- Nordumfahrung wird hier empfohlen

4.8.2 Ruhender Verkehr

Im gesamten Untersuchungsgebiet stehen großflächige Stellplatzanlagen im Rahmen der jeweiligen Nutzung zur Verfügung, so z.B. am ZOB, am Krankenhaus, am Sportplatz und Freibad. Auch die Nahversorger in den Gewerbegebieten sowie die gewerblich geprägten Einheiten an der Abensberger Straße verfügen über große Kundenstellplätze.

Zentrumsnah bietet die Stellplatzfläche am Griesplatz eine attraktive Möglichkeit ohne viel Suchen einen Parkplatz für den Einkaufsbummel sowie die Erledigungen in der Stadt zu bekommen. Darüber hinaus bieten sich in der Altstadt am Marktplatz, an der Guggenmoosstraße sowie in den Straßenräumen der Abensberger Straße, der Gabelsbergerstraße, der Landshuter Straße und der Paul-Nappenbach-Straße straßenbegleitend Stellplätze an.

Als negativ wird der Parksuchverkehr im Altstadtbereich von vielen Bürger*innen im Rahmen der Bürgerbeteiligungsveranstaltungen empfunden.

4.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (=ÖPNV)

Die Stadt Mainburg ist nicht an das Schienennetz der DB angeschlossen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Abensberg, Freising, Landshut, Rohrbach und

Regensburg (ICE-Anbindung). In Ingolstadt befindet sich ein weiterer Bahnhof mit ICE-Anbindung, jedoch gibt es keine Busverbindung von Mainburg nach Ingolstadt. Die Stadt Mainburg ist seit dem Jahr 2014 in den Münchner Verkehrsverbund integriert.

Das Busliniennetz der Stadt verfügt über 13 Buslinien, die die einzelnen Stadt- und Ortschteile verbinden sowie die überregionale Verbindung nach Kehlheim, Freising und Moosburg bedienen. Im Untersuchungsgebiet liegen die Haltestellen an der Paul-Nappenbach-Straße, der Freisinger Straße, der Regensburger Straße und der Ebrantshauser Straße sowie am ZOB.

Die Buslinien 602, 603 und 683 sind im Rahmen der Tarifausweitung in den MVV integriert worden d.h. mit einer Fahrkarte kann man in Mainburg einsteigen und auch die innerstädtischen Verkehrsmittel der Landeshauptstadt München nutzen.

Die MVV-Regionalbuslinie 602 verbindet die Stadt Mainburg mit Freising. Dort bestehen Anschlüsse an den Regionalzugverkehr nach München. Die Buslinie 603 fungiert als Nebelinie nach Freising und bedient die Strecke in den Zeitlücken der Linie 602. So ergibt sich fast stündlich eine Fahrmöglichkeit nach München, die ca. 1,5 Stunden dauert.

Die MVV-Regionalbuslinie 683 führt nach Moosburg. Dort besteht Anschluss an den Regionalverkehr nach München und Landshut.

Darüber hinaus gibt es durch die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kehlheim (VLK) sowie den Regionalbus Ostbayern (RBO) weitere Verbindungen in die Region.

Die Bushaltestellen im Stadtgebiet sind nicht barrierefrei ausgebaut.

4.8.4 Rad- und Fußverkehr

In der Innenstadt sind keine straßenbegleitenden oder auf den Straßen markierte Radverkehrsanlagen vorhanden. Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie Querungsmöglichkeiten könnten an einigen Stellen verbessert werden. Eine vertiefte Untersuchung zum Zustand sowie der Verkehrsführung der Radwege in der Innenstadt sind im Rahmen des zu beauftragenden Verkehrsgutachtens durchzuführen.

In den größeren Straßen im Untersuchungsgebiet wie z.B. der Freisinger Straße, der Bahnhof-, Paul-Nappenbach-, Gabelsberger-, Landshuter- und Abensbergerstraße befinden sich beidseitige Fußwege. Die kleineren Altstadtstraßen und -gassen u.a. der Gildenweg, Seilergasse, Am Graben, Mittermillergasse und Scharfstraße weisen keinen vom Straßenraum abgetrennten Bereich für den Fußverkehr auf. Der Parkplatz am Griesplatz ist auf Höhe des Sparkassenplatzes über die Paul-Nappenbach-Straße mit einer Querungshilfe verbunden. Auch im Bereich des Kreisverkehrs an der Bahnhofstraße gibt es für den Fußverkehr Querungshilfen.

Die Stadt Mainburg ist über ein gut verzweigtes Netz an regionalen und überregionalen Wander- und Radrouten gut in die umliegende Landschaft sowie in die Region verknüpft. Als Rad- und Wanderwege sind hier u.a. die Hopfengarten-Tour, der Abens-Radweg von Freising nach Abensberg sowie der Erlebnispfad „Hopfen und Bier“ zu nennen.

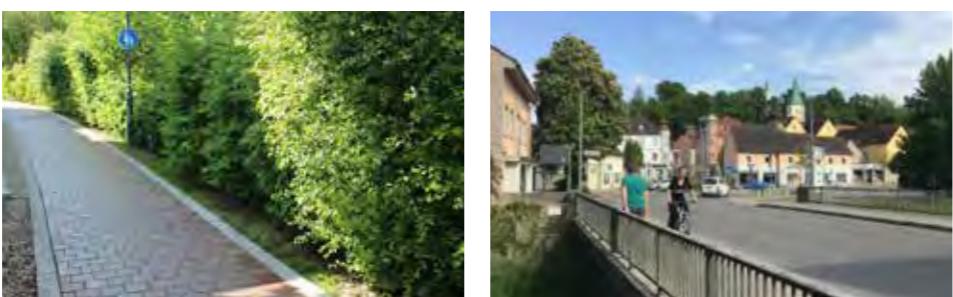


Abb. 32: Fußwegeverbindung zwischen Guggenmoosstraße und Bahnhofstraße, Brücke über die Abens

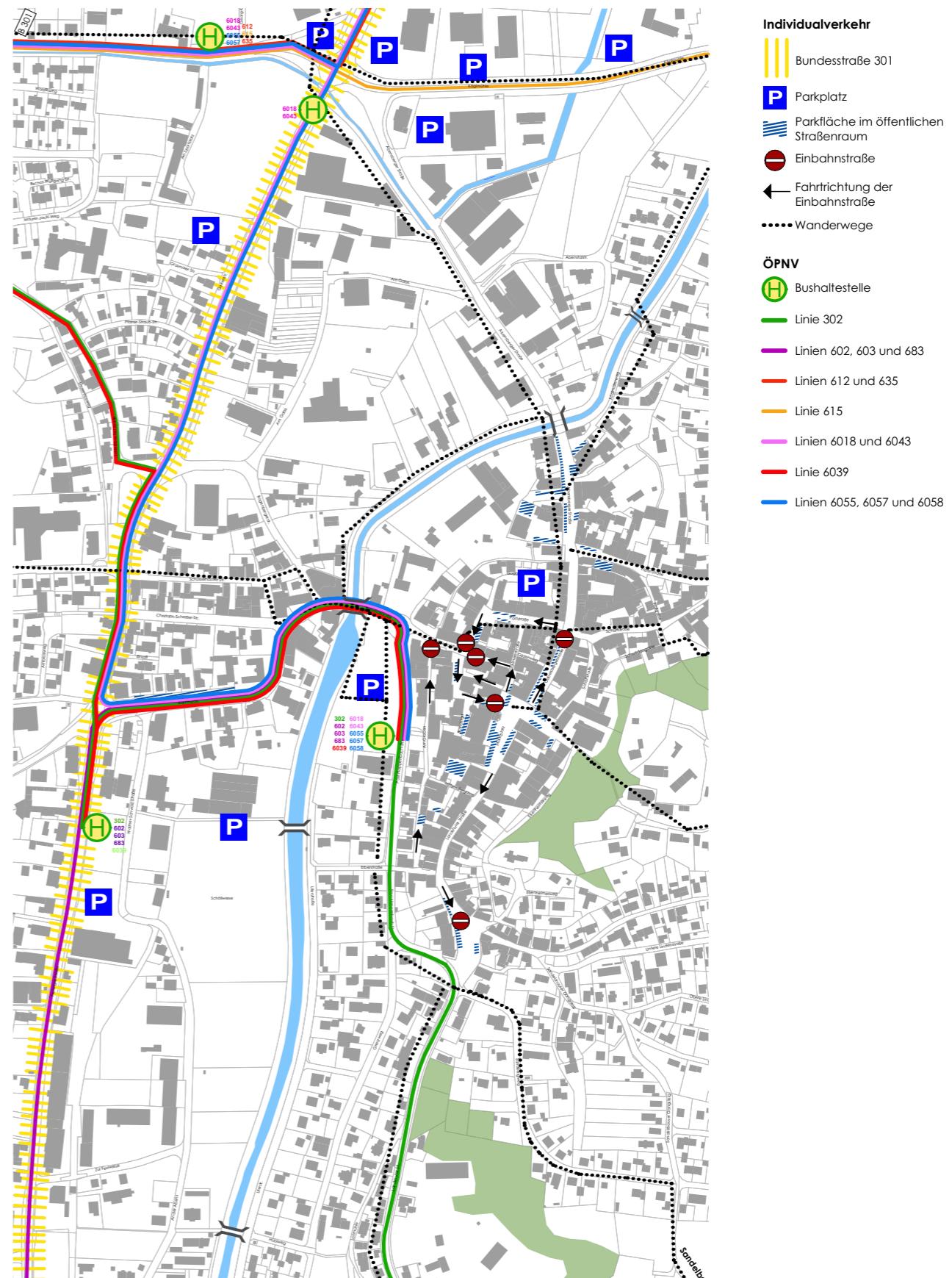


Abb. 33: Plan Verkehr und Mobilität

4.9 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum

4.9.1 Entwicklung der Bevölkerung von 1840 - 2019

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung von 1840 bis 2019, lässt sich feststellen, dass die Stadt Mainburg seit Beginn der Zeitreihe einem langfristigen und nahezu stetigen Wachstumsprozess unterliegt.

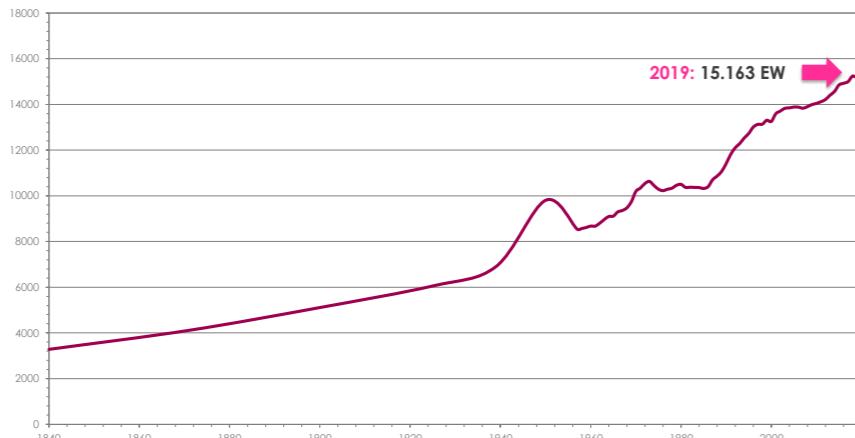


Abb. 34: Diagramm Bevölkerungsentwicklung Mainburg 1840 - 2019

Dieser Trend lässt sich auch in der jüngeren Entwicklung in den Jahren von 2005 – 2019 feststellen. Von ca. 13.890 Einwohner im Jahr 2005 hat sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2019 auf ca. 15.160 Einwohner erhöht, was einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von ca. 0,6 % entspricht. Wobei aber auch festzuhalten ist, dass in 2019 seit langem erstmalig ein Rückgang um 0,5% (78 EW) zu verzeichnen ist.

Die Stadt Mainburg hat im Jahr 2014 durch das Büro PLANWERK eine Bevölkerungsprognose von 2015 bis 2030 erstellen lassen. Dabei wurden drei verschiedene Szenarien ermittelt, die von keinem Zuwachs (Szenario 1), über einen Zuwachs von 2.000 Einwohner (Szenario 2) bis zu einem Zuwachs von 3.200 Einwohner (Szenario 3) reichen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des ISEK weitere Prognosen unter Fortschreibung der vergangenen Entwicklung der letzten 15 Jahre und der letzten 5 Jahre errechnet und in Beziehung zur Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik gesetzt.

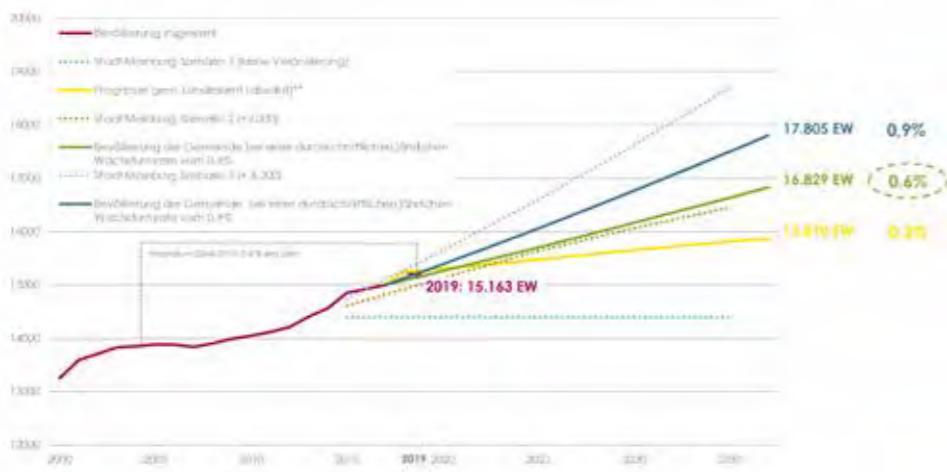


Abb. 35: Diagramm Bevölkerungsprognosen Mainburg 2019 - 2037

Schreibt man die Entwicklung der letzten 15 Jahre (2004 – 2019) fort, was einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % entspricht, würde sich bis zum Jahr 2037 eine Einwohnerzahl von rund 16.830 ergeben. In den letzten fünf Jahren (2014 –

2019) ist die Stadt Mainburg mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,9 % verhältnismäßig stark gewachsen. Schreibt man diese Entwicklung bis zum Jahr 2037 fort, ergäbe sich zu diesem Zeitpunkt eine Einwohnerzahl von ca. 17.800 Einwohner. Die starke Wachstumsrate ergibt sich nicht unerheblich daraus, dass 2014 das Bebauungsgebiet Sandelzhausen-Mitte bebaut wurde. Beide Prognosevarianten liegen über der vom Landesamt für Statistik erstellten Prognose, die von einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,3 % ausgeht, was einer Einwohnerzahl von 15.870 im Jahr 2037 entspräche.

4.9.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 36 zeigt die natürliche Bevölkerungsbewegung Mainburgs von 2008 – 2018. Die grünen Balken stellen die Geburtenzahlen, die blauen die Anzahl der Sterbefälle dar. Die magentafarbene Linie zeigt das Saldo, welches bis auf das Jahr 2017 durchgängig positiv ist, d.h. die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mainburg in den letzten zehn Jahren ist positiv, die Stadt ist gewachsen.

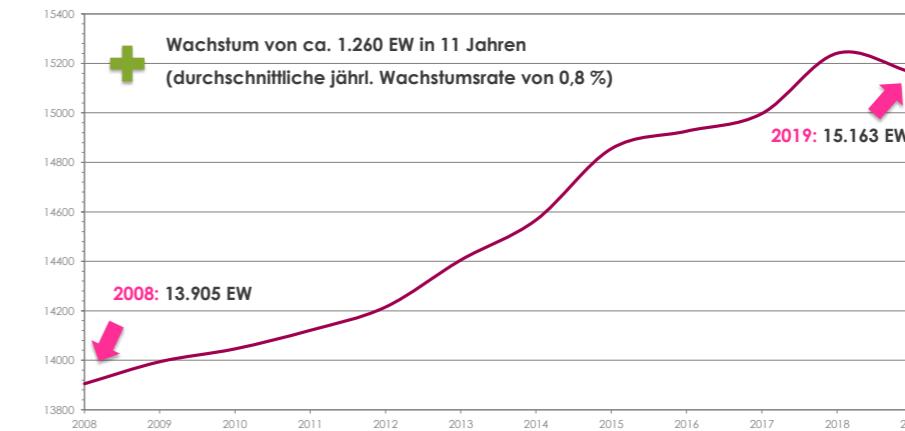


Abb. 36: Diagramm natürliche Bevölkerungsentwicklung Mainburg 2008 - 2018

4.9.3 Wanderungen Rückblick

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist auch die Zahl der Zu- und Fortzüge bei der Bevölkerungsentwicklung einer Stadt von Bedeutung. Abb. 37 zeigt die Wanderungen in Mainburg von 2008 – 2017. Die grünen Balken stellen die Zahl der Zuzüge dar, die blauen Balken die der Fortzüge. Die dunkelrote Linie zeigt das Saldo, welches über den ganzen Zeitraum der Erhebungen positiv ist. Damit weist die Stadt Mainburg überwiegend ein positives Wanderungssaldo auf, das heißt, dass mehr Menschen zugezogen sind, als es Fortzüge gab. Im Jahr 2015 war das positive Saldo mit über 280 neuen Einwohnern am höchsten. Der Rückgang der Gesamtbevölkerung im Jahr 2019 lässt

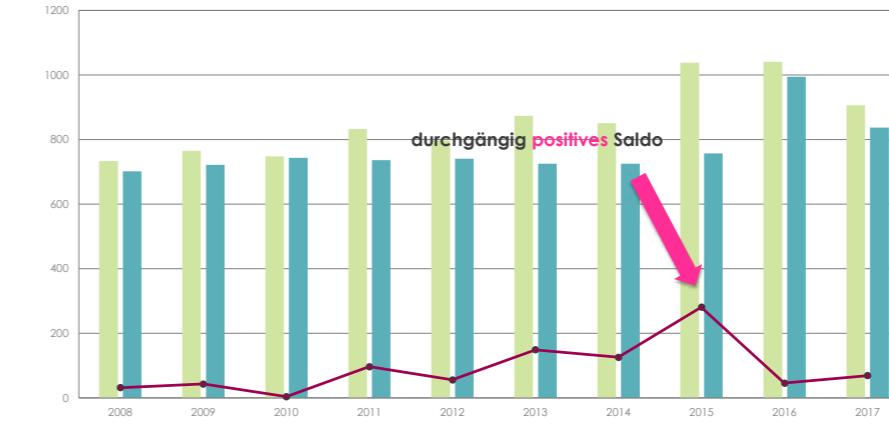


Abb. 37: Diagramm Wanderungen Mainburg 2008 - 2017

4.9.4 Prognose des Wohnraumbedarfs bis 2034

Aus den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung werden verschiedene Szenarien zum Wohnraumbedarf entwickelt. Grundsätzlich setzt sich der Bedarf an Wohnraum aus drei Komponenten zusammen:

- Neubedarf, ausgelöst durch die Zunahme der Bevölkerung
- Auflockerungsbedarf, ausgelöst durch steigende Wohnflächenansprüche je Einwohner. Damit ist noch keine Zunahme der Bevölkerungszahl verbunden.
- Ersatzbedarf, der bei Abriss oder Umnutzung von Wohnraum entstehen könnte

Der Ersatzbedarf wird in Mainburg eine untergeordnete Rolle spielen bzw. ist derzeit nicht vorhersehbar und wird daher in den weiteren Schritten vernachlässigt.

Szenario 1:

Bei der Annahme, dass die Bevölkerung Mainburgs nicht zunimmt, sondern nur der Auflockerungsbedarf gedeckt werden muss, also der Tatsache Rechnung getragen wird, dass immer mehr Einwohner mehr Wohnfläche für sich beanspruchen, so entsteht dadurch ein Mehrbedarf von 350 neuen Wohneinheiten bis 2037, d.h. 22 neue Wohneinheiten würden pro Jahr benötigt.

Wohneinheitenbedarf bei 0,00 % Bevölkerungswachstum

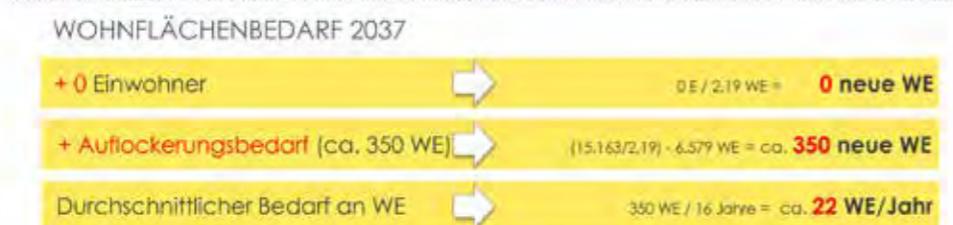


Abb. 38: Wohnbauflächenbedarf – Szenario 1

Szenario 2:

Unter der Annahme, dass die Bevölkerung Mainburgs ein durchschnittliches Wachstum von 0,6 % pro Jahr bis 2037 aufweisen wird (diese Prognose entspricht der Fortschreibung der Entwicklung der letzten 15 Jahre), würde Mainburg um ca. 1.650 Einwohner auf 16.829 Einwohner wachsen. Damit würde ein Mehrbedarf von ca. 750 neue Wohneinheiten entstehen. Der in Szenario 1 beschriebene Auflockerungsbedarf von 350 neuen Wohneinheiten müsste hier selbstverständlich addiert werden, um den erhöhten Flächenbedarfen je Einwohner Rechnung zu tragen. Damit würden insgesamt rund 1.100 neue Wohneinheiten benötigt, das entspräche ca. 69 Wohneinheiten pro Jahr.

Wohneinheitenbedarf bei 0,6 % jährlichem Bevölkerungswachstum

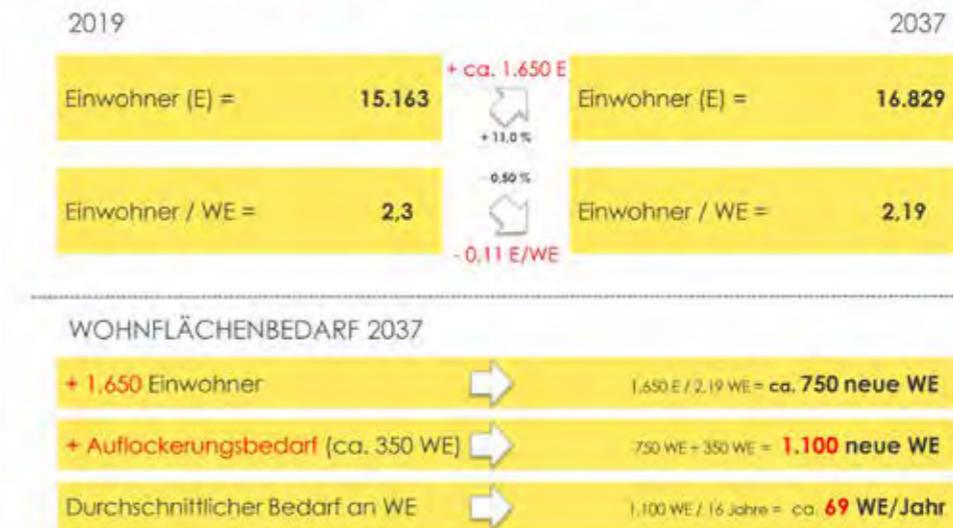


Abb. 39: Wohnbauflächenbedarf – Szenario 2

4.9.5 Wohnraumbedarf bis 2034

Um eine Abschätzung hinsichtlich der benötigten Wohnbauflächen für die zukünftige Entwicklung von Mainburg auf Basis der Prognosen treffen zu können, wurde das Szenario 2 unter Annahme eines durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstums von 0,6 % mit dem Wachstum um 1.100 Wohneinheiten hinterlegt.

Wie groß der Flächenbedarf zur Unterbringung der neuen Wohneinheiten sein wird, ist abhängig von der gewählten Bebauungsdichte. Dabei können drei mögliche Dichten mit unterschiedlichen Bebauungstypologien zugrunde gelegt werden:

- Geringe Dichte: 100 % Einfamilienhäuser
- Mittlere Dichte: 50 % Einfamilienhäuser, 50 % Reihen-/Doppelhäuser
- Hohe Dichte: 30 % Einfamilienhäuser, 50 % Reihen-/Doppelhäuser, 20 % Geschosswohnungsbau
- Hinterlegte Flächengrößen für die einzelnen Annahmen waren folgende:
- EFH = Einfamilienhaus mit 580 m² pro WE (inkl. 15 % Erschließungsflächen)
- RH = Doppel- und Reihenhaus mit 425 / 270 m² pro WE (inkl. 15 % Erschließungsflächen)
- GWB = Geschosswohnungsbau mit 95 m² pro WE (inkl. 15 % Erschließungsflächen)

Teilt man den ermittelten Mehrbedarf an Wohneinheiten bis 2037 nach den aufgeführten Modellen auf, so ergibt sich folgender Flächenbedarf:

Um einen Eindruck zu gewinnen, was genau die Flächen für die weitere Entwicklung der Stadt Mainburg bedeuten, zeigt Abbildung 40 eine maßstabsgetreue Darstellung der Flächen auf einem Plan mit dem Hauptort. Die unterschiedlichen Farben zeigen hier die verschiedenen Flächenbedarfe, die bei der Umsetzung je nach baulicher Dichte beansprucht würden. In dunkelrot die Flächenansprüche bei der Umsetzung einer hohen Dichte, in einem mittleren rot und die Flächenansprüche bei der Umsetzung einer mittleren Dichte und in hellrot die Flächenansprüche bei der Umsetzung einer geringen Dichte. Gezeigt werden die vorab beschriebenen Szenarien.

Die ermittelten Flächenbedarfe liegen bei Szenario 2 bei „geringer Dichte“ bei 70 ha, bei „mittlerer Dichte“ bei 56 ha und bei „hoher Dichte“ bei 45 ha.

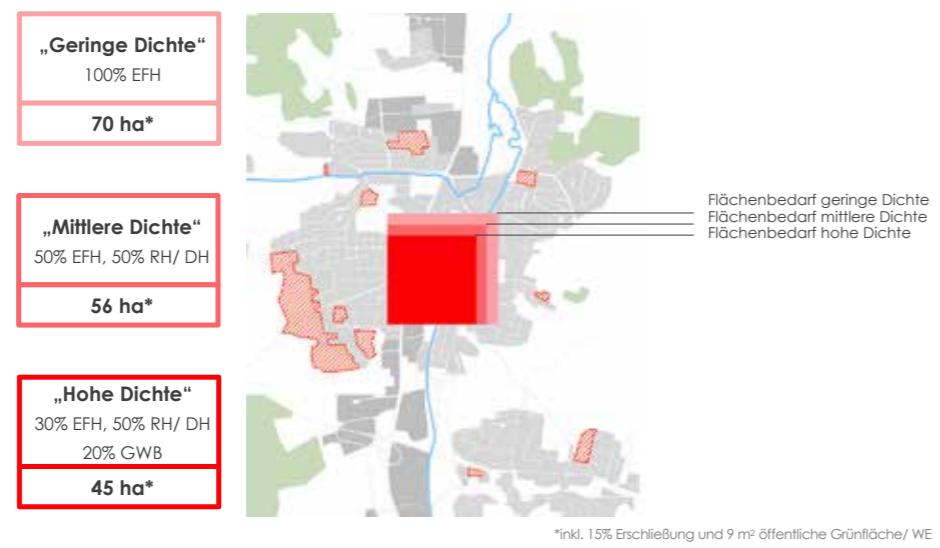


Abb. 40: Wohnbauflächenbedarf bei durchschnittlich 0,6 % Bevölkerungswachstum pro Jahr. Ca. 1100 WE

4.9.6 Flächenpotenziale

Die vorhandenen Flächenpotenziale in der Stadt Mainburg wurden auf verschiedene Art ermittelt.

Zunächst erfolgte die Prüfung noch unbebauter Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Für den Hauptort konnten so ca. 35 ha an Flächenpotenzialen festgestellt werden. Wie in Kapitel 4.9.5 beschrieben, findet Siedlungsentwicklung jedoch auch in den umgebenden Ortsteilen statt. Aus diesem Grund wurden auch in den umgebenden Ortsteilen noch unbebaute Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ermittelt. Diese belaufen sich auf insgesamt ca. 10,4 ha.

Parallel zum ISEK-Verfahren hat das Büro Identität+Image einen Vitalitätscheck mit integriertem Flächenmanagement durchgeführt. Im Rahmen dessen, wurden die Flächenpotenziale von Mainburg und der umliegenden Ortsteile ermittelt. Die ermittelten Flächenpotenziale aus dem ISEK wurden mit dem parallel verlaufenden Flächenmanagement des Büros Identität+Image abgeglichen.

Insgesamt sind damit ca. 48 ha Flächenpotenziale im Gemeindegebiet vorhanden, die dem prognostizierten Bedarf von 45-70 ha entgegenstehen.

Entsprechend der Ziele für eine gesamtgemeindliche Entwicklung wird die Schaffung von Wohnraum vor allem in Hauptort Mainburg konzentriert werden. Es wurde ein Untersuchungsumgriff für Mainburg festgelegt, in dem die Flächenpotenziale genauer geprüft wurden. Dabei wurde vor allem das Brand-Areal als ein mögliche Entwicklung mit Mischnutzung eingeordnet. Weiterhin stellen die ehemaligen Brauereien ein großes Potenzial dar. Möglich wäre es, die Feuerwehr zu verlagern und den Standort mit einer innenstadtaffineren Nutzung zu belegen.

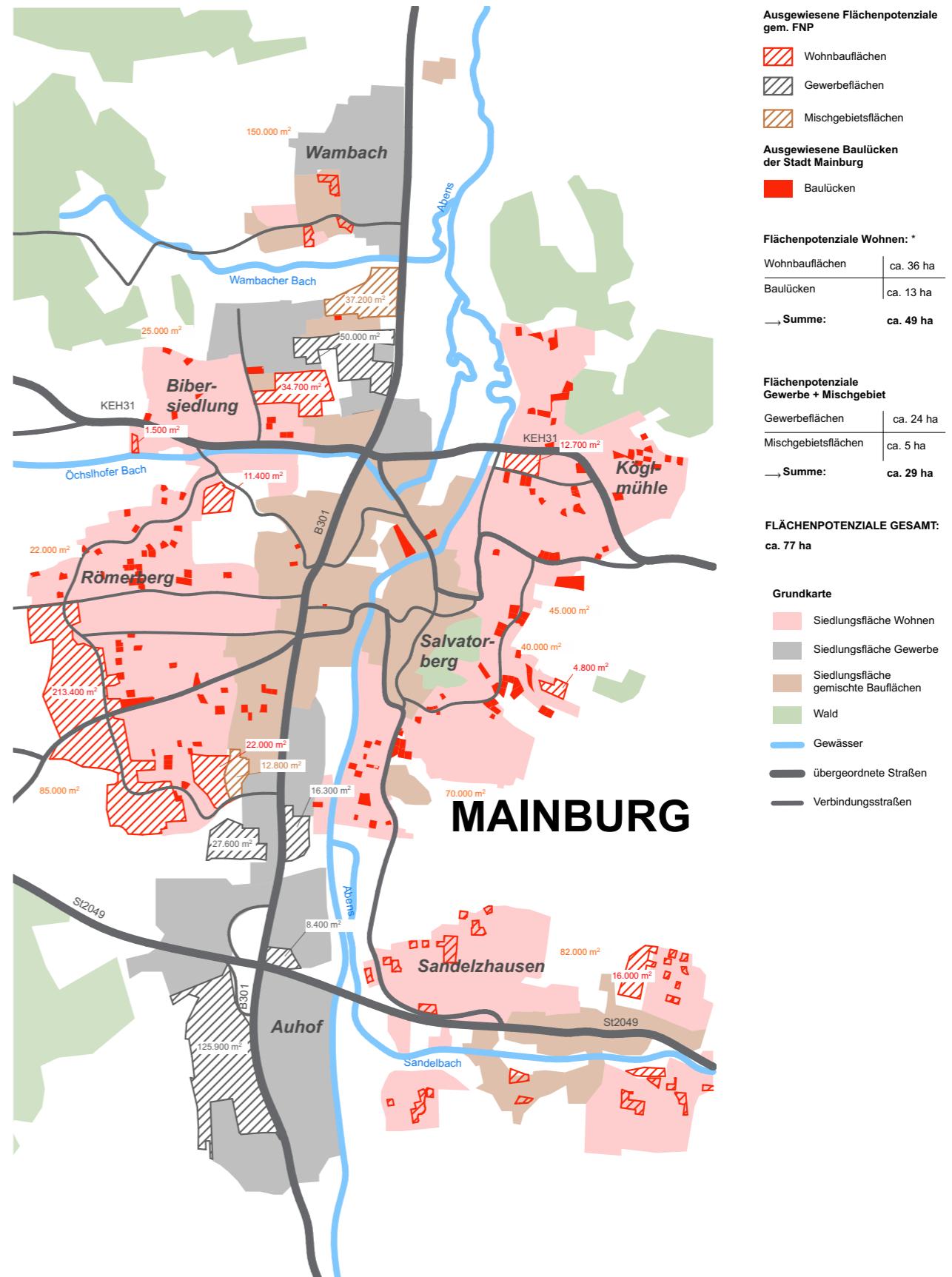


Abb. 41: Plan Flächenpotenziale

Integrierte Querschnitts- bezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 5.1 werden die vorhandenen städtebaulichen Misstände als Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 5.2 die derzeitig vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale beschrieben.

5

5.1 Defizite und Konflikte

Die städtebaulichen Missstände sowie die erhobenen Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet der Stadt Mainburg erstrecken sich auf die Themengebiete Ortsbild, Innenentwicklung, Nutzung, Verkehr und Mobilität sowie Freiraum und Erholung.

Als räumlich-gestalterische Mängel wurden im Untersuchungsgebiet folgende Aspekte aufgenommen:

- Als unattraktive und städtebaulich ungeordnete Situation stellt sich der westliche Altstadteintrittsbereich um die südliche Post- und Mittertorstraße sowie Seilergasse dar. Durch die Wettbüros und damit unattraktive Nutzungen von Innenstadtlagen in diesem Teil der Altstadt verstärkt sich für die Anwohner*innen und Passanten das Unsicherheitsgefühl, es entstehen vor allem in den Abend- und Nachtstunden Angsträume.
- Ein weiterer Angstraum befindet sich am östlichen Abensufer zwischen Griesplatz und Abensbrücke. Hier verstärkt die mangelnde Beleuchtung, die teils dichte Bepflanzung sowie der angrenzende Parkplatz die Unsicherheit bei Dunkelheit.
- Durch großflächige Versiegelungen von Innenhöfen- bzw. Hinterhöfen im Stadt- kern/Altstadtbereich wird zwar die Funktionalität als Erschließungsfläche ausgenutzt, aber die Aufenthaltsqualität im Freiraum sowie die Nutzbarkeit als Freifläche für Anwohner*innen ist deutlich eingeschränkt. Die versiegelten Flächen bedingen gerade in den sommerlichen Hitzeperioden u.a. eine Aufheizung der Innenstadt sowie bei Starkregenereignissen einen kompletten Abfluss den anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation.
- Die Straßenräume der Gabelsberger-, Ebrants-, Paul-Nappenbach- und Lands- huter Straße sowie Am Graben weisen durch eine fehlende oder mangelnde Bepflanzung sowie z.T. sehr schmale Gehwegbereiche eine geringe Aufenthalts- qualität auf.

Weiterhin wurden im Untersuchungsgebiet Substanzmängel identifiziert:

- Durch brachliegenden innerstädtischen, Flächen wie z.B. die Brauereiareale im Altstadtbereich, Gebäuden mit baulichen und funktionalen Defiziten (Christsaal, Stadthalle) sowie Gebäudebestand mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf im Bereich der Espert- und Poststraße sowie in Teilbereichen an der Landshuter Straße kommt es zu einer Verschlechterung der baulichen Beschaffenheit und Verfallserscheinungen an der Gebäudesubstanz auch mit negativen Auswirkungen auf den städtebaulichen Gesamteindruck in der Altstadt.
- Bei den Leerständen handelt es sich im historischen Stadtteil teilweise um denkmalgeschützte und Stadtbild prägende Bausubstanz, die so partiell in ihrem Bestand gefährdet ist.
- Der historische Stadtteil weist in Teilbereichen Hinterhofbebauungen auf, in denen die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten einschränkt wirkt. Zudem ist die kleinräumige Erschließung dieser Hinterhofbebauung z.T. erschwert.
- Im Nahbereich, aber außerhalb der historischen Altstadt befinden sich großflächig untergenutzte Flächen (z.B. Schöllwiese, Brandareal mit Hopfenhallen), nur geringfügig bebaute Flächen (nördlich der Guggenmoosstraße, auch Feuerwehrstandort) und Baulücken (v.a. im Süden der Altstadt), die ihrer innenstadtnahen Lage und damit ihrer Potenziale für eine adäquate Ausnutzung dieser Flächen nicht gerecht werden. Die großflächig versiegelte Schöllwiese wird nur an wenigen Tagen im Jahr intensiv genutzt. Die restliche Zeit liegt sie als ungenutztes Flächenpotenzial mitten in der Stadt.

Darüber hinaus konnten funktionale Mängel im Bereich des Untersuchungsgebiets festgestellt werden:

- Die Funktion des Stadtzentrums als attraktiver Einkaufs- und Aufenthaltsort wird durch die fehlende/mangelhafte Gestaltungsqualität der zentralen Achsen Bahnhofstraße inkl. Verlängerung in die Altstadt und Abensberger – und Landshuter- Straße beeinträchtigt. Durch die übermäßige Dominanz der Verkehrsflächen stellen die zentralen Straßenflächen und Vorbereiche eine Einschränkung in der Attraktivität als Geschäftsstraßen dar und können damit ihre eigentliche wichtige Funktion als Flanier- und Aufenthaltsraum nicht nachkommen.
- Die Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Nahrungsmittel- oder Drogerieartikel finden sich fast ausschließlich außerhalb der Altstadt und sind rein als Standorte für den KfZ basierten Einkauf ausgelegt. In der Altstadt werden diese zentralen Funktionen für eine belebte Altstadt nicht mehr in der notwendigen dichten und Umfang angeboten.
- Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es Kreuzung mit funktionalen Mängel und damit verbunden erhöhtem Gefahrenpotenzial für den Fuß- und Radverkehr(Christoph-Scheffler-Str./Bahnhofstr., Bahnhofstr./Regensburger Str., Regensburger Str./Verbindung zu Am Gabis/Schleißbacher Str.)
- Die meisten Straßen im Stadtgebiet und auch die Haupterschließungsstraßen der Altstadt stellen sich als verkehrsdominierte Straßenräume dar. Gerade im Altstadtbereich kommt es immer wieder zu Nutzungskonflikten durch die Verkehrsbelastung und dem damit verbundenen Parksuchverkehr sowie ruhendem Verkehr, fehlende sichere Fußgängerüberwege für die Passanten/Kunden der Geschäfte/ Dienstleistungen sowie dem KfZ-Verkehr. Vor allem der Parksuchverkehr in der Altstadt wird von vielen Bürger*innen als besonders schwierig empfunden.



Abb. 42: Defizite: Brauerei Hinterhof und Leerstand Landsbergerstraße

- Im Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2014 wurde zur Entlastung der verkehrsdominierten Altstadtstraßen eine Nordumfahrung als Spange zwischen der Bahnhofstraße und der Abensberger Straße vorgeschlagen, die aber bis heute auf Grund von fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht umgesetzt werden konnte. Die bestehende Einbahnstraßenregelung führt nicht zufriedenstellend zur Entzerrung der Verkehrsströme.
- Die gesamte, insbesondere innerstädtische Verkehrslage stellt sich als komplexe Situation dar, die grundsätzlich angegangen werden muss.
- Für den Fuß- und Radverkehr fehlen vor allem Verbindungen, die unabhängig von Straßen verlaufen wie z.B. entlang der Abens oder nord-östlich des Stadtzentrums. Hier sind noch Lückenschlüsse erforderlich, um eine gute innerörtliche Verbindung gewährleisten. Auch fehlende Querungsmöglichkeiten (z.B. Freisinger Str., Bahnhofstr. über die Abens) erschweren eine verkehrssichere und flexible Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr im Innenstadtbereich.

- Gerade für mobilitätseingeschränkte Personen ist das im Zuge der vorhergehenden Sanierungsmaßnahmen eingebaute Kopfsteinpflaster mit einer eingeschränkten bzw. fehlende Barrierefreiheit und stellt damit ein wesentlicher funktionaler Missstand insbesondere für die wichtigen Wegverbindungen in der Altstadt dar.
- Der Außenbereich des ZOB weist als wichtiger Willkommensbereich für Mainburg gestalterische Mängel insbesondere hinsichtlich Attraktivität der Freiflächen, Begrünung und Verbindung in die Innenstadt auf. Er wird dadurch auch seiner Funktion als attraktiver Aufenthalts- und Wartebereich derzeit nicht gerecht und wird daher nicht als Aushängeschild Mainburgs wahrgenommen.
- Neben der mangelhaften Zugänglichkeit/Erlebbarkeit der Abens, gerade auch in den zentralen Bereichen an der Schöllwiese und am Griesplatz, fehlen qualitätsvolle Freiflächen, die durch ihre Gestaltung zur Erlebbarkeit der Abens und zum Aufenthalt und zur Freizeitgestaltung entlang des Flusses beitragen können.
- Die Straßenräume wurden zwar im Zuge der damaligen Sanierungsmaßnahmen begrünt, die Baumstandorte weisen jedoch deutliche Einschränkungen für das Wachstum der Bäume auf, so dass die Begrünung nur spärlich wächst. Auch sind die Straßenräume z.B. der Abensbergerstraße, der Gabelsberger- und Poststraße nur punktuell mit Bäumen bestanden.
- vorhandene Platzflächen weisen Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums auf und werden daher von Anwohner*innen und Passanten nichts als Aufenthaltsbereiche wahr- und angenommen. Z.T. lässt sich dies auf mangelhafte Begrünung (Marktplatz, Guggenmoos, an der Knabenschule, an der Landshuter Straße) aber auch auf fehlende Gestaltung sowie Stadtmobiliar (Bänke, Müllheimer, evtl. Wasserelemente) zurückführen.
- Als öffentliche Grünflächen im Altstadtbereich fungiert nur der Salvatorberg. Dieser bietet einen Spazierweg, der einer Aufwertung bedarf. Attraktive Aufenthaltsbereiche oder Spielflächen fehlen jedoch auch hier.
- Im gesamten Altstadtgebiet befindet sich kein Spielplatz. Westlich in ca. 300 m Entfernung zur Innenstadt befindet sich der Spielplatz am Gabis, welcher über einen Spiel- und Streetballplatz verfügt.
- Die vorhandenen Grünflächen am Südrand des räumlichen Geltungsbereichs sind kaum vernetzt, sodass hier eine zusammenhängende Grünstruktur mit Anbindung an den historischen Stadt kern fehlt.
- In Mainburg fehlt ein adäquater Veranstaltungssaal für kulturelle Veranstaltungen, Räumlichkeiten für Vereine und private Feiern
- Immer wieder bemängelt wird der derzeitige Standort des Grünen Marktes außerhalb der Innenstadt am Griesplatz und gleichzeitig der fehlenden Belebung der Altstadt, welche durch den Markt entstehen könnte..
- Durch die Ausweisung eines gesicherten Überschwemmungsgebiets ist in zentralen Stadtbereichen die Ausweisung von Neubauflächen stark eingeschränkt.

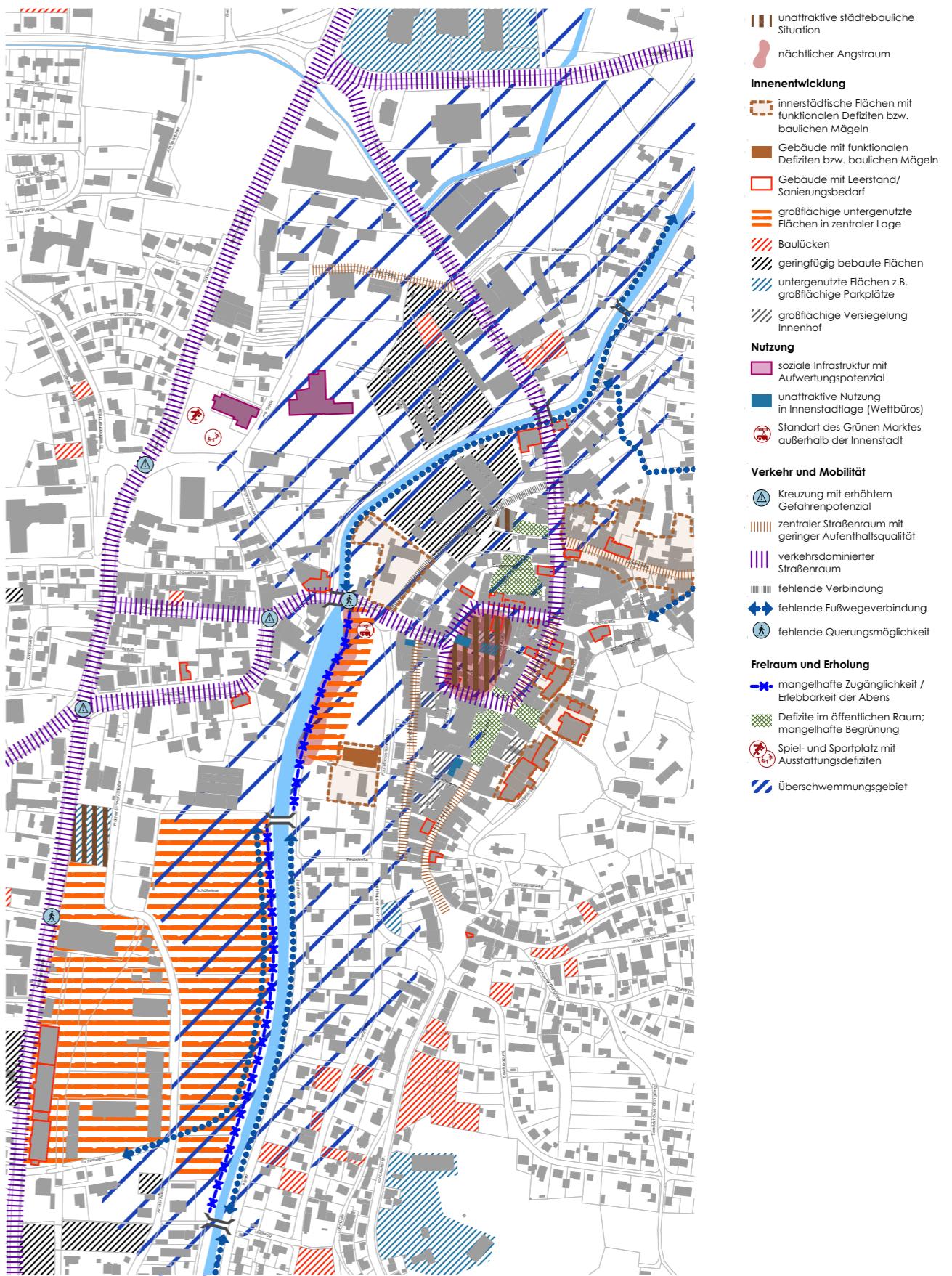


Abb. 43: Defizite Fokus

5.2 Potenziale und Qualitäten

Trotz der oben genannten Defizite und städtebaulichen Missstände hat die Stadt Mainburg auch zahlreiche Qualitäten und große Potenziale, die es weiter zu stärken und zu entwickeln gilt. Diese liegen ebenfalls in den verschiedenen Themengebieten Ortsbild, Innenentwicklung, Nutzung, Verkehr und Mobilität sowie Freiraum und Erholung.

Die Stadt Mainburg verfügt bereits heute über ein räumlich-gestalterisches Potenzial, welches im Zuge des ISEKs durch entsprechende Maßnahmen (siehe Kap. 7) gefördert werden soll:

- Im gesamten Stadtgebiet aber auch insbesondere im Bereich der Innenstadt und deren Nahbereich liegt ein großes Potenzial für Innenentwicklung vor, wie z.B. durch die Nutzung von Brachflächen und Baulücken sowie aufgrund untergenutzten Gebäudebestand (z.B. ehemalige Brauereiareale, Hopfenhallen), der sich gut für eine Umnutzung/-strukturierung eignen würde.
- Darüber hinaus besteht weiteres Entwicklungspotenzial für weitere Wohnnutzung sowie für Gewerbegebäuden auf den Flächen gemäß FNP.
- Die historische Altstadt von Mainburg, mit den ehemaligen Brauereiarealen, der historischen Gebäudesubstanz sowie ihren städtischen Platzflächen wie dem Marktplatz und dem bewaldeten Salvatorberg mit der Bergkirche St. Peter und Paul lässt sich deutlich im Stadtgefüge ablesen und prägen die Identität und den Charakter von Mainburg.
- Ortsbildprägenden Elemente wie Brunnen, Fassadenmalereien und Denkmäler unterstützen die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrer Stadt
- Die vorhandenen Platzflächen am Marktplatz und Sparkassenplatz bieten die Chance, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum weiter auszubauen und so in Kombination mit der innerstädtischen Gastronomie, des Einzelhandels sowie der Dienstleistungen eine attraktive, gut frequentierte und belebte Innenstadt zu generieren.



Abb. 44: Potenziale: Neue Brücke über Abens und Marktplatz

- Im Bereich des Salvatorberges, der eine hohe Wertigkeit als innerstädtische, öffentliche Grünfläche aufweist, besteht grundsätzlich bereits ein Wegenetz, welches jedoch behutsam weiter ausgebaut und z.T. erneuert werden sollte. Auch die vorhandene Fußwege zwischen Abensberger – und Bahnhofstraße, von der Abens über den Gries- und Sparkassenplatz in die Innenstadt sowie vom ZOB über die Schöllwiese zum Griesplatz stellen ein Potenzial dar für eine Aufwertung hinsichtlich Funktion und Ausgestaltung.
- Ortsbildprägende Bäume und Vegetationsstrukturen (Salvatorberg und südlich der Innenstadt) prägen bereits heute das Stadtbild und wirken sich als grüne Oasen optisch positiv auf den Stadtraum aus. Darüber hinaus sorgen die begrünten städtischen Bereiche für einen entsprechenden Klimaausgleich und bieten vielen Arten einen Lebensraum.

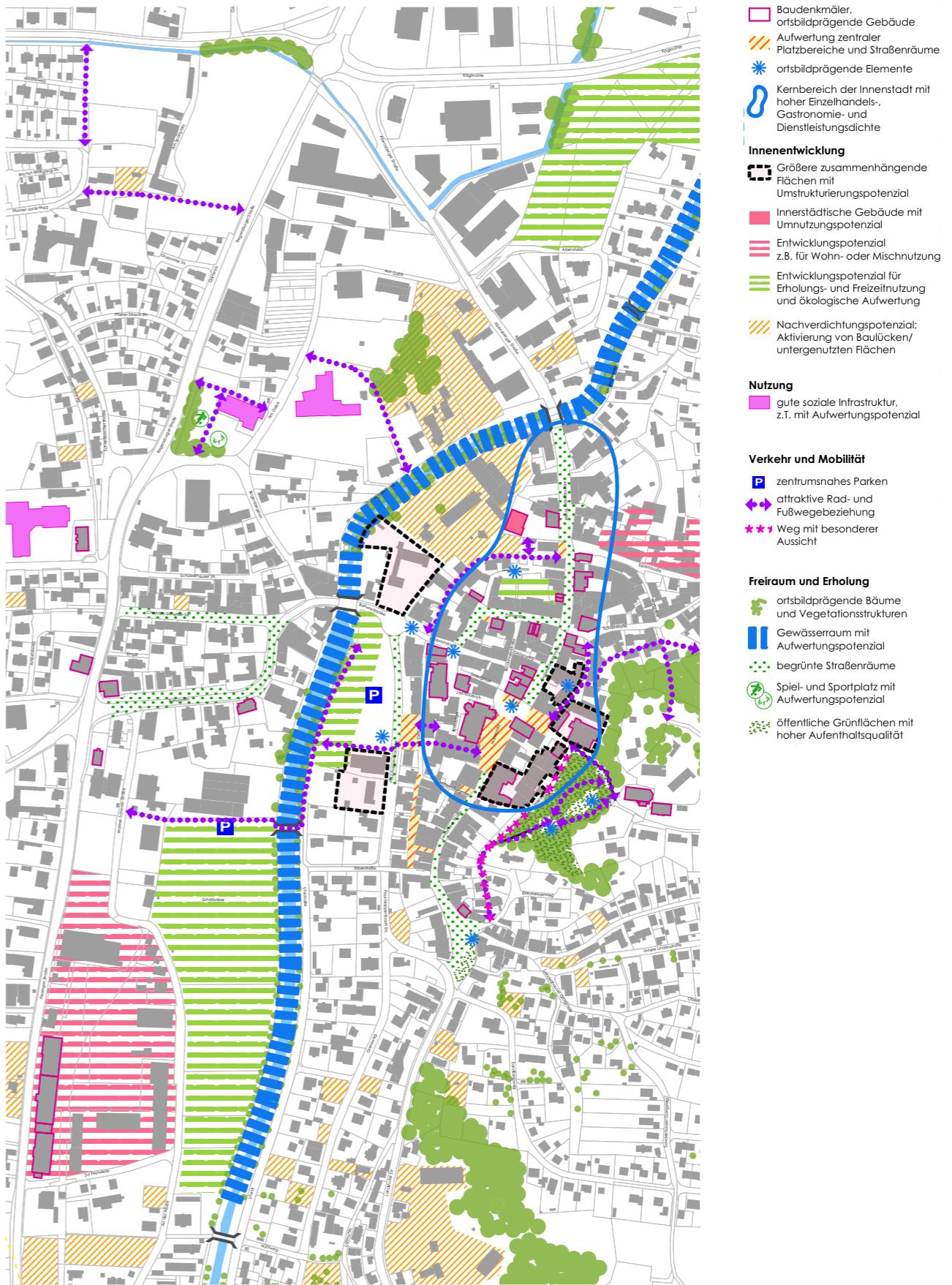


Abb. 45: Qualitäten Gesamtgemeinde

- Hier ist als eine besondere Qualität in der Innenstadt der Gewässerraum der Abens zu nennen, welcher sich von Süd nach Nord westlich der Altstadt als wertvoller Naherholungsraum mit einer hohen ökologischen und naturfachlichen Wertigkeit zeigt. Der freiräumliche Charakter der Innenstadt wird auch durch die direkte Lage am Fluss geprägt. Mit der Abens verfügt Mainburg daher über einen wertvollen, ökologisch hochwertigen Naturraum, der durch seine zentrale Lage eine hohe Qualität für die Stadt bedeutet. Die Stärkung dieser Qualitäten sowie die Inwertsetzung und Erlebbarmachung des Elements Wasser im Ort trägt maßgeblich zur Aufwertung des Wohnorts bei.
- Ein Großteil der im Stadtgebiet bestehenden Spielplätze und Grünflächen verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität bzw. besitzt das Potenzial zur hochwertigen, multifunktional nutzbaren Aufwertung der Flächen.
- Die bereits vorhandene Begrünung in den Straßenräumen (Landshuter Str., Gabelsberger Str., Abensberger Str., Poststr., Paul-Nappenbach-Str., Christoph-Scheffler-Str., Bahnhofstr.) prägt positiv das Erscheinungsbild des Straßenraums und erhöht damit die Aufenthaltsqualität. Durch eine weitere Begrünung sowie den Ausbau von Verweilmöglichkeiten bietet sich die Chance, die Aufenthaltsqualität noch zu steigern und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.
- Des Weiteren zeigen sich bereits deutliche funktionale Potenziale, die durch gezielte Förderung einen verstärkenden positiven Effekte auf die Innenstadt entwickeln:



Abb. 46: Potenziale: begrünte Straßenräume in der Bahnhofstraße und Poststraße

- Der Kernbereich der Innenstadt ist geprägt von einer hohen Dichte an Flächen für Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen. Die Abensberger Straße/Gabelsberger Straße sowie am Marktplatz stellen dabei das potenzielle, innerstädtische Zentrum für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Büros dar, da hier die vorhandenen Geschäfte und Gastronomie bereits konzentriert sind. Eine attraktive Gestaltung der privaten Vorbereiche sowie der öffentlichen Flächen fördern die Aufenthaltsqualität und die Verweildauer der Kunden in der Innenstadt sowie die Kopplungseffekte zwischen Geschäften und Gastronomie.
- Das vorhandene inhabergeführte Einzelhandelsangebot verfügt noch über eine gewisse Angebotsvielfalt und zeigt im Stadtzentrum eine vorteilhafte Konzentration
- Durch das Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandel im Altstadtbereich werden die Erdgeschossbereiche aktiv genutzt. Die Straßen sind durch Kunden belebt.
- Durch die Möglichkeit einer zentrumsnahen Parkplatzfläche am Griesplatz kann die Innenstadt fußläufig gut erreicht werden.
- Größere zusammenhängende Flächen und Gebäude mit Umstrukturierungspotenzial (Stadthalle mit südlichem Bereich, derzeitiger Standort der Feuerwehr, Knabenschule) sowie weitere innerstädtische Flächen mit Entwicklungspotenzial z.B. für Wohn- oder Mischnutzung (Brand-Areal, Expertstr.) bilden ein großes Potenzial für die Innenentwicklung.

- Darüber hinaus können durch das vorhandene Nachverdichtungspotenzial von Baulücken und untergenutzten Flächen vor allem in den Bereichen nördlich der Altstadt zusätzlich neue Gebiete aktiviert werden.
- Die Abens begleitenden Wiesen- und Freiflächen stellen ein hochwertiges Potenzial für den Natur- und Hochwasserschutz, aber auch als extensiv nutzbare Naherholungsflächen dar. Die Freiflächen südlich der Ringstraße sowie im Bereich der Schöllwiese weisen eine hohes Potenzial zur Naherholung und Ausbau zu differenziert nutzbaren, naturnahen Grünflächen mit extensivem Nutzungscharakter auf.
- Der vorhandene Spiel- und Sportplatz am Gabis kann für die innenstadtnahe Versorgung aufgewertet werden. Darüber hinaus besteht die Chance mit der Erlebbarmachung der Abens behutsam weitere Bereiche für die Spielplatz- oder Naherholungsnutzung zu aktivieren.
- Mainburg verfügt über eine gute soziale Infrastruktur durch Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, VHS, Krankenhaus etc., welche es zu erhalten und fördern gilt. Auch eine kontinuierliche Bedarfsanpassung stellt die soziale Infrastruktur auf die künftigen Bedürfnisse ein.
- Die vorhandenen Vereinsstrukturen tragen einen wesentlichen Beitrag zur Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnort bei.
- Die bestehenden Strukturen der Kinder- und Jugendförderung stellen ein wichtiges Element für die nachhaltige Förderung der Traditionen und der Verbindung mit Mainburg dar, um den Erhalt Mainburgs als attraktiven Wohnstandort für junge Familien sicherzustellen.

Handlungsfelder und Ziele

Die Formulierung gesamtgemeindlicher Handlungsfelder und Ziele bildet den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Diese bilden den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEK.

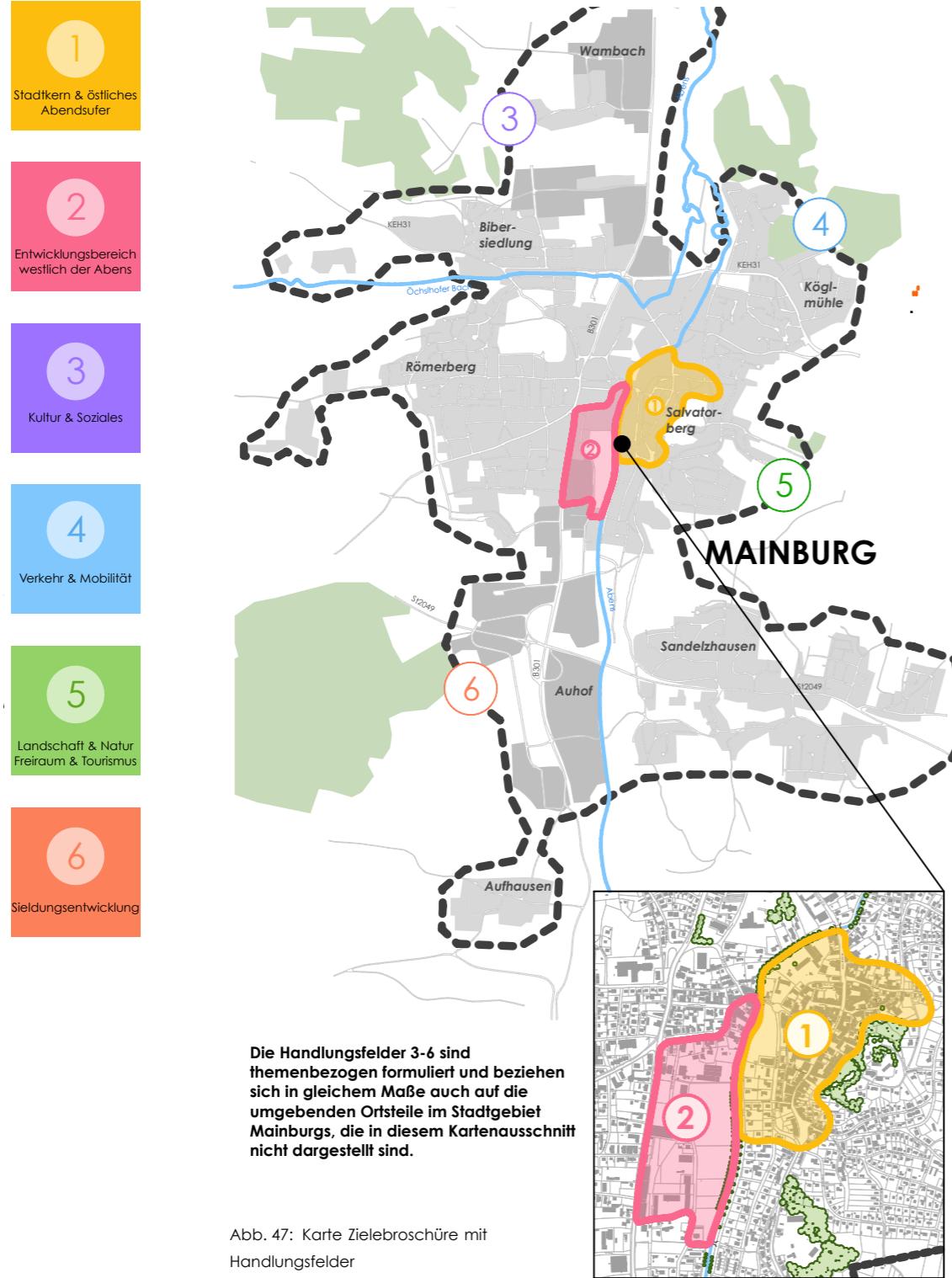
Die Ziele und Handlungsfelder wurden aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und den Bestandsanalysen entwickelt.



6.1 Handlungsfelder

Für den Hauptort Mainburg wurden zur besseren Systematisierung des weiteren Prozesses zusammen mit den Steuerkreisteilnehmer*innen sechs Handlungsfelder erarbeitet.

Die räumlich definierten Handlungsfelder bilden der Stadtkern mit dem östlichen Abensufer und den Entwicklungsbereich westlich der Abens. Themenbezogen und sich inhaltlich auf das ganze Stadtgebiet erstreckend, wurden die Handlungsfelder Kultur + Soziales, Verkehr + Mobilität, Landschaft, Natur, Freiraum + Tourismus sowie die Siedlungsentwicklung definiert.



6.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den zahlreichen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 3) sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 4 und 5), grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung der Stadt Mainburg formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden.

Die Ziele wurden mit Ausnahme der beiden Handlungsfelder „Stadtkern und östliches Abensufer“ und „Entwicklungsbereich westlich der Abens“ auf gesamtgemeindlicher Ebene entwickelt.

Als Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts beschloss am 29.06.2021 der Stadtrat die Ziele des ISEK. Die Ziele wurden den Bürger*innen auf der Homepage der Stadt in Form einer Broschüre zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung der Ziele wurden die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEK gesetzt. Die Ziele sind im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:





Stadtteil + östliches Abensufer

GESTALTERISCHE AUFWERTUNG UND BARRIEREFREIE NEUORDNUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS UND DES FREIRAUMS IN DER INNENSTADT

Im Zuge der Altstadtsanierung wurden in der Entwicklung der Innenstadt bereits große Fortschritte gemacht. Durch eine Anknüpfung daran und gestalterische Aufwertungen des öffentlichen Raums sowie eine intensivere Einbeziehung der Freiraumstrukturen wird die Aufenthaltsqualität sowie die Barrierefreiheit in der Innenstadt erhöht und das Klein-Klima verbessert. Die Uferbereiche der Abens sind in ein Gesamtgestaltungskonzept einbezogen und aufgewertet.

BELEBUNG DER INNENSTADT

Veranstaltungen sowie eine lebendige Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelslandschaft tragen dazu bei, dass sich die Innenstadt als attraktiver Wohn- und Versorgungsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität zeigt. Regelmäßige Aktionen der Gewerbetreibenden fördern die Attraktivität der Innenstadt und machen sie so zum beliebten Treffpunkt der Bevölkerung. Ein moderner und zentraler Veranstaltungsort in städtebaulich integrierter Lage bietet darüber hinaus die Möglichkeit, ein nachhaltiges Bildungs- und Kulturangebot in Mainburg zu etablieren.

ENTWICKLUNG DER EHEMALIGEN BRAUEREIEN

Die ehemaligen Brauereien in der Innenstadt bilden einen wichtigen Teil der historischen Stadtstruktur Mainburgs. Deren Weiterentwicklung soll den erhaltenen Gebäuden bestand berücksichtigen und Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stellen. Dadurch wird ein wichtiger Beitrag für den Erhalt des baulichen und kulturellen Erbes sowie dem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

ERHALT DER PRÄGENDEN UND HISTORISCHEN STÄDTEBAULICHEN STRUKTUR DER INNENSTADT

Durch einheitliche Gestaltungsrichtlinien und einer hochwertigen baulichen Entwicklung wird die Innenstadt Mainburgs in ihrer historisch und städtebaulich einmaligen Gestalt erhalten. Behutsame Ergänzungen durch moderne Architektur auf dem neuesten energetischen Standard beleben das Stadtbild und leisten einen Beitrag für einen nachhaltigen Umgang mit dem Bestand.

ZUKUNFTSORIENTIERTE WOHNFORMEN IN DER INNENSTADT

Der Wohnungsbestand in der Innenstadt zeichnet sich durch eine Vielzahl an innovativen, generationsübergreifenden Wohnformen aus. Durch eine energiesparende Umsetzung wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Sie sind über barrierefreie und kurze Wege mit dem Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen verbunden. Dadurch profitiert die Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort gleichermaßen.



Entwicklungsgebiet westlich der Abens

AUFWERTUNG UND VERBESSERUNG DER NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM UND FREIRAUM

Durch einen multifunktionalen freiraumplanerischen Ansatz bieten sich ganzjährig viele Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Naherholungsangebote für viele unterschiedliche Nutzergruppen. Der Bereich westlich der Abens ist mit der Innenstadt Mainburgs verknüpft und die Zugänglichkeit sowie die Aufenthaltsqualität des Abensufers verbessert.

VERBESSERUNG DER FUSS- UND RADWEGEANBINDUNG ZUR INNENSTADT

Eine attraktive, barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Gebiet westlich der Abens trägt zur Verkehrsreduktion bei und unterstützt die Schaffung hochwertiger Aufenthaltsbereiche. Dadurch wird die Innenstadt für die Wohnbevölkerung im Westen von Mainburg besser erreichbar.

STÄDTEBAULICH HOCHWERTIGE QUARTIERS-ENTWICKLUNG IM BEREICH WESTLICH DER ABENS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG GEMISCHTER NUTZUNGSSTRUKTUREN

Als große, zusammenhängende und zentrumsnahen Fläche kann mit der Entwicklung des Brand-Areals ein hochwertiger und funktional durchmischter Standort geschaffen werden, der durch eine entsprechende Dichte und bauliche Qualität seiner zentralen Lage gerecht wird.





Kultur und Soziales

SOZIALES MITEINANDER STÄRKEN UND INTEGRATION FÖRDERN

Ein ausdifferenziertes Angebot an Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Gruppen sowie das klassische Vereinsleben tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei und unterstützen die Etablierung einer offenen Stadtgesellschaft ohne Ausgrenzung.

ERWEITERUNG DER BILDUNGS- UND KULTURANGEBOTE

Durch die Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebots kann die kulturelle Vielfalt Mainburgs gestärkt werden. Gleichzeitig wird die Stadt auf diese Weise für ein überregionales Publikum attraktiv und profitiert so von dem größeren Einzugsbereich.

SOZIALE DURCHMISCHUNG IN DEN WOHNGEBIETEN

Die soziale Vielfalt der Bevölkerung zeigt sich in der Zusammensetzung der Wohngebiete. Zur Vorbeugung von Segregation bzw. Clusterung wird in den Wohngebieten eine Durchmischung angestrebt.

SCHAFFUNG VON ANGEBOTEN FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Gerade für Jugendliche und junge Erwachsene werden attraktive Freizeitangebote und Räume zum Treffen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden geeignete Veranstaltungen angeboten sowie ergänzende Betreuungs- und Fördermöglichkeiten für Kinder geschaffen.



Verkehr und Mobilität

VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS

Die Knotenpunkte und Straßenräume entlang der Hauptstraßen sind so gestaltet, dass der innerörtliche Verkehr gleichmäßig und mit geringen Geschwindigkeiten fließt. Die Innenstadt profitiert als Standort langfristig durch eine umfassende Verkehrsberuhigung.

SICHERUNG UND AUSBAU DES FUSS- UND RADWEGENETZES

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein Netz an Verbindungen geschaffen, das sichere und kurze Wege in der Stadt ermöglicht und die Erreichbarkeit der umgebenden Ortschaften verbessert.

STÄRKUNG DES ÖPNV SOWIE ALTERNATIVER MOBILITÄTSKONZEPTE

Durch attraktive öffentliche Anbindungen an die umgebenden Ober- bzw. Regionalzentren Landshut und Ingolstadt sowie nach München und Regensburg können überregionale Angebote besser in Anspruch genommen und Individualverkehre minimiert werden. Dafür sind auch die öffentlichen Verbindungen der Orts- und Stadtteile mit der Innenstadt von Bedeutung. Darüber hinaus fördert die Stadt Mainburg alternative Mobilitätsformen.





Natur, Landschaft, Freizeit + Tourismus

PFLEGE, ERHALT UND AUSBAU DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Für lebenswerte Wohnquartiere in Mainburg sollen die vorhandenen Spielplätze und Grünflächen mit Angeboten für alle Generationen aufgewertet sowie an geeigneten Stellen neue geschaffen werden.

AUFWERTUNG UND VERNETZUNG DER GEWÄSSERSTRUKTUREN UND DER BEGLEITENDEN GRÜNRÄUME

Stadträumlich bedeutsame Freiflächen und Achsen sollen durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes in ihrer Wirkung, (ökologischen und klimatischen) Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt werden und den Bewohnern Mainburgs als Treffpunkte dienen.

SCHAFFUNG VON VIELSEITIG NUTZBAREN FREIRAUMSTRUKTUREN UND FREIZEITANGEBOTEN

Die Bachläufe durch das Stadtgebiet sollen für Naherholung und als Freizeitbereiche behutsam aktiviert, erlebbar gestaltet und ökologisch aufgewertet werden, so dass ein wertvoller Natur- und Wassererlebnisraum entsteht, der in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt ist. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der Hochwasserschutz werden dadurch nicht beeinträchtigt.

NUTZUNG DES VORHENDENEN TOURISTISCHEN POTENZIALS

Die Stadt Mainburg nutzt ihre reizvolle Lage, um ihr touristisches Potential zu steigern. Die touristische Positionierung der Stadt basiert auf den bestehenden touristischen Strukturen und überzeugt mit neuen Facetten. Hierzu trägt die Geschichte der Braukultur Mainburgs wesentlich bei.

STÄRKUNG DER TOURISTISCHEN INFRASTRUKTUR

Mainburg ist bekannt für den sanften Tourismus. Das regionale Wegenetz für Radfahrer und Wanderer ist attraktiv ausgebaut und gut beschildert. Die Stadt zeigt sich mit ihrem attraktiven und abwechslungsreichen Übernachtungsangebot als Ausgangspunkt für Tagesausflüge in die Region.



Siedlungsentwicklung

FLÄCHENSPARENDE UND NACHHALTIGE WOHNBAUFLÄCHENENTICKLUNG

Eine ressourcen- und flächenparende Siedlungsentwicklung mit einer entsprechenden Durchgrünung und attraktivem öffentlichem Freiraum setzt den Fokus auf eine Innenentwicklung, deckt den zukünftigen Bedarf an neuem Wohnraum und leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

SICHERUNG EINES ZUKUNFTSFÄHIGEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTS

Durch die Stärkung der vorhandenen Gewerbestandorte und einer bedarfsgerechten Neuausweisung mit Schwerpunkt auf zukunftsfähige Branchen ist Mainburg wirtschaftlich gut aufgestellt und kann ein vielfältiges und wohnortnahe Arbeitsplatzangebot aufweisen.

ERHALT UND GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DER VORHENDENEN GEWERBESTANDORTE

Die vorhandenen Gewerbeblächen mit wohnortnahen Arbeitsplätzen und Nahversorgungsangeboten sollen erhalten und über gestalterische Maßnahmen aufgewertet werden. Durch ein gut ausgebauter innerstädtisches Nahverkehrsnetz sind die peripheren Standorte gut mit der Innenstadt verbunden.

SICHERUNG EINES DIFFERENZIERTEN EINZELHANDELSANGEBOTS

Die peripheren Einzelhandelsschwerpunkte sind etablierte, leistungsfähige Standorte, die sich gegenseitig ergänzen. Die Innenstadt steht dazu nicht in Konkurrenz, sondern zeichnet sich durch ihre kleinteilige und inhabergeführte Struktur sowie dem begleitenden Gastronomieangebot aus.

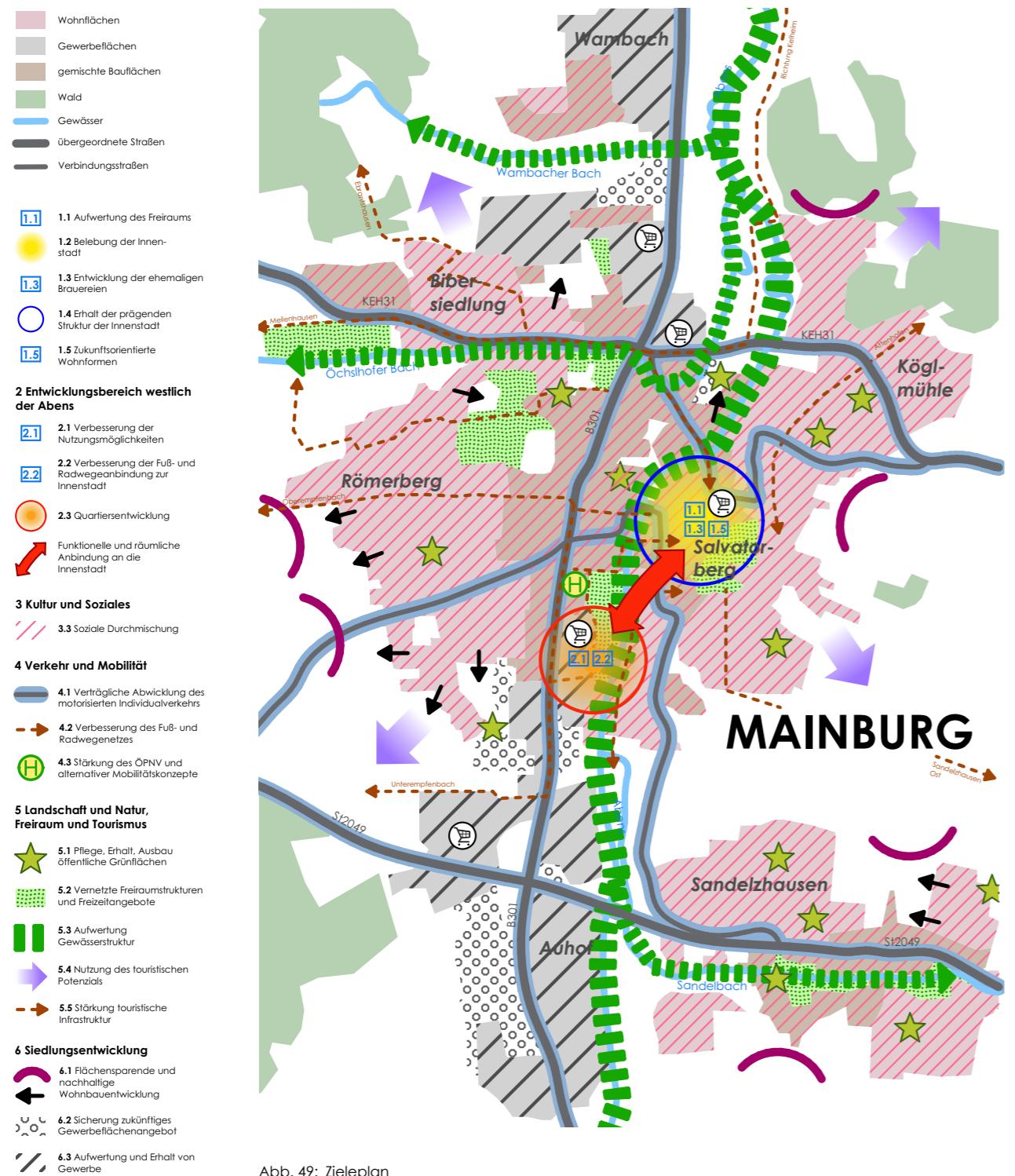
DIGITALE ANGEBOTE UND LEISTUNGSFÄHIGE BREITBAND-INFRASTRUKTUR ETABLIEREN

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum profitiert Mainburg von seiner attraktiven Lage als Wohn- und Arbeitsstandort. Für die zukunftsfähige Ausrichtung dieses Profils im Zeichen der Digitalisierung und der zunehmenden Bedeutung einer leistungsfähigen Internetverbindung wird die Internet-Infrastruktur kontinuierlich ausgebaut. Digitale Angebote in der Verwaltungsarbeit in Kooperation mit privaten Initiativen runden diese Ausrichtung ab.



Diese Ziele wurden für die Gesamtgemeinde anhand eines Zieleplans dargestellt und die jeweils für den betreffenden Ortsteil relevanten Ziele verortet.

Für die Realisierung der Ziele wurde ein entsprechender Maßnahmenkatalog erstellt. In diesem sind konkrete Maßnahmen so ausformuliert, dass die Ziele des ISEK erreicht werden können. Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Gemeindeentwicklung umzusetzen. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele. Der komplette Maßnahmenkatalog befindet sich im Anhang zum Abschlussbericht.



Integriertes Entwicklungskonzept und Maßnahmen

7

Abgeleitet aus den gesamtgemeindlichen Zielen wurde ein räumliches Entwicklungskonzept für den Untersuchungsbereich entwickelt und mit Maßnahmen konkretisiert. Das Entwicklungskonzept wurde im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises sowie der Planungswerkstatt im September 2019 mit interessierten Bürger*innen diskutiert.

Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts für den Untersuchungsumgriff wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Darin sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, mit denen die Ziele des ISEKs erreicht werden können. Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung umzusetzen. Aufgrund der Vielschichtigkeit der Maßnahmen wurden Prioritäten, Zeithorizont, eine überschlägige Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeit sowie die erforderlichen Akteure für jede Maßnahme hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEK erreichen zu können.
- Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden. Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden.
- Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt: Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahren angegangen werden bzw. umgesetzt werden.
- Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden. Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.
- Kontinuierliche Maßnahmen werden fortlaufend umgesetzt.

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und der Gemeindeverwaltung erarbeitet.

Die geschätzten Kosten sind Näherungswerte, welche lediglich überschlägig ermittelt wurden. Grund dafür ist u.a. der lange Zeithorizont der dem ISEK hinterlegt ist, wodurch z.B. die Baupreisentwicklung nicht absehbar ist und unberücksichtigt bleibt. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen aus vergleichbaren Projekten. Kosten zum Erwerb notwendiger Grundstücke sind nicht berücksichtigt.

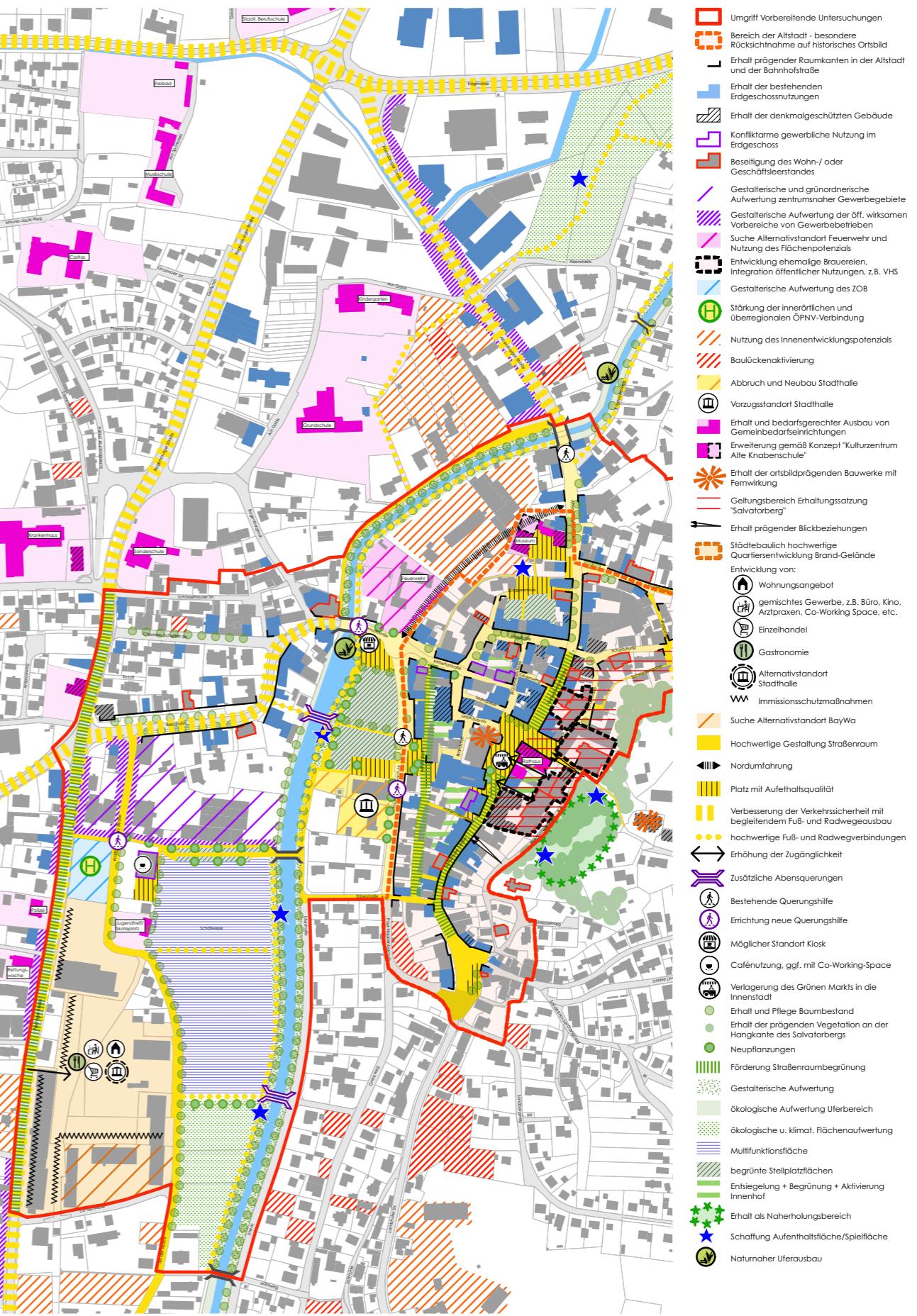


Abb. 50: Entwicklungskonzept

7.1 Stadtkern und östliches Abensufer

Das attraktive städtische Gefüge der historischen Altstadt von Mainburg gilt es vorrangig zu erhalten und für die Zukunft zu stärken. In der Altstadt Mainburgs gibt es viele erhaltenswerte, ortsbildprägende und historische Gebäude sowie großmaßstäbliche Stadtstrukturen, die die Tradition und das kulturelle Erbe der Stadt als Zentrum des Bierbrauens widerspiegeln. Die ehemaligen Brauereiareale bieten ein enormes Flächen- und Umstrukturierungspotenzial und sind ein wichtiger Bestandteil für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Innenstadt.

Städtebaulich wichtige Schlüsselstellen, wie die Bereiche der ehemaligen Brauereiareale, die Stadthalle sowie die Knabenschule werden neu gestaltet und besser in den Stadtraum eingebunden. Wichtig ist hierbei, dass die Stadthalle als Leuchtturmpunkt für die Stadt dienen kann. Sie soll nicht nur architektonisch ansprechend und innovativ sein, sondern auch ein multifunktional nutzbarer, belebter Treffpunkt in der Stadt werden.

Im Rahmen von gestalterisch aufwertenden Maßnahmen des Straßenraumes, von privaten Vorbereichen und weiteren baulichen Maßnahmen soll zugleich der bauzeitliche Charakter der Altstadt erhalten bleiben. Nördlich der Altstadt sowie der Abens sollen die gewerblich geprägten Bereiche gestalterisch und vor allem grünordnerisch aufgewertet und somit auch besser an klimatische Veränderungen angepasst werden.

Denkbar ist darüber hinaus, den Feuerwehrstandort zu versetzen und das entstehende Flächenpotenzial für innenstadtnahe Nutzungen zu verwenden. Weitere untergenutzte Flächen sowie Baulücken bieten Potenzial zur behutsamen Nachverdichtung und damit zur Belebung der Innenstadt. Im Rahmen dieser Entwicklungen ist immer auch die soziale und Nutzungs durchmischung durch unterschiedliche Wohnangebote und Erdgeschossnutzungen zu berücksichtigen.

Zur Stärkung des Mainburger Gewerbestandortes soll die Altstadt attraktiv und lebendig gestaltet werden. Dazu gehört die Stärkung und Unterstützung der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels an der attraktiven Geschäftsstraße mit Aufenthaltsfunktion, Freischankflächen und der adäquate Umgang mit dem ruhenden und Durchgangsverkehr. Dazu tragen u.a. auch ein attraktiver öffentlicher Raum mit vielen differenzierten Aufenthaltsmöglichkeiten, Platzflächen und Begrünung bei. Die bestehenden Erdgeschossnutzungen in der Altstadt sollen erhalten werden und die Leerstände mit konfliktarmen Nutzungen behoben werden. Um ihrer Versorgungsfunktion für die umliegende Region gerecht zu werden, soll bevorzugt das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt gesteigert werden. Auch das gastronomische Angebot sowie die Nahversorgung in der Stadtmitte soll möglichst verbessert werden.

Bindeglied sowohl für die vielfältigen, erforderlichen Aktionen im Einzelhandel als auch für die wirtschaftliche Positionierung der Stadt ist als Unterstützung für das bestehende Citymanagement ein „unterstützendes“ Stadt- und Citymarketing, das dabei hilft, die strukturellen Themen im Kontext des Gewerbes zu bearbeiten.

Die verkehrliche Erschließung der Altstadt sowie der Umgang mit dem ruhenden Verkehr werden durch die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Verkehrsgutachten gelöst, das als Grundstein für die Verbesserung der verkehrlichen Situation dient. Im Verkehrsgutachten werden die u.a. eine Neubewertung bzw. -planung des ruhenden Verkehrs, eine Prüfung der Entlastung der Innenstadt in Form einer Nordumfahrung sowie die Integration von Fuß- und Radverkehr untersucht. Die daraus abgeleitete Konzeption zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums kann in Kombination mit den Maßnahmen aus dem Einzelhandel und Gewerbe sowie der städtebaulichen Aufwertung insgesamt das Potenzial des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts stärken und die Lebensqualität im Ort steigern.

Ein wichtiger Baustein für die Aufwertung der Mainburger Altstadt ist darüber hinaus der Erhalt und die behutsame Aktivierung des weithin prägenden, bewaldeten Salvatorbergs sowie die Inwertsetzung und Förderung der Erlebbarmachung der Abens als

Bereich für die innerstädtische Naherholung, aber auch als ökologisch wichtige Vernetzungsachse. Der Ausbau der fußläufigen und radverkehrlichen Erschließung entlang der Abens soll eine noch bessere Durchlässigkeit abseits von Straßenverkehrsflächen ermöglichen. Zusätzliche Querungen der Abens sollen die Altstadt besser mit dem Bereich westlich der Abens verbinden.

1	STADTKERN UND ÖSTLICHES ABENSUFER	Verknüpfte Ziele	Priority	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.1	GESTALTERISCHE AUFWERTUNG UND BARRIEREFREIE NEUORDNUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS UND DES FREIRAUMS IN DER INNENSTADT Im Zuge der Altstadtsanierung wurden in der Entwicklung der Innenstadt bereits große Fortschritte gemacht. Durch eine Anknüpfung daran und gestalterische Aufwertungen des öffentlichen Raums sowie eine intensive Einbeziehung der Freiraumstrukturen wird die Aufenthaltsqualität sowie die Barrierefreiheit in der Innenstadt erhöht und das Kleinklima verbessert. Die Uferbereiche der Abens sind in ein Gesamtgestaltungskonzept einbezogen und aufgewertet.					
1.1.1	Dauerhafte, standortgerechte Begrünung von Straßenräumen Neuanlage insbesondere in der: <ul style="list-style-type: none">- Landshuter Straße- Gabelsberger Straße- Am Graben- Walther-Schwarz-Straße- Verbindungsweg zwischen Walther-Schwarz-Straße und Abensbrücke- Marktplatz Unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none">- Standortgerechten, klimaresistenten Straßenbaumarten (siehe Galk-Liste)- Ausreichendem durchwurzelbaren Mindestraum (siehe Vorgaben FLL)- Anfahrschutz, einheitlich + gestalt. hochwertig- Flächige Begrünung des Baumstandorts (siehe Blühpakt Bayern)	4.1, 5.2, 6.1	2	m	Für 50 Bäume ca. 300.000€ inkl. Mwst. Je nach Umfang stark schwanken d	StBauFö/ Kommune
1.1.1.2	Erhalt, Pflege und Aufwertung insbesondere in der: <ul style="list-style-type: none">- Abensberger Straße- Poststraße- Paul-Nappenbach-Straße- Bahnhofstraße- Christoph-Scheffler-Straße- Griesplatz Unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none">- Verbesserung der Standortbedingungen durch ausreichend durchwurzelbaren Mindestraum (siehe Vorgaben FLL)- Anfahrschutz, einheitlich + gestalt. hochwertig- Pflegemanagement- Flächige Begrünung des Baumstandorts (siehe Blühpakt Bayern)	Siehe 1.1.1.2	2	k	Handlungsempfehl.	Kommune
1.1.2	Übergreifendes Konzept zur Neuordnung und einheitlichen Neugestaltung im öffentlichen Raum sowie Platz- und Freiflächen in der Innenstadt zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität Unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none">- Plätze mit privaten Vorbereichen- Barrierefreiheit- Treffpunkte schaffen- Einheitliche Stadtmöblierung- Beleuchtung Definition von Vertiefungsbereichen und Umsetzungsschritten	1.2, 1.4, 1.5, 3.1, 3.4, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1	1	k	Ca. 25.000 – 50.000 € (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.2.1	Planung zur Aufwertung des Vorbereichs der Sparkasse Unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none">- Beetbegrünungen- Aufwertung der Randbereiche + bauliche Umsetzung	1.2, 1.4, 3.1, 5.2	2	m	Ca. 85.000€ (inkl. MwSt)	Kommune
1.1.2.2	Planungen zur Schaffung eines begrünten Innenhofs mit Aufenthaltsbereichen an der Knabenschule/Museum + bauliche Umsetzung	1.2, 1.4, 3.1, 3.4	1	k	Ca. 620.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.2.3	Planung der Aufwertung des innerstädtischen Bereichs Landshuter Str. bis Kreuzung Paul-Nappenbach-Str. + bauliche Umsetzung	1.2, 1.4, 3.1, 4.1	2	m	Ca. 880.000€ (inkl. MwSt)	Kommune

1.1.2.4	Planungen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität am Griesplatz durch z. B.: <ul style="list-style-type: none"> - Begehbarer Hopfendolde - Bierbrunnen - Kiosk - Gestaltung durch Blumenpflanzungen - Begehbar machen und gestalterischer Einbezug/ Nutzung der Abens + bauliche Umsetzung	1.2, 1.4, 3.1, 5.2	1	k	Ca. 250.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.1.3	Bauliche Umsetzung der durchgängigen Verbindung entlang und zur Abens für den Rad- und Fußverkehr z. B.: <ul style="list-style-type: none"> - in Verlängerung der Uferstraße bis zur Bahnhofstraße - weiter über Promenadenweg zur Abensberger Straße, Köglmüllerweg und westlich der Abens bis zur Köglmühle siehe Gesamtkonzept M.4.2.1	4.2, 5.2, 5.3	1	m	Ca. 770.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.1.4	Freiraumkonzept zur Verbesserung der Erlebbarmachung, gestalterische Aufwertung + Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Abens-Ufers in der Innenstadt (inkl. westlicher Bereich) unter Beachtung: <ul style="list-style-type: none"> - der Ziele des Gewässerentwicklungsplans - des Hochwasserschutzes - des Artenschutzes - sowie des Mainburger Biotopverbundkonzepts Schaffung von: <ul style="list-style-type: none"> - Aufenthaltsbereichen mit Bänken, Picknickflächen, Liegeflächen - Beleuchtung - Barrierefreiheit - Evtl. Kiosk im Bereich des jetzigen grünen Markts - Kneipp-Becken - „Stadtstrand“ 	1.2, 3.1, 3.2, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3	1	k	Ca. 40.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö / Kommune / UNB/ WWA	
1.1.5	Bauliche Umsetzung der Neugestaltung entlang der Abens (entsprechend des Konzepts vgl. M.1.1.4) und Wegeführung (siehe M.4.2.1)	Siehe 1.1.4	1	m	Ca. 350.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.1.6	Neuanlage von Spielplätzen im Bereich des Innenstadtmfeldes						
1.1.6.1	Neuanlage eines Spielplatzes in der Nähe der Knabenschule + bauliche Umsetzung	1.5, 3.1, 3.4, 5.1, 5.2	2	m	Ca. 120.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.1.6.2	Neuanlage von Spielplätzen entlang der Abens siehe Freiraumkonzept M.1.1.4 z. B.: <ul style="list-style-type: none"> - An der Festwiese - Grundstück Bahnhofstraße 6 + bauliche Umsetzung	1.5, 3.1, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3	2	m	Ca. 240.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.1.6.3	Neuanlage eines Spielplatzes am Salvatorberg, möglich wäre auch: <ul style="list-style-type: none"> - Wasserspielplatz - Indoor-Spielplatz + bauliche Umsetzung	1.5, 3.1, 3.4, 5.1	2	m	Ca. 120.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.2 BELEBUNG DER INNENSTADT	Veranstaltungen sowie eine lebendige Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelslandschaft fragen dazu bei, dass sich die Innenstadt als attraktiver Wohn- und Versorgungsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität zeigt. Regelmäßige Aktionen der Gewerbetreibenden fördern die Attraktivität der Innenstadt und machen sie so zum beliebten Treffpunkt der Bevölkerung. Ein moderner und zentraler Veranstaltungsort in städtebaulich integrierter Lage bietet darüber hinaus die Möglichkeit, ein nachhaltiges Bildungs- und Kulturangebot in Mainburg zu etablieren.			Verknüpfe Ziele	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.2.1	Sicherung eines architektonisch hochwertigen, zentralen städtischen Veranstaltungsortes (Stadthalle)						
1.2.1.1	Standortprüfung zur Machbarkeit der Schaffung, ggf. Sanierung und dauerhaften Sicherung eines zentralen städtischen Veranstaltungsortes (Stadthalle) mit Bühne für Veranstaltungen und Ausstellungsräumlichkeiten am bestehenden Standort und auf dem Brand-Areal Unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> - der verkehrlichen Erschließung und zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze - der verkehrlichen Auswirkungen und etwaigen zusätzlichen Belastungen - Aussagen zum Immissionsschutz 	2.3, 3.1, 3.2, 4.1	1	k	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.2.1.2	Architektonischer Wettbewerb für den Neubau der Stadthalle als Leuchtturmprojekt	Siehe 1.2.1.1	1	k	ca. 150.000€ zzgl. MwSt	StBauFö/ Kommune	

1.2.1.3	Bauliche Umsetzung Wettbewerbsgergebnisse Neubau Stadthalle	Siehe 1.2.1.1	1	m	ca. 10 Mio€ zzgl. MwSt	StBauFö/ Kommune	
1.2.2	Verlagerung des Feuerwehrstandortes und Nachnutzung der Fläche						
1.2.2.1	Standortsuche und Prüfung der Machbarkeit zur Verlagerung des Feuerwehrstandorts Unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutzrechtliche Anforderungen - Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit, Einsatzzeiten 	1.5, 4.1, 6.1, 6.5	2	m	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt.)	StBauFö/ Kommune	
1.2.2.2	Nachnutzungskonzepte für die freiwerdende Fläche aus M.1.2.2 Unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> - Innenstadtnaher Wohnungsbau i. V. m. M.1.5.1 - Grobkonzepte zur Erarbeitung der Eckpunkte für einen städtebaulichen Wettbewerb (u. a. Räumlichkeiten für soziale und kulturelle Einrichtungen) 	Siehe 1.2.2.1	2	m	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.2.2.3	Städtebaulicher Wettbewerb auf Grundlage von M.1.2.2.2	Siehe 1.2.2.1	2	m	ca. 150.000€ zzgl. MwSt	StBauFö/ Kommune	
1.2.2.4	Aufstellen eines Bebauungsplans als planungsrechtliche Grundlage	Siehe 1.2.2.1	2	m	Ca. 45.000€ (+ MwSt)	Kommune	
1.2.2.5	Bauliche Umsetzung des Entwurfes aus M.1.2.2.3	Siehe 1.2.2.1	2	m	Abhängig von Ergebnis Wettbewerbs	Kommune	
1.2.3	Stärkung von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen durch: <ul style="list-style-type: none"> - Bereitstellung von Räumlichkeiten, - Angebote für Start-ups - Ausweitung von Freischankbereichen - Ausweitung des gastronomischen Angebots - Erhöhung Branchenmix durch Anwerben von Einzelhändlern aus den Nachbarkommunen (Angebot zur Eröffnung einer Zweigstelle) - Erweiterung der Branchen- und Angebotsvielfalt evtl. lokale Produkte, Unverpacktladen, - Förderung die barrierefreien Zugänge der Erdgeschosslagen - Co-working-Spaces, offene Ateliers - Einigung auf einheitliche Öffnungszeiten - Angebote für Beratungen und persönliche Gespräche schaffen 	1.1, 3.1, 5.4, 5.5, 6.4, 6.5	1	Ko	Handlungsempfehl. Vgl. M.1.2.11		
1.2.4	Etablierung von regelmäßigen Events, wiederkehrender Feste und kultureller Veranstaltungen in der Innenstadt <ul style="list-style-type: none"> - Verlagerung des Grünen Markts in die Innenstadt - Altstadtfest - Christkindlmarkt - Konzerte Openair (wie z. B. „KIMM“, weitere Durchführung und evtl. Ausweitung auf ein ganzes Jahr) 	1.1, 2.1, 3.1, 3.2, 5.4, 5.5, 6.5	1	ko	Vgl. M.1.2.11	Vgl. Citymanager	
1.2.5	Aktive Weiterführung des innerstadtnahen Leerstandmanagements im Rahmen des Stadtmanagements und -marketings In enger Abstimmung mit M.6.4.3	1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 3.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5	1	ko	Ca. 5.000€ /Jahr (inkl. MwSt)	Vgl. Citymanager	
1.2.6	Einrichtung eines Verfügungsfonds für Gewerbetreibende zur Umsetzung kleiner Gemeinschaftsprojekte der Geschäftstreibenden in der Altstadt (z. B. einheitliche Weihnachtsbeleuchtung, Flyer etc.)	3.2, 5.4, 5.5, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5	2	km	Ca. 20.000€ /Jahr (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune / Privat	
1.2.7	Umbau oder Anbau der ehemaligen Knabenschule						
1.2.7.1	Machbarkeitsuntersuchung für den Umbau/Anbau der ehem. Knabenschule unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes Unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> - Konzept „Kulturzentrum Alte Knabenschule“ - Anbau Lehrerhaus - Schaffung von Räumlichkeiten für Museumspädagogik, Vorträge, VHS, Vereine, Co-Working, Bibliothek, Museum - Barrierefreiheit 	1.4, 3.1, 3.2, 3.4, 5.1	2	K	Ca. 50.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
1.2.7.2	Bauliche Umsetzung des Anbaus der ehemaligen Knabenschule	Siehe 1.2.7.1				StBauFö/ Kommun/ Denkmalschutz	

1.2.8	Einrichten einer Bauherrenberatung	1.4, 1.5, 2.3, 3.2, 6.1, 6.5	3	k	Ca. 5.000€/Jahr (inkl. MwSt)	Kommune									
	- Aufzeigen/Aufklären über eventuelle Fördermöglichkeiten bei Sanierung von denkmalgeschützter Bausubstanz bzw. ortsbildprägenden Gebäuden - Promotion der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei privaten Investitionen im Sanierungsgebiet (z. B. Gebäudesanierung) (i. V. m. M.6.1.1) - Energetische Beratung zur Reduktion des Energieverbrauchs und Umstellung der Energieversorgung Lösungs- und bürgerorientierte Struktur	i. V. m. Sanierungsarchitekt													
1.2.9	Aufstellen eines Vergnügungsstättenkonzepts mit planungsrechtlicher Sicherung durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans in der Innenstadt	1.3, 1.4, 6.2, 6.3, 6.4	2	k	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt) Für Konzept + BP nach HOAI	Kommune									
	- Bessere Steuerung Vergnügungsstätten														
1.2.10	Schaffung einer attraktiven Infrastruktur für den Radverkehr und die Förderung von Lastenfahrrädern	4.2	1	k	Projektspezifisch	Kommune	Förderstellen z. B. BAG über Sonderprogramm Stadt+ Land; BayFAG und BayGVFG								
	- gut beleuchtete und überdachte Radabstellanlagen - ausreichend Fahrradstellplätze vor den Geschäften z. B. durch Umwidmung von Pkw-Stellplätzen - E-Ladestationen - Serviceangebote für Radverkehr (Luftpumpen, Gepäckaufbewahrung, Reparaturstationen.) - Austausch der Radabstellanlagen mit Vorderradklemmen - Etablieren eines Lastenrad- oder Radanhänger-Verleihs als Angebot der Geschäftsfreibenden - Infos an Betriebe zur Nutzung von Lastenrädern - Prüfung möglicher Kooperationen zw. Gemeinde und Immobilienbesitzer z. B. durch das Bereitstellen öffentlicher Flächen für private Radabstellanlagen														
1.2.11	Coachende Unterstützung des Citymanagements als Unterstützung des bestehenden Stadtmarketings	1.1, 1.3, 6.2, 6.4	1	k	Ca. 40.000€/Jahr (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune									
	- Förderung der Standortgemeinschaft durch Zusammenführung der vorhandenen Netzwerke - Aktivierung von Unternehmen, EZH und Dienstleistern - Entwicklung von Projekten z. B. einheitliche Öffnungszeiten, Beratung zu Schaufenstergestaltung - Einrichtung und Betreuung eines Projektfonds - Förderung des Erlebniseinkaufens im Ortszentrum zur Stärkung des Einzelhandels durch Events zu spezifischen Themen (z. B. WM-Nacht, Shopping Nacht, Marktsonntag, Lange Tafel etc.) - Unterstützung des Citymanagements durch coachende Beratung zu speziellen Themen - Imagebildung Nachhaltigkeit, Fair Trade und „Grün“														
1.3	ENTWICKLUNG DER EHEMALIGEN BRAUEREIEN	Die ehemaligen Brauereien in der Innenstadt bilden einen wichtigen Teil der historischen Stadtstruktur Mainburgs. Deren Weiterentwicklung soll den erhaltenen Gebäudebestand berücksichtigen und Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stellen. Dadurch wird ein wichtiger Beitrag für den Erhalt des baulichen und kulturellen Erbes sowie dem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden geleistet.													
1.3.1	Machbarkeitsstudien zum Erhalt und der Umstrukturierung der vorhandenen Bausubstanz durch attraktive Nachnutzungsmöglichkeiten	1.2, 1.4, 1.5, 3.1, 3.2, 3.4, 4.1, 6.1, 6.2, 6.4	1	k-m	Ca. 50.000€ pro Areal (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune									
	- Christsaal - Koppbräu - Winklerbräu - Marktplatz 14														
	Unter Berücksichtigung von u. a.:														
	- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer > Kontaktaufnahme durch Stadtverwaltung - Bausubstanzbewertung - Brandschutz - Erschließung und Stellplätze (Parken in Gesamtkonzept vgl. M 4.1.2) - Nutzungen wie Büroflächen, Wohnen, Kulturzentrum, Kleinkunst, Bürgerhaus, Gastronomie - Prüfung Erweiterungsflächen Rathaus, als Verwaltungszentrum - Nicht störendes Gewerbe														
1.3.2	Durchführung von architektonischen Wettbewerben zur Steuerung einer qualitativ hochwertigen Bebauung auf den jeweiligen Arealen	Siehe 1.3.1	1	m	ca. 150.000€ zzgl. MwSt	StBauFö/ Kommune									
1.3.3	Sanierung und bauliche Umsetzung der Machbarkeitsstudien (vgl. 1.3.1)/ Wettbewerbsergebnisse des städtischen und privaten Gebäudebestands (vgl. 1.3.2)	Siehe 1.3.1	1	m	Abhängig von Ergebnissen der Machbarkeitsstudien	StBauFö/ Kommune / Private									

7.2 Entwicklungsbereich westlich der Abens

Die untergenutzte Schöllwiese kann sich, nach Abstimmung mit den Eigentümern zu einer weiteren Nutzung, als grünes Bindeglied und attraktiver Freiraum zwischen neuem Stadtquartier am Brandareal und der Altstadt entwickeln. Die vorhandenen Flächenpotenziale werden aktiviert und mit unterschiedlichsten Veranstaltungen, temporären Freizeitmöglichkeiten und differenzierten Aufenthaltsmöglichkeiten, gerade auch entlang des Abensufers, bespielt. Ein Teil der großflächigen Versiegelung kann zurückgenommen und begrünt sowie mit Bäumen strukturiert werden (soweit das Konzept des Gallimarktes dies zulässt), um so auch eine ökologische sowie klimatische Aufwertung dieses innenstadtnahen Bereichs zu erzielen.

Der ZOB dient als Ankunftsgebiet für Mainburg und ist damit seine Visitenkarte in der Region. Um einen hohen Wiedererkennungswert zu erreichen, soll der öffentliche Raum am ZOB weiter gestärkt und für den Aufenthalt attraktiver gestaltet werden. Die fußläufige Verbindung vom ZOB über die Schöllwiese soll barrierefrei gestaltet und eindeutig in ihrem Verlauf ablesbar werden. Die enge Verknüpfung mit dem Altstadtbereich wird über die Abens in Form von mehreren Brücken hergestellt.

Die Potenziale des Brand-Geländes mit den Hopfenhallen sollen genutzt werden, um ein hochwertiges Quartier mit Mischnutzung aus Wohnen, aber auch diversen Gewerbeangeboten (z. B. Büro, Kino, Arztpräsenz, Co-Working Space, möglicherweise die Stadthalle) zu entwickeln, welches nicht nur architektonisch sondern auch energetisch, klimatisch und freiraumplanerisch zukunftsweisend wird. Gerade auch die Lage an der Stadteinfahrt der Freisinger Straße prädestiniert das Gelände, als innovatives neues Stadtquartier zu fungieren. Die Hopfenhallen können dabei ggfs. Als identitätsstiftendes Gebäude sinnvoll integriert und mit neuen passenden Nutzungen bespielt werden. Grundlage für diese Entwicklung bildet ein städtebaulich, architektonischer Wettbewerb (siehe hierzu Eckpunktepapier Kap.8).

2	ENTWICKLUNGSBEREICH WESTLICH DER ABENS						
2.1	AUFWERTUNG UND VERBESSERUNG DER NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM UND FREIRAUM						
2.1.1	Stärkung der Multifunktionalität der Schöllwiese						
2.1.1.1	Führen einer Diskussion zum Konzept des Gallimarkts und des Hopfenfestes -> zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im restlichen Jahr - Einbindung Grundstückseigentümer - Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft - Klärung Anzahl der Nutzungstage	2.2, 3.1, 3.2, 3.4, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5	1	k	Handlungsempfehl.	Kommune	
2.1.1.2	Klimatische Aufwertung durch Verschaffung mit Bäumen in Kombination mit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität (+ Wiesenansaat auf südlichen Aufstellflächen)	5.1, 5.2, 5.3	1	k	Ca. 120.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
2.1.1.3	Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten z. B.: - Basketball, - Skaten, - (Nacht-) Flohmärkte, - andere Märkte, - Eislauffläche im Winter, - Openairkonzerte, - Openairkino oder Amphitheater - Temporäre Wohnmobilstellplätze - Temporäre Minigolf-Anlage - Weihnachtsmarkt - Ausbau der Liege- und Sitzgelegenheiten	3.1, 3.2, 3.4, 5.1, 5.2	2	m	Projektspezifisch	StBauFö/ Kommune	
2.1.1.4	Einrichtung / Etablierung einer begleitenden Gastronomie im Gebäudebestand nördlich der Schöllwiese	-	3	k	Handlungsempfehl.	Kommune	

2.1.2	Bauliche Umsetzung des Konzepts zur Erhöhung der Zugänglichkeit und der Aufenthaltsqualität des Westufers der Abens siehe Gesamtkonzept M.1.1.4 und bauliche Umsetzung M.1.1.5	2.2, 3.1, 3.4, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3	1	k	Vgl. M.1.1.4 und M.1.1.5	StBauFö/ Kommune
2.1.3	Aufwertung und Neuordnung des ZOB					
2.1.3.1	Städtebauliches Konzept zur Aufwertung und barrierefreien Neuordnung des ZOB zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzerfreundlichkeit sowie Schaffung eines attraktiven Stadtauftrags für Besucher, die per Bus ankommen unter Berücksichtigung von: - Barrierefreiheit - Aufenthaltsbereichen - Beschilderung - Beleuchtung - Begrünung - Stellplätze - Ausbau Ladestationen E-Räder und E-Autos i. V. m. M.4.3.5	4.3	2	m Ca. 30.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
2.1.3.2	Bauliche Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung des ZOB	Siehe 2.1.3.1	2	m	Projektspezifisch	Kommune
2.1.3.3	Hochbaulicher Wettbewerb zum ZOB	Siehe 2.1.3.1	3	m ca. 150.000€ zzgl. MwSt	StBauFö/ Kommune	
2.2	VERBESSERUNG DER FUSS- UND RADWEGEANBINDUNG ZUR INNENSTADT Eine attraktive, barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Gebiet westlich der Abens trägt zur Verkehrsreduktion bei und unterstützt die Schaffung hochwertiger Aufenthaltsbereiche. Dadurch wird die Innenstadt für die Wohnbevölkerung im Westen von Mainburg besser erreichbar.				Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.2.1	Schaffung zusätzlicher Wegebeziehungen gem. Gesamtkonzept (M.4.2.1) - Unter Berücksichtigung neuer Abensquerungen auf Höhe Schöllwiese, Höhe Bahnhofstraße	2.1, 2.3, 4.2	2	m	Vgl. M.4.2.1	Vgl. M.4.2.1
2.2.2	Aufwertung der bestehenden Wege gem. Gesamtkonzept (M.4.2.1), Einzelmaßnahmen gemäß M.4.2.1	2.1, 4.2	1	ko	Vgl. M.4.2.1	Vgl. M.4.2.1
2.3	STÄDTEBAULICH HOCHWERTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG IM BEREICH WESTLICH DER ABENS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG GEMISCHTER NUTZUNGSSTRUKTUREN Als große, zusammenhängende und zentrumsnah Fläche kann mit der Entwicklung des Brand-Areals ein hochwertiger und funktional durchmischter Standort geschaffen werden, der durch eine entsprechende Dichte und bauliche Qualität seiner zentralen Lage gerecht wird.				Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.3.1	Machbarkeitsstudie zur Ermittlung geeigneter Entwicklungsszenarien und vorbereitender Grundlagen - Status Quo Hopfenhallen - Ergänzung Eckpunktepapier - Abstimmungsprozess mit den Eigentümern zur Abfrage der Mitwirkungs- und Durchführungsbereitschaft - Einholung der für die Projektentwicklung erforderlichen Gutachten (z. B. Altlasten, Lärm, Verkehr, Niederschlagsbeseitigung, etc.) - Testentwürfe zu mehreren Dichteszenarien und Umgang mit Bestandgebäuden Zu prüfende Nutzungen: - Wohnbebauung (inkl. sozial gefördert) - Stadthalle - Kino - Feuerwehr - Nahversorgung - Hochwertige Freiraumentwicklung und Durchgrünung - Nicht störendes Gewerbe	2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 5.1, 6.1, 6.2, 6.4, 6.5	1	k Ca. 25.000€ für MBKS + ca. 75.000€ für versch. Gutachten (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
2.3.1.1	Zwischenerwerb der Grundstücke durch die Stadt	-			Handlungsempfehl.	Kommune
2.3.2	Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplan. Wettbewerbs unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung des Gebietes - Entwicklung eines Vorzugskonzepts auf Grundlage Machbarkeitsstudie 2.3.1	Siehe 2.3.1	1	m Ca. 180.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
2.3.3	Aufstellen eines Bebauungsplans als planungsrechtliche Grundlage	Siehe 2.3.2	1	m Ca. 210.000€ (+ MwSt)	Kommune	
2.3.4	Bauliche Umsetzung des Vorzugskonzeptes - Altlastensanierung - Umsetzung in Bauabschnitten	Siehe 2.3.2	1	m - i	Projektspezifisch	Kommune

7.3 Kultur und Soziales

Neben der Bereitstellung entsprechender sozialer Infrastruktur für die wachsende Bevölkerung ist es ebenfalls wichtig, die nachbarschaftliche und soziale Verbundenheit und die Integration sowie das kulturelle Leben in Mainburg nachhaltig zu stärken. Dazu gehören unter anderem der Erhalt der bereits vorhandenen Kinder- und Jugendförderung sowie der Ausbau der Veranstaltungs- und Bildungsangebote für Erwachsene und die Bewahrung der öffentlichen, traditionellen Feste und Veranstaltungen. Für die älter werdenden Mainburger*innen sollen im Stadtgebiet zentrale und vielfältige Wohn- und Betreuungsformen vorgehalten werden, so dass ein aktives Teilnehmen am gesellschaftlichen und kulturellen Leben für Senior*innen gewährleistet ist.

Darüber hinaus ist es wichtig, ausreichend Räumlichkeiten für kulturelle, vereinsspezifische sowie soziale Veranstaltungen zur Verfügung stellen zu können. Nicht nur die Stadthalle bedarf daher einer Sanierung/Neubau, sondern auch die Flächenpotenziale des weiteren Gebäudebestands wie z.B. der Knabenschule oder des Christsaals können hierfür aktiviert werden. Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Die weitläufigen Freiflächen rund um die Geschosswohnungsbauten an der Ebrants-hauser Straße und der Ringstraße sollen durch passende Möblierung und Bepflanzung aufgewertet werden. Die Nutzbarkeit der Freiflächen soll hierbei durch verschiedenartige Angebote wie z.B. Mietergärten, altersspezifische Spielplätze und Ruhebänke erhöht werden. Mehr soziale Kontrolle und mehr Eigenverantwortung der Bewohner*innen für ihr Wohnumfeld sollen generationsübergreifend sowie interkulturell gefördert und verfestigt werden. Außerdem können die höher frequentierten Wegebeziehungen aufgewertet und barrierefrei ausgebaut werden.

3	KULTUR UND SOZIALES					
3.1	SOZIALES MITEINANDER STÄRKEN UND INTEGRATION FÖRDERN					Finanzierung / Akteure
	<p>Ein ausdifferenziertes Angebot an Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Gruppen sowie das klassische Vereinsleben tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei und unterstützen die Etablierung einer offenen Stadtgesellschaft ohne Ausgrenzung.</p>					
3.1.1	Schaffung von niederschwelligen Begegnungsbereichen für verschiedene Milieus und Altersgruppen					
3.1.1.1	<p>Schaffung von flexiblen Begegnungsbereichen z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgärten, - Urban-Gardening Projekte (z. B. auf südlicher Schöllwiese) - Bibliothek 	1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.3, 3.2, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3	2	k	Je Bereich ca. 50.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
3.1.1.2	<p>Erweiterung/Schaffung von Treffpunkten für Senioren siehe Freiraumkonzept M.1.1.4</p> <ul style="list-style-type: none"> - z. B. Mehrgenerationenplatz / Fitnesspark in der Knabenschule oder entlang der Abens 	Siehe 3.1.1.1	3	k	Handlungsempfehl. Vgl. M.1.1.4	StBauFö/ Kommune
3.1.2	<p>Ausbau und Verbesserung vorhandener Beratungsangebote</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbraucherberatung - Sozialberatung - Bestehendes Nachbarschaftshilfsangebot über LRA - Angebote für Kinder und Jugendliche i. V. m. M 3.4.1 <p>Verbesserung der Bewerbung von Angeboten</p>	-	3	ko	Ca. 5.000€/ Jahr (inkl. MwSt)	Kommune / LRA
3.1.3	Stärkung des Vereinslebens	3.2, 3.4	2	ko	Handlungsempfehl.	Kommune / Private
3.1.4	<p>Einrichten einer Börse für Leihoma/-opa</p> <p>und Bekanntmachung über Schwarzes Brett und Internetportale (z. B. Nebenan.de)</p>	3.2, 3.3, 3.4	3	k	Handlungsempfehl.	Kommune / Private
3.1.5	Sicherung der medizinischen Versorgung	-	2	ko	Handlungsempfehl.	Kommune
	<ul style="list-style-type: none"> - Fachärztehaus - Erhalt und Sicherung Krankenhaus - Senioren-Tagespflege - Kurzzeitpflege für Demenzkranke 					

3.1.6	Verstärkung der aufsuchenden Jugendarbeit durch einen Streetworker	3.4		Handlungs empfehl.	Kommune
3.1.7	Standortsuche Moschee	-	2	k	10.000 €
3.2	ERWEITERUNG DER BILDUNGS- UND KULTURANGEBOTE Durch die Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebots kann die kulturelle Vielfalt Mainburgs gestärkt werden. Gleichzeitig wird die Stadt auf diese Weise für ein überregionales Publikum attraktiv und profitiert so von dem größeren Einzugsbereich.	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung Finanzierung / Akteure
3.2.1	Förderung der Erwachsenenbildung – z. B. durch neuen und städtisch integrierten Standort der VHS u. a. mit generationsübergreifenden, integrativen Ansätzen (z. B. Lernen mit Jüngeren, Lesepatenschaften, Repair-Café etc.) u. a. auch für Themen zur Erlernung von neuen Technologien	3.1	2	ko	Handlungs empfehl. Kommune / Private/ VHS
3.2.2	Schaffung einer multifunktionalen Einrichtung und Räumlichkeiten für soziale Zwecke und Veranstaltungen Vgl. M 1.2.1, M 1.2.2, M 1.2.7, M 2.3.1				
3.2.2.1	Schaffung von Räumen für Museumspädagogik, Vorträge, VHS, Vereine, Bücherei, Musikschule, etc. i. V. m. M.1.2.7 (Anbau Knabenschule)	1.2, 1.3, 1.4, 2.3, 3.1 3.4	2	k	Handlungs empfehl. i. V. m. M.1.2.6 StBauFö/ Kommune
3.2.2.2	Suche von Räumlichkeiten für Kleinkunstbühne, Ausstellungen (Indoor und Outdoor)	Siehe 3.2.2.1	2	k	Handlungs empfehl. Kommune
3.2.3	Schaffung der Stelle eines Kulturbeauftragten zur Wahrnehmung der Schnittstelle zwischen der Stadt und den Kulturschaffenden	1.2, 3.1, 3.4, 5.4, 5.5	3	m	Ca. 20.000€/Jah hr (inkl. MwSt) Kommune
3.2.4	Weiterentwicklung und Etablierung wiederkehrender Feste, Events und kultureller Veranstaltungen <ul style="list-style-type: none">- Internationales Kulturfest- Kleinkunstbühne- Konzerte- Siehe Feste in der Altstadt gem. M.1.2.4	1.2, 2.1, 3.4, 5.4, 5.5	1	ko	Aufgabe City-Manager/Kulturbeauftragter (vgl. M.1.2.11) Vgl. Citymanager
3.3	SOZIALE DURCHMISCHUNG IN DEN WOHNGEBIETEN Die soziale Vielfalt der Bevölkerung zeigt sich in der Zusammensetzung der Wohngebiete. Zur Vorbeugung von Segregation bzw. Clustering wird in den Wohngebieten eine Durchmischung angestrebt.	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung Finanzierung / Akteure
3.3.1	Aufwertung des Wohnumfelds				
3.3.1.1	Erstellung eines Konzepts zur Wohnumfeldverbesserung und Durchführung von entsprechenden Maßnahmen z.B: <ul style="list-style-type: none">- Schaffung von Aufenthaltsbereichen- Integration von gemeinschaftlichen Gartenkonzepten (z. B. Nachbarschaftsgärten)- Integration von Spielbereichen mit hoher Nutzungsvielfalt- Gestaltung der Grünflächen- Verbesserung der Fußwegebeziehungen- Zielgerichtete insektenfreundliche Beleuchtung der Außenräume- Berücksichtigung der Barrierefreiheit- Konzept für Müll- und Fahrradhäuschen <p>In der Ebrantshauser Straße und der Ringstraße</p>	3.1, 3.3, 6.1	3	m	40.000€/Sie dlung (inkl. MwSt) Kommune
3.3.1.2	Kommunales Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung zur Förderung der baulichen Umsetzung von Maßnahmen aus M. 3.3.1.1 (innerhalb des Sanierungsgebiets)		3	m	ca. 50.000€/Jah hr für Förderfond (Anteil der Gemeinde) (inkl. MwSt) 50% Private 50% Kommune (davon 60% gefördert durch StBauFö)
3.3.2	Förderung alternativer Wohnkonzepte und von sozialem Wohnungsbau (z. B. Senioren-WG's bzw. generationenübergreifendes Wohnen) in den Wohngebieten	1.5, 3.1, 6.1	1	ko	Handlungs empfehl. Kommune /Private/Investoren

3.4	SCHAFFUNG VON ANGEBOTEN FÜR KINDER UND JUGENDLICHE	Ziel	Verknüpfte	Zeithorizont	Priority	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.4.1	Erweiterung des Angebots für Jugendliche - Sportplätze (z. B. Dirtbike-Anlage, Basketball, Outdoor-Fitness, Bike- / Skatepark, Parcouring, Radrallye, Indoor-Freizeit vgl. M 5.3.3 etc.) - Jugendtreff, Jugend – Café - informelle Treffpunkte - WLAN-Spots - Magnet-Events (z. B. Open-Air) - Fahrradreparaturkurse - Wettbewerbe - Angebote und Förderung speziell für Mädchen	1.2, 2.1, 3.1, 3.2, 5.1, 5.2	2	k	Projektspezifisch	Kommune / Private	
3.4.2	Förderung der aufsuchenden Jugendarbeit zur Stärkung des Gemeinschaftssinns vgl. 3.1.6 - Stelle für Betreuung - Anregung des ehrenamtlichen Engagements - Hausaufgabenbetreuung	3.1	2	ko	Handlungsempfehl.	Kommune	
3.4.3	Unterstützung und Förderung des JuZ	3.1, 3.2	3	ko	Ca. 10.000€/Jahr für JuZ Projekte (inkl. MwSt)	Kommune	
3.4.4	Erweiterung der Kinderbetreuungs- und Freizeitangebote - Kinderspielplätze - Abenteuerspielplatz - Spielmobil - Tagesmütternetz - Betriebskindergärten	3.1, 3.2	2	k	Handlungsempfehl.	Kommune	
3.4.5	Siehe z. B. Maßnahme 1.1.6 und 5.1.2.1 Feinuntersuchung zur Bedarfsplanung / Auslastung der sozialen Infrastruktur sowie kontinuierliche Bedarfsplanung des schulischen Angebots + kontinuierliche Bedarfsplanung KITA und KiGA und Hort für ein flächendeckendes Angebot	3.2	2	k	Ca. 15.000€ (inkl. MwSt)	Externe Planer, SAR	

7.4 Verkehr und Mobilität

Durch den kontinuierlichen Ausbau der Regionalbusverbindungen am ZOB ist eine gute überregionale Anbindung sichergestellt. Der lokale ÖPNV soll durch neue Verbindungen und eine Netzerweiterung u.a. zur Einführung von Stadtbussen eine gute innerstädtische Alternative zum eigenen Auto schaffen. Durch den Ausbau von Ladeinfrastruktur und Sharing-Angeboten fördert die Stadt bewusst alternative Mobilitätsformen.

Ein attraktives und engmaschiges Rad- und Fußwegenetz unterstützt den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr hin zu umweltverträglicheren Fortbewegungsmitteln. Dafür ist auch eine entsprechend fuß- und radverkehrsfreundliche Gestaltung der Knotenpunkte sowie entlang und über die Abens wichtig. Auf einen soweit möglich barrierefreien Ausbau der Verkehrsanlagen ist dabei zu achten.

Wesentliche weitere Maßnahmen zur Verkehrsführung und -steuerung werden im Rahmen des Verkehrskonzeptes erarbeitet werden und sollten entsprechend mit den Maßnahmen aus dem ISEK abgeglichen werden. Hieraus gilt es die passenden verkehrlichen Umbauprojekte gerade auch im Hinblick auf die zukünftige Ausrichtung der Innenstadt zu mehr Aufenthaltsqualität und Attraktivität abzuleiten.

4	VERKEHR UND MOBILITÄT	Ziel	Verknüpfte	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.1	VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS Die Knotenpunkte und Straßenräume entlang der Hauptstraßen sind so gestaltet, dass der innerstädtische Verkehr gleichmäßig und mit geringen Geschwindigkeiten fließt. Die Innenstadt profitiert als Standort langfristig durch eine umfassende Verkehrsberuhigung.					
4.1.1	Zustandserfassung der städtischen Straßen					
4.1.1.1	Bewertung und Priorisierung der Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen für eine mittel- bis langfristige Instandsetzungs- / Sanierungsplanung u. a. im Hinblick auf eine Verbesserung des technischen Zustandes des Bestandes, der Straßenentwässerung, der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie Reduzierung der Geschwindigkeit und Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer einschließlich des ruhenden Verkehrs	1.1, 2.1, 2.2, 4.2, 4.3	1	k	Handlungsempfehl.	Kommune
4.1.1.2	Bauliche Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen der Straßen gem. M.4.1.1.1	-	1	k – m	Projektspezifisch	Kommune
4.1.2	Verkehrskonzept für die Innenstadt: - Prüfung Altstadtring-Nord zur Entlastung der Innenstadt - Übergeordnete Konzeption für die Aufwertung - Entschärfung von gefährlichen Knotenpunkten und Aufahrten - Verkehrsberuhigung im Stadt kern, Prüfung eventueller Einbahnstraßen - Neubewertung und -planung des ruhenden Verkehrs - Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radwegeverkehr - Prüfung eventueller Umgehungstraßen - Berücksichtigung der künftigen innerstädtischen Entwicklungsflächen (z. B. Brauereiareale) - Prüfung einer Fußgängerzone für die Innenstadt - Prüfung Parkdeck Kreuzung Paul-Nappenbach-Str/ Landshuter Str. und Griesplatz - Prüfung Ausbau Kreisverkehre	1.1, 1.3, 2.1, 2.2, 4.2, 4.3, 6.5	1	k	Ca. 50.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
4.1.3	Neuordnung von unübersichtlichen und gefährlichen Kreuzungspunkten mit gleichberechtigter Berücksichtigung Rad- und Fußverkehr auf städtischen Straßen auf Grundlage des Verkehrskonzepts 4.1.2	1.1, 2.1, 4.2, 4.3	2	m	Ca. 200.000€/Kreuzung (inkl. MwSt)	Kommune
4.1.4	Bedarfsgerechter Ausbau / Aufwertung und Neuordnung Haupterschließungsstraßen mit Aufwertung der Ortseingangssituation auf Grundlage des Verkehrskonzepts 4.1.2	4.2, 4.3	2	m	Projektspezifisch	Kommune

4.2	SICHERUNG UND AUSBAU DES FUSS- UND RADWEGENETZES Für Fußgänger und Radfahrer wird ein Netz an Verbindungen geschaffen, das sichere und kurze Wege in der Stadt ermöglicht und die Erreichbarkeit der umgebenden Ortsteile verbessert.	Ziel Vorknüpfte	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure	4.3						
							4.3	STÄRKUNG DES ÖPNV SOWIE ALTERNATIVER MOBILITÄTSKONZEPTE Durch attraktive öffentliche Anbindungen an die umgebenden Ober- bzw. Regionalzentren Landshut und Ingolstadt sowie nach München und Regensburg können überregionale Angebote besser in Anspruch genommen und Individualverkehre minimiert werden. Dafür sind auch die öffentlichen Verbindungen der Orts- und Stadtteile mit der Innenstadt von Bedeutung. Darüber hinaus fördert die Stadt Mainburg alternative Mobilitätsformen.	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure		
4.2.1	Erarbeitung kommunales Fuß- und Radroutenkzept mit Freizeit- und Alltagsnetz Mit den Zielen: - Einer innerstädtischen Durchgängigkeit entlang der Abens - Stärkung der Ost-West-Verbindungen über die Abens - Fuß- und Radwegeverbindungen in die umgebende Landschaft - Prüfung Wegeausbau bis Sandelzhausen (Klärung mit Grundstückseigentümern) - Prüfung Fußwege bei entsprechender verkehrsrechtlicher Voraussetzung für Radfahrer freigeben - Prüfung Einbahnstraßen in beide Richtungen für Radfahrer freigeben - Prüfung markierter Fahradwege in der Innenstadt - Uferbegleitende Wegeführung an der Abens Unter Berücksichtigung von: - Barrierefreiheit - Beschilderung - Beleuchtungssituation - Aufenthaltsqualität	1.1, 2.1, 2.2, 4.1, 4.3, 5.2, 5.3	1	k	ca. 20.000 € (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	4.3.1	Verbesserung des ÖPNV-Angebots durch Bedarfsprüfung und Ausbau der städtischen Busanbindung in Abschaltung mit den Betreibern und dem Landkreis: - Stärkung der Anbindung der Ortsteile - Sandelzhausen - Straßbäcker (i. V. m. M.6.3.2) - Gewerbegebiet Paul-Münsterer-Str. (i. V. m. M.6.3.2) - Rufbus - Stadtbus mit festen Fahrzeiten - Elektrische Kleinbusse mit hoher Taktung - Prüfung Werksbusverkehr in Abstimmung mit Firmen	4.1, 6.2, 6.4	2	m	Handlungsempfehl.	Kommune
4.2.2	Ausbau/Sanierung Rad- Fußwegenetz analog des Konzeptes aus M.4.2.1 z. B.: - Ausbau und Aufwertung des Fußwegs den Salvatorberg hinauf, ab dem Zieglerbräu und ab dem Elsenheimer Weg - Im Bereich der Schöllwiese - Vom Köglmühlweg über die Abens zur Köglmühle - Rudolf-Obermayer-Weg - Pater-Ruppert-Mayer-Weg über Am Gabis, Abenstalstraße bis zur Ringstraße - Abensberger Straße - Regensburger Straße - Freisinger Straße - Bahnhofstraße - Ingolstädter Straße - Paul-Nappenhäuser-Str.	Siehe 4.2.1	1	ko	Abhängig vom Ergebnis aus Konzept M.4.2.1	StBauFö/ Kommune	4.3.2	Ausbau der regionalen Anbindung mit dem Bus z. B. durch: - Expressbus nach Regensburg - Busanbindung nach Rohrbach und Ingolstadt ausbauen - Stärkung der Taktung zu Bildungseinrichtungen in Freising, Landshut, Kehlheim - Kontaktaufnahme mit Flixbus	4.1	2	k – m	Handlungsempfehl.	Kommune
4.2.3	Erstellung eines Barrierefreikonzepts insbesondere im Innenstadtbereich , ggf. i. V. m. M.4.2.1						4.3.3	Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen (vgl. M.4.2.3)	1.1, 3.1, 4.2	1	k	40.000€/Haltestelle	StBauFö/ Kommune
4.2.3.1	Erstellung des Konzepts unter Berücksichtigung von: - Akustische Signale an Straßenübergängen - verständliche Leit- und Orientierungssysteme mit Wiederholungseffekt basierend auf einem örtlichen barrierefreien Gestaltungsleitbild - Bordabsenkungen - Bodenaufbauten und Konstruktionen in Baustoffen mit beständigen Oberflächen-Materialien, die die Barrierefreiheit auch bei Abnutzungen und Wettereinflüssen gewährleistet, z. B. Rutschfestigkeit auch bei Vereisungen sowie Kontraste auch bei Verschmutzungen	1.1, 2.2, 3.1, 4.1, 4.3	1	k	Ca. 40.000€ (inkl. MwSt.)	StBauFö/ Kommune	4.3.4	Förderung von alternativen Mobilitätskonzepten (z. B. Ruftaxi, Rufbus, Car-Sharing, etc.)	4.1, 4.2	2	m	Handlungsempfehl.	Kommune
4.2.3.2	Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Barrierefreikonzept (vgl. M.4.2.3.1)	Siehe 4.2.3.1	1	ko	Abhängig vom Ergebnis aus M.4.2.3.1	StBauFö/ Kommune	4.3.5	Förderung von E-Mobilität von Pkw- und Radinfrastruktur durch Schaffung von innenstadtnahen Standorten für E-Schnellladesäulen inklusive flankierender Infrastruktur (z. B. touristische Konzepte, Aufenthaltsbereiche, W-Lan etc.)	4.1, 4.2	2	k – m	Handlungsempfehl.	Kommune / Betreiber
4.2.4	Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für mehr Radfahren in der Stadt - Integration in die Aktivitäten des Stadtmarketings	1.2, 6.5	2	k	Handlungsempfehl./ Aufgabe von City-Manager (vgl. M.1.2.11)	Kommune / City-Manager	4.3.6	Mobilitätsmanagement als Multi-Channel Informationskonzept (z. B. Internet, Printmedien) über Mobilitätsangebote alternativ zum Motorisierten Individualverkehr - ÖPNV Angebot - Radnetz - Neubürgerinformation	1.2, 4.1, 4.2	3	k – m	Konzept bei externer Vergabe: ca. 20.000 €/Jahr (inkl. MwSt.) Information über Homepage	StBauFö/ Kommune

7.5 Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus

Neben der Vorhaltung von Flächen für die Stadt Mainburg im Hinblick auf die wohn- und gewerbliche Entwicklung sowie die Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen dürfen auch die Freihaltung von Flächen für Naherholung, Freizeit, Natur- und Hochwasserschutz nicht im Entwicklungskonzept fehlen. Nur durch diese Flächen kann ein qualitätsvolles Wohnen, Arbeiten und tägliches Dasein gewährleistet werden. Für die Stadt Mainburg ist anzustreben, dass auch Flächen entlang der Abens sowie gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt entsprechend freigehalten werden, um wohnortnahe Erholungs- und Naturerlebnisflächen für die Bewohner*innen der umliegenden Wohngebiete, aber auch naturschutzfachlich und klimatisch hochwertige Bereiche zur Verfügung bereitstellen zu können.

Zukünftige Entwicklungen von Wohnraum, die in Form von Nachverdichtungen in bereits bebauten Arealen in diesem Bereich vorgenommen werden, sind mit entsprechender Durchgrünung und Durchwegung anzulegen, um eine Vernetzung und Einbettung in die umgebende Stadtstruktur und die zukünftig erforderlichen klimatischen Anpassungen zu gewährleisten. Ein Beispiel ist das Areal am Brandareal oder im nördlichen Altstadtbereich.

Im Stadtgebiet sieht das ISEK eine Aufwertung der Straßenräume im Hinblick auf Beschilderung und Begrünung sowie Bestandserhalt der Straßenbäume vor (u.a. Abensberger-, Gabelsberger-, Paul-Nappenbach-Str.). Darüber hinaus gilt es aber auch eine mögliche Neuordnung des Straßenraums im Hinblick auf den ruhenden Verkehr, Freischankflächen, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Begrünung (z.B. am Marktplatz) umzusetzen. Auch wird der Erhalt der prägenden Vegetation entlang der Hangkante des Salvatorbergs angestrebt und ist als Naherholungsbereich erhaltenswert.

Das Abensufer soll im gesamten Stadtbereich eine gestalterische und ökologische Aufwertung erfahren und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sowie unter Berücksichtigung des Biotopverbundkonzepts naturnah ausgebaut und mit Aufenthaltsbereichen oder Spielplatzflächen gestärkt werden. Südlich der Schöllwiese ist darüber hinaus eine ökologische und klimatische Flächenaufwertung möglich.

Die Stadt Mainburg bietet durch ihre reizvolle Lage in der Kulturlandschaft der Hallertau und ihre historische Altstadt großes touristisches Potenzial. Dieses soll durch ein zielgruppenorientiertes Angebot und eine entsprechende Bewerbung weiter ausgeschöpft werden. Gerade für den Rad- und Wassertourismus und die damit verbundenen speziellen Anforderungen ist angestrebt passende Angebote und Infrastruktur zu schaffen bzw. vorzuhalten.

5	LANDSCHAFT UND NATUR, FREIRAUM UND TOURISMUS						
5.1	PFLEGE, ERHALT UND AUSBAU DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN						
5.1.1	Erstellung eines gesamtstädtischen Freiflächenkonzepts zur Vernetzung von Grünflächen im Stadtbereich <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von Blühflächen (siehe Blühpakt Bayern) - Obst für alle (Gelbes Band Planet A) - Behebung von Lücken im lokalen Alltags- und Freizeitradwegennetz vgl. M.4.2.1 - Ausbau neuer öffentlichen Grünflächen und Spiel- und Sportbereiche vgl. M.5.1.2 - Berücksichtigung Mainburger Biotopverbundkonzept 	1.1, 2.1, 5.2, 5.3	2	m	ca. 60.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune / Blühpakt Bayern/ weitere Programme	
5.1.2	Neuanlage und Erhalt öffentlicher Grünräume						

5.1.2.1	Entwurf neuer öffentlicher Grünflächen und Spielplätze (vgl. 5.1.1):	1.1, 1.2, 2.1, 2.3, 3.4, 5.2, 5.3	2	m	Projektspezifisch	StBauFö/ Kommune	
	<ul style="list-style-type: none"> - In Neubaugebieten - Südlich der Ringstraße - Innenstadt vgl. M.1.1.6 - Kneippanlage - Am Salvatorberg <p>Unter Berücksichtigung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abenteuer-/Naturspielplatz - Mehrgenerationenspielplatz - Integration von Sportmöglichkeiten - Kunstelementen - Ausreichender Begrünung 						
5.1.2.2	Ausbau und Sanierung der vorhandenen Spielplätze und öffentlichen Grünflächen	1.1, 1.2, 2.1, 3.4, 5.2, 5.3	2	k	Ca. 60.000€/ Spielplatz (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
	<ul style="list-style-type: none"> - Spielplatz an der Ringstraße - Spielplatz am Gabis - Grünfläche am Salvatorberg <p>Unter Berücksichtigung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fahrradparken an Spielplätzen und Grünflächen - Angebote für Senioren und Erwachsene - Bedarfsgerechten Spielgeräten - Schaffung von öffentlichen Grillplätzen - Nutzbarkeit für sportliche Aktivitäten - Erhalt und Aufwertung der Begrünung 						
5.1.2.3	Bauliche Umsetzung von neuen Grünflächen aus M.5.1.2.1	Siehe 5.1.2.1, 5.1.2.2	2	m	Abhängig vom Ergebnis aus M.5.1.2.1	StBauFö/ Kommune	
5.1.3	Einführung eines Grünflächenpflegekonzepts	1.1, 2.1, 5.2, 5.3	3	k	Ca. 20.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune	
5.2	AUFWERTUNG UND VERNETZUNG DER GEWÄSSERSTRUKTUREN UND DER BEGLEITENDEN GRÜNRÄUME	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure	
5.2.1	Fortschreibung und Weiterentwicklung des Gewässerpflegeplans und des Mainburger Biotopverbundkonzepts	1.1, 2.1, 5.1, 5.3	2	ko	Handlungsempfehl.	Kommune	
5.2.2	Aufwertung der Gewässer und naturnaher Uferausbau entlang der Abens sowie ihrer Zuflüsse (Öchshofer Bach, Empfenbach, Wambacher Bach und Sandelbach) <ul style="list-style-type: none"> - Verbessern der Vegetationsstruktur entlang der Wasserläufe - Integration von Naturuhzonen - Etablieren von Gewässerrandstreifen - Anlage von Blühflächen (Blühpakt Bayern) - Berücksichtigung naturschutzfachliche Belange, Hochwasserschutz, Mainburger Biotopverbundkonzept 	1.1, 2.1, 5.1, 5.3	2	ko	Handlungsempfehl. / Umsetzung durch kommunalen Bauhof	Kommune	
5.2.3	Erhöhen der Wasserqualität durch Verstärkung der Verschattung durch Gehölzpflanzungen, soweit möglich	1.1, 2.1, 5.1, 5.3	3	m	Handlungsempfehl. / Umsetzung durch kommunalen Bauhof	Kommune	
5.2.4	Förderung der fuß- und radläufigen Erschließung -> siehe M.4.2.1		4.2		Siehe M.4.2.1	Siehe M.4.2.1.	
5.2.5	Retentionräume entlang der Abens einrichten						
5.2.5.1	Konzept zur Schaffung von Retentionsräumen in Abstimmung mit WWA	1.1, 2.1, 5.1, 5.3			Handlungsempfehl.	Kommune (WWA)	
5.2.5.2	Erhalt und Entwicklung der Fläche südlich der Ringstraße/ nördlich der Abenstalstraße als Retentionsbereich <ul style="list-style-type: none"> - Herausnahme der Fläche als M1-Fläche aus dem FNP - Ökologisch und klimatisch hochwertiger Bereich - Siehe M.5.2.5 	Siehe 5.2.5.1	3	m - I	Handlungsempfehl.	Kommune	

5.3	SCHAFFUNG VON VIELSEITIG NUTZBAREN FREIRAUMSTRUKTUREN UND FREIZEITANGEBOTEN Die Bachläufe durch das Stadtgebiet sollen für Naherholung und als Freizeitbereiche behutsam aktiviert, erlebbar gestaltet und ökologisch aufgewertet werden, so dass ein wertvoller Natur- und Wassererlebnisraum entsteht, der in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt ist. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der Hochwasserschutz werden dadurch nicht beeinträchtigt.	Zeithorizont	Priorität	Vektor/ Ziele	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.3.1	Erhalt, bedarfsgerechter Ausbau und Aufwertung bestehender Freiflächen zur sportlichen Nutzung: - Sportplatz an der Regensburger Straße - Tennisplatz südlich Paul-Münsterer-Straße - Schulsportanlagen?? (sofern öffentlich nutzbar)	3.1, 3.4, 5.2	2	ko Projektspezifisch	StBauFö/ Kommune	
5.3.2	Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Bäder im Stadtgebiet - Lehrschwimmbad des Landkreises - Freibad - Prüfung zusätzliche Lehrbecken für Senioren und Kinder	3.1, 3.2, 3.4	2	ko Projektspezifisch	StBauFö/ Kommune	
5.3.3	Förderung der Ansiedlung von Indoor-Freizeitaktivitäten z. B. durch: - Kino - Eventhalle - Indoorspielplatz - Escape-Room - Lasertag-Halle - Airhop Trampolinhalde - Kletterhalle - Indoor-Bikepark	3.4, 5.4, 5.5	2	m Handlungsempfehl.	Kommune	
5.4	NUTZUNG DES VORHANDENEN TOURISTISCHEN POTENZIALS Die Stadt Mainburg nutzt ihre reizvolle Lage, um ihr touristisches Potential zu steigern. Die touristische Positionierung der Stadt basiert auf den bestehenden touristischen Strukturen und überzeugt mit neuen Facetten. Hierzu trägt die Geschichte der Braukultur Mainburgs wesentlich bei.	Zeithorizont	Priorität	Vektor/ Ziele	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.4.1	Touristische Positionierung					
5.4.1.1	Erarbeitung einer touristischen Positionierung als Grundlage einer Ausgestaltung touristischer Konzepte und Angebote	1.2, 1.4, 5.5	2	k - m	Ca. 40.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.1.2	Weiterentwicklung einer Wort- und Bildmarke aus der touristischen Positionierung	Siehe 5.4.1.1	2	k - m	Ca. 20.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.1.3	Erarbeitung eines Marketingkonzepts/ Marketingstrategie zur Etablierung der Profilierung und Bewerbung Mainburgs als Tourismusstandort (inkl. Online- und Social Media Strategie)	Siehe 5.4.1.1	3	m	Ca. 20.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.1.4	Gestaltung von Flyern und einer Stadtbroschüre als Werbematerialien im Sinne der Profilierung	Siehe 5.4.1.1	3	m	Ca. 10.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.2	Stärkung der Zusammenarbeit im Tourismusverband im Landkreis Kelheim e.V. - Koordinierung touristischer Projekte - Kontaktpflege mit Akteuren der lokalen und regionalen Tourismusbranche - Beratung von Anbietern touristischer Angebote	Siehe 5.4.1.1	2	k	Handlungsempfehl.	Kommune /Tourismus verband
5.4.3	Konzept zu Besucherlenkung - Gäste-Rabattkarte - Ausbau und Vereinheitlichung Beschilderungssystem (Wegweiser und Hinweistafeln) - Online Auftritt - Touristische Karte (online und analog) - Online App für Hotelbuchung und Sehenswürdigkeiten - Infostelen (ggf. mit Touchfunktionen) - Schaffung einer Übersicht „Veranstaltungsräumlichkeiten Stadt“	1.1, 1.2, 2.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5.5	3	m	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.4	Einrichtung einer Tourismusinformation in der alten Knabenschule oder Hopfenhalle i. V. m. M.3.2.3	1.2, 2.3, 5.5	2	m	Ca. 40.000€/Ja hr (inkl. MwSt)	Kommune

5.5	STÄRKUNG DER TOURISTISCHEN INFRASTRUKTUR Mainburg ist bekannt für den sanften Tourismus. Das regionale Wegenetz für Radfahrer und Wanderer ist attraktiv ausgebaut und gut beschildert. Die Stadt zeigt sich mit ihrem attraktiven und abwechslungsreichen Übernachtungsangebot als Ausgangspunkt für Tagesausflüge in die Region.	Zeithorizont	Priorität	Vektor/ Ziele	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.5.1	Errichtung von Stellplätzen für autarke Wohnmobile und Wohnwagen zum Kurzaufenthalt in der Region - Als Standort z. B. Biergarten Köglmühle	4.1, 5.4	2	k - m	Handlungsempfehl.	Kommune / Private
5.5.2	Neuansiedlung bzw. Ausbau von Übernachtungsinfrastruktur insb. im leistungsbaren Segment - Bed-and-Breakfast - Business Hotel - Hostel - Campingplatz - Wohnmobilstellplätze	1.2, 1.3, 2.3, 5.4	2	ko	Handlungsempfehl. in Zusammenarbeit mit Touristen-Info	Kommune / Private/ Investoren
5.5.3	Ausbau Wassertourismus/ Wasserwandern - Kanu/Paddeln?	5.2, 5.4			Handlungsempfehl. in Zusammenarbeit mit Touristen-Info	Kommune / Private/ Investoren
5.5.4	Ausbau der überörtlichen Spazier-, Rad- und Wanderwege - Beschilderung - Bänke - vgl. Konzept M.4.2.1	4.2, 5.4	1	ko	Vgl. M.4.2.1	StBauFö/ Kommune

7.6 Siedlungsentwicklung

Die Stadt Mainburg möchte ihren zukünftigen Flächenbedarf für Wohnungsbau vorrangig durch die Nutzung vorhandener innerörtlicher Flächenpotenziale decken. Ziel ist es, ein kontinuierliches und verträgliches Wachstum möglichst im Innenbereich zu realisieren, um die Altstadt sowie den Gewerbestandort Mainburg nachhaltig durch weitere Bevölkerung zu stärken. Hierbei liegt der Fokus primär auf einer Nachverdichtung der vorhandene Strukturen durch die Nutzung von Baulücken, Entwicklungsflächen und die Behebung von Leerständen. Hierzu sind verschiedene unterstützende Maßnahmen wie die Fortführung des Baulücken- und Brachflächenkatasters aber auch Beratungsmöglichkeiten für Eigentümer bzw. deren Aktivierung vorgesehen.

Im Zuge dieser baulichen Entwicklungen rückt die klimatischen, energetischen und ökologischen Aspekte immer deutlicher in den Vordergrund, weshalb auch in Mainburg für diese baulichen Entwicklungen frühzeitig entsprechend Konzeptüberlegungen zu Grunde gelegt werden sollen, um diesen Anforderungen gerecht zu werden und mit hochwertigen begründeten Quartiersentwicklungen Beispiele zu setzen.

Zudem sollen vielfältige Wohnformen in der weiteren Entwicklung vorgesehen werden. Gleichzeitig müssen frühzeitig die erforderlichen Infrastrukturen für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

Für die bisherige prosperierenden Entwicklung Mainburgs sind sicherlich die hochwertigen Gewerbebetriebe in der Stadt ein wesentliches Standbein. Daher gilt es, für die Zukunft Mainburgs frühzeitig durch entsprechende Strategien wie einem gesamtstädtischen Gewerbeflächenentwicklungskonzept und einem entsprechenden Gewerbeblächenmanagement die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und nachhaltig weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus sollen aber auch die bereits vorhandenen Gewerbegebiete weiter entwickelt werden, wie z.B. durch eine verbesserte ÖPNV Anbindung aber auch durch gestalterische und ökologische Aufwertungen vor allem auch der großflächig versiegelten Parkplatzbereiche.

In Bezug auf die Digitalisierung unserer Gesellschaft gilt es bei allen Maßnahmen frühzeitig die verschiedenen Aspekte dieser Entwicklung mit einfließen zu lassen. Dieses Querschnittsthema betrifft alle vorherigen Handlungsfelder und sollte immer mit berücksichtigt werden, so dass zum Beispiel früh über die Integration von, für Mainburg geeigneten, Smart-City-Elementen wie z.B. interaktive Leitsysteme oder intelligente Beleuchtungen nachgedacht werden sollte.

6 SIEDLUNGSENTWICKLUNG						
6.1	FLÄCHENSPARENDE UND NACHHALTIGE WOHNBAUFLÄCHENENTICKLUNG	Zeit Vorh Ziel Kontin Kosten Finanzieru	Zeit Vorh Ziel Kontin Kosten Finanzieru	Zeit Vorh Ziel Kontin Kosten Finanzieru	Zeit Vorh Ziel Kontin Kosten Finanzieru	Zeit Vorh Ziel Kontin Kosten Finanzieru
6.1.1	Besetzung einer externen Stelle eines Sanierungsarchitekten verantwortlich für: <ul style="list-style-type: none">- Städtebauliche Begleitung und Beratung der Kommune bei der Umsetzung der Maßnahmen und Einzelprojekte im Sanierungsgebiet- Einbindung der betroffenen Eigentümer sowie verschiedener Akteure und Gremien- Einbindung der Öffentlichkeit- Abstimmung mit Fachdienststellen und Städtebauförderung	1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.3	1	k	Ca. 25.000€ / Jahr (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
6.1.2	Förderung von Nachverdichtung					
6.1.2.1	Frühzeitige Konzeptentwicklung zur Nachverdichtung und Aufwertung von einheitlichen Siedlungsgebieten in Kombination mit Mobilitätskonzepten; in Vorbereitung auf einen möglichen Generationswechsel	1.2, 1.3, 1.5, 2.3	1	k	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt)	Kommune

6.1.2.2	Behutsame Nachverdichtung in den identifizierten Gebieten unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung und Ortsbildverträglichen Bebauung: <ul style="list-style-type: none">- die Aktualisierung von bestehenden Bebauungsplänen- Neuaufstellung von Bebauungsplänen in Bestandgebieten inkl. Grünordnung gem. Konzeptentwicklung M.6.1.2.1	6.1.2.1	1	ko	Handlungsempfehl.	Kommune
6.1.2.3	Prüfung Nutzungsmöglichkeiten und Flächenverfügbarkeit zur Etablierung von Tiny Houses	-	3	Handlungsempfehl.	Kommune	
6.1.3	Kontinuierliche Betreuung Brachflächen- und Baulückenkataster und Flächenmanagement zur Ermittlung der Handlungsbedarfe: <ul style="list-style-type: none">- Ermittlung von Brachflächen und untergenutzten Grundstücken	1.2, 1.3, 1.5, 2.3	1	ko	ca. 5.000/Jahr € (inkl. MwSt)	Kommune (bei externer Vergabe)
6.1.4	Bedarfsoorientierte Wohnbauflächenentwicklung mit maßvoller und zielgerichteter Neuausweisung <ul style="list-style-type: none">- Ausweisung von neuen Bauflächen nach Prüfung des Innenentwicklungs потенциал- Frühzeitige Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung, Stellplatzbedarf- Ausreichende Durchgrünung	1.2, 1.3, 1.5, 2.3	1	ko	Handlungsempfehl.	Kommune
6.1.5	Wohnungsbörse und -manager	1.3, 1.5, 2.3	2	k	Ca. 25.000€/Ja hr (inkl. MwSt)	Kommune
6.1.6	Erstellung eines gesamtstädtischen Klima- und Energiekonzepts Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none">- Maßnahmen zur energetische Gebäudesanierung- Evaluierung der bestehenden Energieversorgung- Prüfung zum Ausbau der regenerativen Energieversorgung unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner- Integration einer nachhaltigen Niederschlags- und Brauchwassernutzung	1.1, 1.5, 2.3, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3	2	k	ca. 50.000 € (inkl. MwSt)	Kommune und BMU
6.1.7	Förderung eines durchgrünen Stadtbildes unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte z. B. im Rahmen der Neuaufstellung von Bebauungsplänen					
6.1.7.1	Beratung privater Eigentümer zur ökologischen Gartengestaltung durch Bund Naturschutz und weitere lokale Naturschutzorganisationen/-vereine	1.5, 2.3	2	k	Handlungsempfehl./ Beratung durch z. B. Bund Naturschutz	Kommune / Vereine
6.1.7.2	Förderung Fassadenbegrünung u. a. an Mauern und großflächigen Gebäuden (Vgl. M.1.4.1 und M.1.4.3) -> „Essbare Stadt“	1.5, 2.3	2	k	Ca. 15.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
6.1.7.3	Förderung der Entsiegelung von untergenutzten Brachflächen und großflächig versiegelten Innenhöfen im Wohnumfeld und Gewerbe der Gesamtstadt durch Entsiegelungsprogramm	1.5, 2.3, 5.1, 5.2	2	k	Ca. 15.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
6.2	SICHERUNG EINES ZUKUNFTSFÄHIGEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTS Durch die Stärkung der vorhandenen Gewerbestandorte und einer bedarfsgerechten Neuausweisung mit Schwerpunkt auf zukunftsfähige Branchen ist Mainburg wirtschaftlich gut aufgestellt und kann ein vielfältiges und wohnnahes Arbeitsplatzangebot aufweisen.					
6.2.1	Aufstellen eines gesamtstädtischen Gewerbeblächenkonzepts <ul style="list-style-type: none">- zur Eruierung des Flächenbedarfs- nachhaltigen Flächenausweisung und Umnutzung untergenutzter Gewerbeblächen- Formulierung von Qualitätskriterien bei der Gestaltung- Überlegungen zu mehrgeschossigen Gewerbebetrieben als Kleinewerbehaus oder Handwerkerhöfe- Integration von Parkkonzepten zur Vermeidung von großflächigen Stellplatzanlagen Berücksichtigung eines Abstimmungsprozesses mit den Gewerbetreibenden vor Ort	1.2, 1.3, 2.3, 6.3, 6.4, 6.5	2	m	Ca. 30.000€ (inkl. MwSt)	Kommune

6.2.2	Gewerbeplänenmanagement auf Grundlage des Gewerbeplänekonzepts aus M.6.2.1	1.2, 1.3, 2.3, 6.3, 6.4, 6.5	2	ko	Handlungsempfehl.	Kommune	Gewerbeplänenmanagement? 20.000€, dann 5.00€ pro Jahr			1.2, 6.2, 6.3	1	ko	Vgl. M.1.2.5	
								Verknüpfte Ziele	Priorität					
6.2.3	Bedarfsgerechte und behutsame Gewerbeplänenentwicklung zur Schaffung wohnnaher Arbeitsplätze vgl. Konzept M.6.2.1	1.2, 1.3, 2.3, 6.1	2		Handlungsempfehl.	Kommune								
	Berücksichtigung von:													
	- nach Prüfung des Innenentwicklungspotenzials bzw. der Nachverdichtungsmöglichkeiten													
	- mit einem hohen Grad an Eingrünung und Durchgrünung													
	- Berücksichtigung der bestehenden Vegetationsstruktur und vorhandenen Durchwegung bei Parzellierung von Grundstücken													
	- Vermeidung von Durchgangsverkehr													
	- Kontaktaufnahme mit den Gewerbetreibenden													
6.3	ERHALT UND GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DER VORHANDENEN GEWERBESTANDORTE													
	Die vorhandenen Gewerbeplänen mit wohnnahen Arbeitsplätzen und Nahversorgungsangeboten sollen erhalten und über gestalterische Maßnahmen aufgewertet werden. Durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Nahverkehrsnetz sind die peripheren Standorte gut mit der Innenstadt verbunden.													
6.3.1	Erarbeitung eines bespielhaften Konzepts zur Gestaltung der Vorbereiche/ Straßenansichten in den bestehenden Gewerbegebieten und Förderung von Entsiegelung von Flächen durch Begrünungsangebote (vgl. 1.2.9) und modellhafte Stellplatzkonzepte	1.1, 2.1, 6.2	2	m	Ca. 15.000€ (inkl. MwSt)	Kommune								
	- z. B. in der Abensberger Straße, entlang der Freisinger Straße													
6.3.2	Ausbau des ÖPNV (vgl. M.4.3.1 und M.4.3.2)	4.3	2	ko	Handlungsempfehl.	Kommune								
6.3.3	Festlegung von Kriterien für grüne Gewerbegebiete	1.1, 2.1, 6.2	1	k	Handlungsempfehl.	Kommune								
	- Grundsatzbeschluss													
	- Erstellung eines Kriterienkatalogs mit PV-Nutzung, Dachbegrünung, Umgang mit Stellplätzen, etc													
	- Flächensparen													
6.4	SICHERUNG EINES DIFFERENZIERTEN EINZELHANDELSANGEBOTS													
	Die peripheren Einzelhandelschwerpunkte sind etablierte, leistungsfähige Standorte, die sich gegenseitig ergänzen. Die Innenstadt steht dazu nicht in Konkurrenz, sondern zeichnet sich durch ihre kleinsteilige und inhabergeführte Struktur sowie dem begleitenden Gastronomieangebot aus.													
6.4.1	Erhalt und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur mit Fokus auf den Innenstadtbereich	1.2, 1.3, 2.3	1	ko	Handlungsempfehl. Vgl. Citymanager (M1.2.11)	Kommune								
	- Zentrenkonzept													
	- Bezugnahme auf die Innenstadtbefragung													
	- Aktive Kontaktaufnahme zu potenziellen Nutzern unter Berücksichtigung ermittelter Einzelhandelsbedarfe vgl. M 6.4.4													
	- Aktive Bewerbung digitaler Angebote M 6.4.2 bei Gewerbetreibenden und Bürgern													
	- Förderung der Aufenthaltsmöglichkeiten (Gastronomie)													
	- Einkaufen zum Erlebnis machen													
	- Verfügungslandschaft vgl. M 1.2.6													
6.4.2	Nutzen des Potenzials der Digitalisierung für den Einzelhandel in der Stadt , z. B.:	4.1, 4.3, 5.5, 6.5	2	ko	Handlungsempfehl. Vgl. Citymanager (M1.2.11)	Kommune								
	- Einkaufsapp z. B. „Kauf vor Ort“													
	- Weiterführung bzw. Ausbau des Pilotprojekts Mainburg360													
	- Informationsboards Altstadt zum Einzelhandel													
	- Smartes Stellplatzleitsystem													

Eckpunktepapier Brand-Gelände

8

Im Zuge des ISEK, wurde der Entwicklungsbereich westlich der Abens, in dem das Brandgelände eine zentrale Rolle einnimmt, als Handlungsfeld definiert. Neben der Aufwertung des öffentlichen Raums und des Freiraums sowie der Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zur Innenstadt wurde besonders eine städtebaulich hochwertige Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung gemischter Nutzungsstrukturen im Bereich des Brand-Geländes als zentrales Ziel formuliert. Mit einer Größe von etwa vier Hektar und der zentralen innerstädtischen Lage bietet das Gelände ein großes Innenentwicklungspotential und kann bei einer entsprechend städtebaulichen und architektonisch hochwertigen Entwicklung als zukünftige Visitenkarte der Stadt in Erscheinung treten.

Das Gebiet ist westlich der Schöllwiese und östlich der Freisinger Straße zu verorten. Derzeit befinden sich auf dem Gelände eine Filiale des Discountunternehmens Lidl im Norden, welche im Eigentum der Stadt steht und das Gelände der BayWa Technik Mainburg im Süden. Dazwischen liegt das Gelände des dort ehemalig ansässigen Unternehmens Aloys Brand Holzimprägnierwerk Landw. Lagerhaus Hopfengroßhandel GmbH mit zum überwiegenden Teil leerstehenden Produktions- und Lagerräumen. Diese Bereiche sind ebenfalls teilweise in städtischem Eigentum. Im westlichen Bereich, entlang der Freisinger Straße, befinden sich darüber hinaus noch drei Bestandsgebäude, die im Vergleich mit den Hopfenhallen und des Lebensmittelmarktes bezüglich der Dimensionierung der Baukörper deutlich zurücktreten. Die im zentralen Bereich liegende große und unbebaute Fläche ist im Eigentum einer GmbH, die Entwicklungsinteresse für die Fläche angemeldet hat. Im nordöstlichen Bereich des Gebiets, entlang der Straße „An der Abens“ befinden sich darüber hinaus drei Wohngebäude.

Ein wesentlicher Aspekt, der bei einer Entwicklung des Areals zu beachten ist, ist die dort vorhandene Altlastenbelastung. Diese ist auf die Giftstoffe des Holzimprägnierwerks und der dort ehemalig verlaufenden Bahnlinie zurückzuführen. Zudem ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung an der Freisinger Straße sowie der gewerblichen Nutzung des BayWa-Geländes und des nördlich daran anschließenden Betriebs von erhöhten Lärmimmissionen auszugehen, auf die ein städtebauliches Konzept Rücksicht nehmen muss.

Um mit der oben genannten Ausgangslage des Brandgeländes bestmöglich umzugehen und die Voraussetzungen für eine zielgerichtete Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung einer der zentralen Lage gerecht werdenden, städtebaulich hohen Qualität sicher zu stellen, ist eine gesamtheitliche Überplanung des Geländes erforderlich. Hierfür sollen wesentliche Eckpunkte in Abstimmung mit dem Steuerkreis des ISEK, dem Bau- und Umweltausschuss und dem Stadtrat ermittelt werden, die anschließend als Kommunikationsgrundlage und Positionspapier der Stadt Mainburg mit interessierten Investoren sowie beispielsweise als Grundlage für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs dienen können.

Die hier vorgeschlagenen Eckpunkte müssen im weiteren Verfahren dem Steuerkreis des ISEK, dem Bau- und Umweltausschuss und dem Stadtrat vorgestellt und mit diesen diskutiert werden. Eine Ergänzung bzw. möglicherweise Streichung einzelner Eckpunkte dieses Papiers ist natürlich möglich.

8.1 Leitidee

Das Brandgelände soll städtebaulich neu strukturiert und saniert werden. Anstatt einer reinen Gewerbenutzung auf dem Gelände wird angestrebt, das Gebiet als ein gemischt genutztes, lebendiges Stadtquartier nachhaltig zu entwickeln. Als neuer, zentraler Siedlungsbereich neben der Innenstadt kann damit ein wertvoller Beitrag geleistet werden, um die großen Innentwicklungspotenziale Mainburgs zu nutzen. Die Lage zwischen der Innenstadt und der B301 bietet die Chance, dass die Stadt an dieser Stelle einen repräsentativen Ort schafft, der dem ehemaligen Brand-Gelände eine der zentralen Örtlichkeit angemessenen Identität gibt. Aufgrund der Größe des Gebietes ergibt sich die Möglichkeit eine breit gefächerte Nutzungsverteilung umzusetzen, wodurch ein lebendiges Stadtquartier entstehen kann, das mit seinen Angeboten die historische Innenstadt sinnvoll ergänzt. Wohnen soll dort neben gewerblicher Nutzung ebenfalls Platz auf dem Gelände finden.

Um den Aspekten des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, wird es von besonderer Bedeutung sein, dass das zu erarbeitende städtebauliche Konzept geeignete Lösungen (z.B. durch eine entsprechend konfigurierte Lärmschutzbebauung) für die Verkehrsbelastung im Westen durch die B301 sowie die Gewerbelärmbelastung durch die BayWa im Süden entwickelt. Darüber hinaus soll der erhaltenswerte, kleinteilige bauliche Bestand auf dem Gelände sinnvoll in die Planung integriert werden. Um angemessen an den Freibereich der Schöllwiese anzubinden und eine hohe Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner*innen und Arbeitnehmer*innen zu gewährleisten, ist besonders auf eine hohe Freiraumqualität und ausreichende Begrünung sowohl innerhalb des Gebietes als auch an den Schnittstellen zur Umgebung zu achten.

Aufgrund der bestehenden Altlastenbelastung gilt es, ein sinnvolles Maß an Sanierungsmaßnahmen zu entwickeln, welches eine langfristige Nutzbarmachung der Fläche ermöglicht und die Gefahr von weiteren Belastungen für die Umwelt sowie künftige Bewohner*innen ausschließt. Eine großflächige Unterbauung des Geländes mit Tiefgaragen ist zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund der festgestellten Belastung als nicht umsetzbar anzusehen. Ein wesentlicher Aspekt wird es deshalb sein, geeignete Lösungen zu finden, den erforderlichen Stellplatznachweis durch die neuen Nutzungen flächensparsam zu führen, z.B. mittels hochwertig gestalteter Parkpallen.

Um der Bedeutung des Gebietes und den vielfältigen Ansprüchen bei der weiteren Planung gerecht zu werden, wird empfohlen, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Planungsgebiet auszuloben.

Folgende Eckpunkte werden aus städtebaulicher Sicht vorgeschlagen:

8.1.1 Städtebau

- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für die Entstehung eines gemischt genutzten Quartiers mit eigenständigem Charakter und abwechslungsreicher Gestaltung
- Realisierung einer verträglichen Dichte mit einer GRZ bis 0,8 des Areals, im Hinblick auf ein Einfügen in die heterogene Umgebung
- Erhalt der Hopfenhallen? Prüfung einer dafür geeigneten Nutzung? Gebäudezustand?
- Orientierung der Höhenentwicklung der Gebäude am Bestand bzw. an der direkten Umgebung. Hochpunkte mit bis zu 4-5 Geschossen sind in dieser zentralen Lage vorstellbar
- Schaffung einer attraktiven städtebaulichen Verbindung zwischen der Innenstadt östlich der Abens und dem Brandgelände westlich der Abens durch attraktive Wegeverbindungen und hochwertige Freiräume
- Entstehung einer städtebaulichen Einheit dieses zentralen Bereichs mit einer Anbindung an die Schöllwiese im Osten
- Die direkt an das Gebiet angrenzende Bebauung sowie der erhaltenswerte bauliche Bestand im Planungsgebiet sind sinnvoll zu integrieren und zu berücksichtigen
- Berücksichtigung der Hochwassergefahr (HQ100 und HQ Extrem)

8.1.2 Nutzungen

- Grundsätzlich ist bei der Entwicklung eine Mischung der Nutzung aus Wohnen, Büro, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe anzustreben
- Berücksichtigung der Lärm situation entlang der Freisinger Straße (B301)

- Die Altlastenbelastung durch das ehemalige Holzimprägnierwerk ist zu berücksichtigen

8.1.3 Wohnen

- Durchmischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau
- Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen zur Gewährleistung einer durchmischten Bewohnerstruktur
- Hohe architektonische Qualität und Umsetzung hoher energetischer Standards
- Ausreichende Begrünung und hohe Freiraumqualität
- Nachweis von Stellplätzen ggf. in einem Parkhaus bzw. auf Parkpalletten

8.1.4 Gewerbe

- Berücksichtigung einer adäquaten Nutzungs durchmischung mit kleinteiligeren Einheiten für hochwertiges Gewerbe und Co-Working-Spaces
- Ansiedlung einer in das Gesamtkonzept integrierten Einzelhandelsnutzung mit einer flächen sparsamen Parkraumplanung
- Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung von zukunftsfähigen Branchen
- Optisch ansprechende Gestaltung der Vorbereiche innerhalb des Gebietes und zum öffentlichen Straßenraum
- Berücksichtigung der erforderlichen Stellplatzflächen unter Beachtung einer ausreichenden Begrünung. Unterbringung ggf. in einem Parkhaus bzw. auf Parkpallette

8.1.5 Kulturelle / Soziale / medizinische Infrastruktur

- Berücksichtigung von Flächen für beispielsweise:
 - Ggf. Stadthalle
 - Vereine
 - Kino
 - Jugendtreff/-Café
 - Arztpraxen

8.1.6 Verkehr und Erschließung

- Vermeidung eines ausgeprägten Parksuchverkehrs sowie großflächiger versiegelter Stellplatzflächen, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen bzw. den Flächenverbrauch gering zu halten
 - ⇒ Bau eines Parkhauses oder einer Parkgarage am Rand des Planungsgebiets bzw. in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt, um das interne Verkehrsaufkommen deutlich zu reduzieren Nutzung alternativer und nachhaltiger Mobilitätsformen anbieten
- Nutzung alternativer und nachhaltiger Mobilitätsformen anbieten
 - ⇒ Kapazitäten für Fahrradparken und gestalterische Integration überdachter Fahrradstellplätze in die Freiraumplanung

- ⇒ Car-Sharing Angebote
- ⇒ Elektro-Ladesäulen

- Anschluss für Fußgänger und Radfahrer an Schöllwiese, Abens und in die Innenstadt durch deutlich ausgebauten, attraktive Wegeverbindungen
- Verbesserung der Fuß- und Radwegesituation entlang der B301

8.1.7 Grün- und Freiräume

- Schaffung von Grünstrukturen an der östlichen Seite des Planungsgebiets
 - ⇒ Attraktiver Bereich zur Anbindung an die Schöllwiese und die Abens
- Berücksichtigung einer hochwertigen Durchgrünung des Planungsgebiets mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Blühflächen
 - ⇒ Begrünung der Straßenräume entlang der Straße An der Abens, Zur Festwiese, Walter-Schwarz-Straße und der Freisinger Straße im Hinblick auf ein gesundes Mikroklima (Luftfilterfunktion der Bäume, Kühlung durch Verdunstung)
- Dachbegrünung bzw. die gemeinschaftliche Nutzung der Dachlandschaft sind ausdrücklich erwünscht, um einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung und Vielfalt des Gebiets zu leisten
- Schaffung von ausreichend großen, qualitätsvollen Freiflächen für die künftigen Bewohner*innen

8.1.8 Klimaschutz und Energie

- Berücksichtigung einer kompakten Bauweise mit einem günstigen A/V – Verhältnis und einer kompakten städtebaulichen Struktur bei allen Neubauten
- Verwendung nachhaltiger Baustoffe, soweit dies möglich ist
- Für Büro- und gewerbliche Nutzungen ist die Stellung und Ausrichtung der Gebäude zu berücksichtigen, um eine übermäßige Aufheizung und Kühlbedarf zu vermeiden
- Erarbeitung von Konzepten für die mögliche Nutzung von erneuerbaren Energien und deren städtebauliche Integration
- Umsetzung von Maßnahmen zur Begrünung und zur Freiflächensicherung unter Berücksichtigung der mikroklimatischen Wirksamkeit für eine klimawirksame städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung

8.1.9 Lärmschutz

- Empfehlung zur Erstellung einer schalltechnischen Voruntersuchung, um die lärmschutztechnische Ausgangssituation (Verkehrs- und Gewerbelärm) beurteilen zu können
- Entwicklung einer Riegelbebauung entlang der Freisinger Straße, die einen entsprechenden Lärmschutz und die Möglichkeit zur Entstehung ruhiger Flächen im Innenbereich des Planungsgebiets bietet
- Alternativ kommen grundrissorientierte Nutzungseinheiten in Frage bzw. kann durch entsprechende Nutzungsverteilungen innerhalb des Gebiets auf die Anforderungen reagiert werden.
- Nutzung von Lärmschutzwänden oder ähnlicher aktiver Maßnahmen, wenn zwingende Gründe sie notwendig machen und sie sich gestalterisch in das Konzept einfügen lassen

**Vorschlag zu Umgriff
Sanierungsgebiet und Verfahrensart**

9

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB

Um die dargestellten Planungsziele für den Vertiefungsbereich zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll ein Teilbereich innerhalb des Untersuchungsumgriffs als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Stadtrat am 29.06.2021 ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kap. 5.1 beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die bisherige Entwicklung des Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Umgriff des Sanierungsgebiets

Der Vorschlag zum Sanierungsgebietsumgriff ist in Abb. 51 dargestellt. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 27,8 ha.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet östlich der Abens die gesamte Altstadt sowie die Flächen zwischen Altstadt und Abens wie z.B. den Griesplatz mit angrenzenden Parkplatz, die Stadthalle, die Feuerwehr sowie vereinzelte Teilbereiche südlich der Altstadt. Somit umfasst der Vorschlag für das neue Sanierungsgebiets vollflächig das bisher geltende Sanierungsgebiet der Altstadt. Des Weiteren umfasst das Sanierungsgebiet neben der Abens mit den zugehörigen Uferbereichen und begleitenden Wegen auch die großflächigen unbebauten bzw. brachliegenden oder untergenutzten Bereiche westlich der Abens bis zur Freisinger Straße.

Das Sanierungsgebiet umfasst somit einen großen Teil des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Östlich der Abens im nördlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden Teilbereiche, in denen kein erheblicher städtebaulicher Missstand nachgewiesen oder Entwicklungsbedarf gesehen wurde, aus dem Umgriff des Sanierungsgebiets herausgenommen. Hierbei handelt es sich entweder um bebaute Einfamilienhausgrundstücke (im Süden) oder rückwärtige Grundstücke und Grünflächen (im Norden) ohne Entwicklungspotenzial. Westlich der Abens wurde vor allem der Bereich beidseits der Bahnhof- und Christof-Scheffler-Straße nicht in den Umgriff des neuen Sanierungsgebiets aufgenommen. Für diesen Bereich bestand bis vor kurzem noch ein Sanierungsgebiet („Vorstadt Schüsselhausen“) und wurden zahlreiche Maßnahmen erfolgreich umgesetzt, so dass hier keine städtebaulichen Missstände mehr in dem erforderlichen Umfang zur Begründung eines neuen Sanierungsgebiets vorliegen.

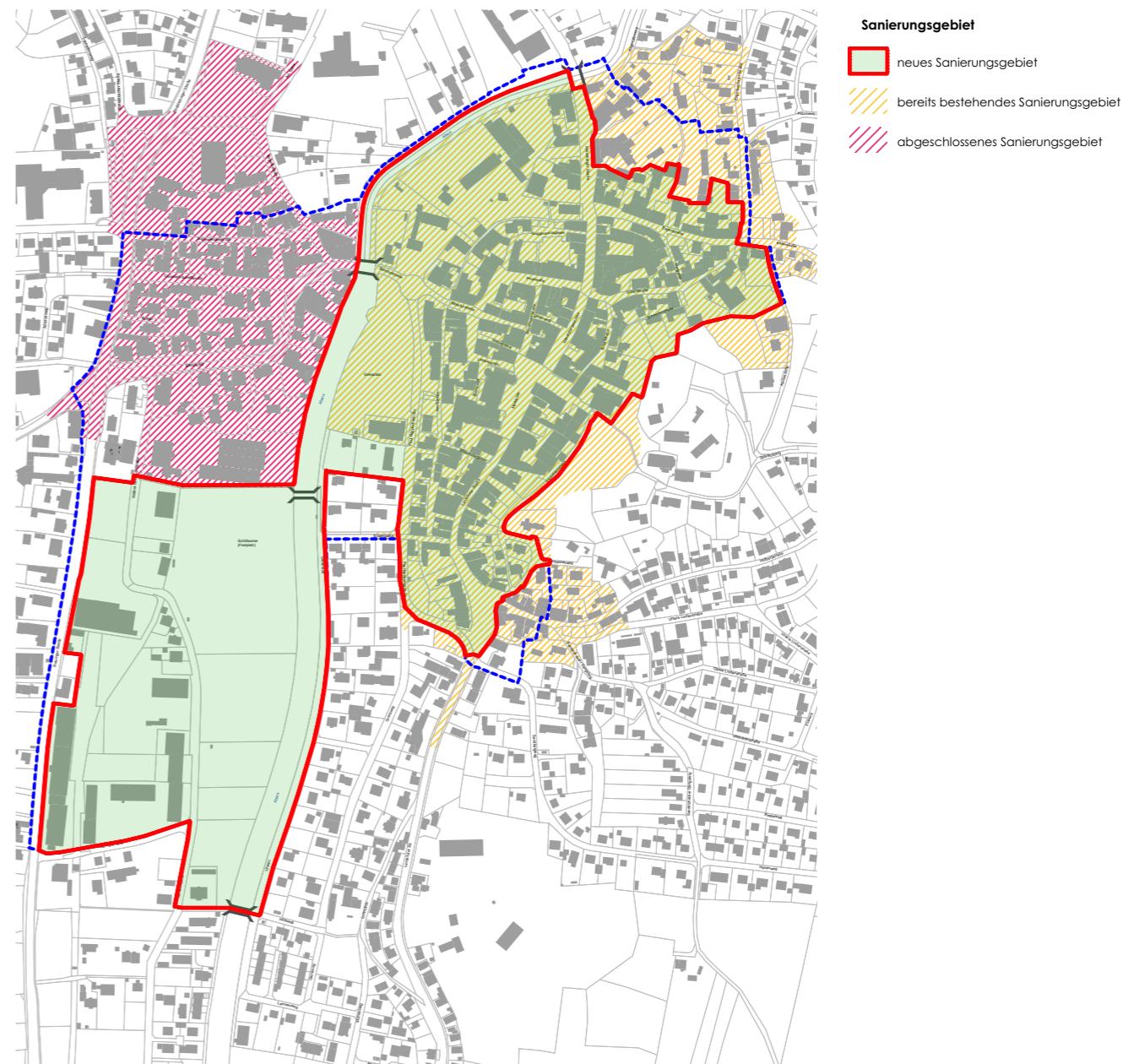


Abb. 51: Sanierungsgebiete

Begründung des Sanierungsgebiets

Aus dem ISEK und den damit durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurden die in Kapitel 6.2 dargelegten **Ziele für die Sanierung** und die weitere Entwicklung von Mainburg definiert. Eine ausführliche Beschreibung der Ziele kann Kap. 6.2 entnommen werden.

STADTKERN UND ÖSTLICHES ABENSUFER

- 1.1 Gestalterische Aufwertung und barrierefreie Neuordnung des öffentlichen Raums und des Freiraums in der Innenstadt
- 1.2 Belebung der Innenstadt
- 1.3 Entwicklung der ehemaligen Brauereien
- 1.4 Erhalt der prägenden und historischen städtebaulichen Struktur der Innenstadt
- 1.5 Zukunftsorientierte Wohnformen in der Innenstadt

ENTWICKLUNGSBEREICH WESTLICH DER ABENS

- 2.1 Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Freiraum
- 2.2 Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung zur Innenstadt
- 2.3 Städtebaulich hochwertige Quartiers-entwicklung im Bereich westlich der Abens unter Berücksichtigung gemischter Nutzungsstrukturen

KULTUR UND SOZIALES

- 3.1 Soziales miteinander stärken und Integration fördern
- 3.2 Erweiterung der Bildungs- und Kulturangebote
- 3.3 Soziale Durchmischung in den Wohngebieten
- 3.4 Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche

VERKEHR UND MOBILITÄT

- 4.1 Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs
- 4.2 Sicherung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- 4.3 Stärkung des ÖPNV sowie alternativer Mobilitätskonzepte

LANDSCHAFT UND NATUR, FREIRAUM UND TOURISMUS

- 5.1 Pflege, Erhalt und Ausbau der öffentlichen Grünflächen
- 5.2 Aufwertung und Vernetzung der Gewässerstrukturen und der begleitenden Grünräume
- 5.3 Schaffung von vielseitig nutzbaren Freiraumstrukturen und Freizeitangeboten
- 5.4 Nutzung des vorhandenen touristischen Potentials
- 5.5 Stärkung der touristischen Infrastruktur

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- 6.1 Flächenparende und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung
- 6.2 Sicherung eines zukunftsfähigen Gewerbeblächenangebots
- 6.4 Sicherung eines differenzierten Einzelhandelsangebots
- 6.5 digitale Angebote und leistungsfähige Breitband-Infrastruktur etablieren

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche im geplanten Sanierungsgebiet von Mainburg weisen schwerwiegende **städtische Missstände im Sinne der §136 Abs. 2 BauGB:**

Historische Altstadt

Die Altstadt von Mainburg wurde bereits umfänglich saniert, jedoch bestehen weiterhin noch einige städtebauliche Missstände bzw. sind neue hinzugekommen. So sind inzwischen zahlreiche großflächige Leerstände bzw. untergenutzte Gebäude wie z.B. die ehemaligen Brauereiareale sowie einige weitere Gebäude mit Sanierungsbedarf in der Altstadt anzutreffen. Wesentlicher funktionaler Missstand stellt auch die fehlende Barrierefreiheit der Altstadt in Verbindung mit dem großen Verkehrsaufkommen sowohl durch Parksuchverkehr als auch durch den ruhenden Verkehr dar. Damit einhergehend fehlt der Innenstadt von Mainburg die dringend nötige Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, um dem drohenden Funktionsverlust durch immer mehr Leerstände und Wegfall der kleinen inhabergeführten Geschäfte und Gastronomie mit einem Trading-Down Effekt zu immer mehr Billiganbietern, Lieferservices und Wettbüros.

Durch die im ISEK definierten Ziele und vorgeschlagenen Maßnahmen kann diesen Tendenzen und Entwicklungen in der Altstadt auf verschiedensten Ebenen, wie der Reaktivierung der Gebäude, Reduktion der verkehrlichen Belastung der Innenstadt, einer gestalterischen Aufwertung und Begrünung des öffentlichen Raums und letztlich der Unterstützung des Citymanagements bei der Durchführung von Events zur Belebung der Innenstadt und Vermeidung von negativen Entwicklungen im Einzelhandel begegnet werden. Damit diese vielfältigen Ebenen und Anknüpfungspunkte zielführend für die Sanierung sind, ist eine koordinierte Steuerung der Sanierung unerlässlich. Durch diese Maßnahmen können zahlreiche Ziele der Sanierung aus dem Handlungsfeld „Stadtkern und östliches Abensufer“ (Z.1.1 – 1.5) aber auch aus den anderen Handlungsfeldern „Kultur und Soziales“ (Z.3.2 + 3.4), „Verkehr und Mobilität“ (Z.4.1-4.3), „Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus“ (Z.5.4+5.5) sowie „Siedlungsentwicklung“ (Z.6.1 + 6.4) erreicht werden.

Randbereiche der Altstadt bis zur Abens

Zwischen der Altstadt und der Abens erstreckt sich ein Band von wenig bebauten und genutzten Grundstücken von der rückwärtigen Seite der Abensberger Straße bis zum Griesplatz bzw. der Stadthalle. Diese Flächen stellen weitreichende Entwicklungspotenziale in unmittelbarer Nähe zur Altstadt dar, welche bei einer möglichen Verlagerung der Feuerwehr noch deutlicher werden. Diese zum Teil großflächig versiegelten Flächen und gewebeähnlichen Gebäude stellen in dieser Lage zur Innenstadt einen städtebaulichen Missstand dar, welcher durch eine deutlich höherwertige Entwicklung behoben werden und maßgeblich damit auch zur Belebung der Innenstadt beitragen kann. Darüber hinaus bedarf die im südlichen Bereich gelegene Stadthalle einer dringenden Sanierung oder Neubaus. In diesem Zug gilt es auch, die Gestaltung und Einbindung des großflächigen Parkplatzes sowie die Gestaltung des Griesplatzes als zentraler Eingangspunkt in die Altstadt und als Bindeglied zur Abens aufzuwerten. Vor allem in Bezug auf die Aufenthaltsqualität und die Erlebbarkeit der Abens besteht hier noch Handlungsbedarf, welcher in Verbindung mit einer gesamtheitlichen Betrachtung und Entwicklung dieses Bereichs sinnvoll und zielführend angegangen werden kann.

Mit der städtebaulichen Sanierung können somit parallel mehrere Sanierungsziele wie z.B. die Belebung der Innenstadt (Z.1.2), die Schaffung zukunftsorientierte Wohn-

formen in der Innenstadt (Z.1.5) aber auch durch die Stadthalle eine Erweiterung der Kulturangebote (Z.3.2) und entlang der Abens die Aufwertung und Vernetzung der Gewässerstrukturen und der begleitenden Grünräume (Z. 5.2) sowie der Schaffung von differenziert nutzbaren Aufenthaltsbereichen.

Abens und Uferbereiche

So stellt die Abens mit ihren Uferbereiche und begleitenden Wegen eine wichtige Grünverbindung in Mainburg dar, welche aber aufgrund von Mängeln in der Gestaltung, Angeboten, Wegeführung, Erlebbarkeit des Wassers, etc. nicht die Qualität erreicht, die für Mainburg wichtig wäre.

Die innenstadtnahen Abschnitte der Abens können durch entsprechende Maßnahmen wesentlich die Aufenthaltsqualität in der Nähe der Innenstadt erhöhen und damit zu deren Attraktivität beitragen. Wichtig ist hierbei auch die Aspekte des Hochwasser- und Klimaschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen und in Neukonzeptionen frühzeitig miteinzubeziehen.

Durch die Sanierung und damit verbundene Aufwertung dieses Bereichs mit den beschriebenen Maßnahmen können die Ziele des Handlungsfeld „Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus“ (Z.5.1+5.5) aber auch der Ausbau des Fuß- und Radwege- netzes (Z.4.2) durch neue Querungsmöglichkeiten und die Verbindung zum gesamten Handlungsfeld westlich der Abens (Z.2.1 -2.3) erreicht werden.

Schöllwiese und Entwicklungsfächen westlich der Abens

Die Schöllwiese und die angrenzenden gering genutzten Flächen bzw. z.T. leerstehenden Gebäude stellen einen wesentlichen städtebaulichen Missstand in Mainburg dar. Die Schöllwiese selbst wird für den Gallimarkt und kleinere Events in Mainburg verwendet, liegt aber einen Großteil des Jahres brach. Die anderen Flächen sind, bis auf drei Grundstücke mit Wohnnutzung, großflächig versiegelt und meist nur mit eingeschossigen Hallen bebaut. Demgegenüber steht die sehr dominante, allerdings in großen Teilen leerstehende ehemalige Hopfenhalle an der Freisinger Straße, welche das Stadt- bild prägt, an die Geschichte Mainburgs erinnert und damit auch eine identitätsstiftenden Wirkung hat. Die verbleibenden Nutzungen werden voraussichtlich in absehbarer Zeit ebenfalls aufgegeben, weshalb weiterer Funktionsverlust droht. Gleichzeitig bestehen von Seiten mancher Eigentümer Entwicklungsinteressen für diese Flächen, die nicht unbedingt zu einer nachhaltigen Attraktivität Mainburgs und einer gesamtheitlichen Aufwertung des Areals beitragen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets zielen daher darauf ab, eine abgestimmte gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für diese Flächen zu erarbeiten und diese koordiniert und zielgerichtet mit Einzelmaßnahmen umzusetzen. Durch diese Maßnahmen ist es möglich, neben den definierten Sanierungszielen zum Handlungsfeld „Entwicklungsbereich westlich der Abens“ (Z.21-2.3) auch durch die Aufwertung von Teilbereichen der Schöllwiese und die Verknüpfung zu den angrenzenden Bereichen der Abens, Grünflächen sowie die Innenstadt Ziele des Handlungsfelds „Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus“ (Z.5.1-5.2) zu erreichen. Darüber hinaus werden nach dem angestrebten Nutzungskonzept und Eckpunktepapier zum Brandgelände auch eine flächenparende und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung (Z.6.1 sowie ein zukunftsfähiges Gewerbeblächenangebot (Z.6.2) und die Etablierung von verschiedenen Nutzungen aus dem Bereich Soziale Bildung und Kultur angestrebt (Z.3.1-3.4).

Zusammenfassung der Teilbereiche

Die oben beschriebenen Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird dieser Funktionsver-

lust weiter forschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, dass den Sanierungszielen entsprochen wird.

Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögl. nachteilige Auswirkungen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht in Kap. 6 ausführlich dargelegt.

Öffentliches Interesse

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden den Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert.

Weiterhin wurden im Rahmen des ISEKs Instrumente entwickelt, die die Mitwirkungsbe- reitschaft der Eigentümer an der Sanierung fördern sollen, so z.B. durch kommunale Förderprogramme. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuervergünstigungen bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer aufgezeigt werden, so dass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durch die im Rahmen der Beteiligungen erfolgte Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durchführbarkeit

Durch das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie Bewertung deren Umsetzbarkeit ist eine zweck- mäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar. Gleichzeitig wurde der Umgriff so gewählt, dass dieser aufgrund des kleinstmöglichen gewählten Umgriffs sowohl eine zügige Durchführung und Umsetzbarkeit der Sanierung als auch die geordnete vollum- fängliche Sanierung des Stadtzentrums von Mainburg ermöglicht.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Stadt Mainburg den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltssmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens und das Wettbewerbsverfahren für das Brandareal durchgeführt werden.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme wird durch die Stadtver- waltung sichergestellt. Zudem sind im Rahmen des ISEKs Instrumente zur Unterstützung der Verwaltung erarbeitet worden, wie z.B. der Einsatz eines Sanierungsarchitekten.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durch- führung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Ressorts, aufgelegt.

Nachteilige Auswirkungen

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermeiden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahren ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage in der Hallertau und der räumlichen Nähe zu Städten wie Ingolstadt und Landshut aber auch Freising und Regensburg sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der Stadt, ist das Preisniveau in Mainburg bereits verhältnismäßig hoch. Aufgrund des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der Innenstadtbereiche, öffentlichen Grün- und Freiflächen, öffentlichen Straßenräume und Gebäude der sozialen, kulturellen und touristischen Infrastruktur ist keine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr erforderlich. Da für wesentliche Teile des vorgesehenen Sanierungsgebiet bereits Bebauungspläne vorliegen bzw. die Erstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung des erforderlichen Baurechts erforderlich sein werden oder eine Erhaltungssatzung mit entsprechenden Genehmigungspflichten vorliegt, sind die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 Bau GB für das Sanierungsgebiet nicht erforderlich.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es ebenfalls nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümern und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügsperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

**Umsetzungskonzept und
die nächsten Schritte**

10

Abschluss ISEK und Satzung Sanierungsgebiet

Nach Vorstellung und Beschluss des ISEK im Stadtrat soll zeitnah die Billigung der Sanierungssatzung und nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§139 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und einer parallelen öffentlichen Auslegung (§ 137 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) die Abwägung der Stellungnahmen nach §137, §138, §141 BauGB schließlich der Beschluss der Sanierungssatzung durch den Stadtrat erfolgen. In diesem Zuge wird die alte bisher gültige Sanierungssatzung „Altstadt“ aufgehoben.

Die Satzung des Sanierungsgebiets dient auch als Abgrenzung des Fördergebiets für die Städtebauförderung. Mit Vorlage des ISEKs und Satzung des Sanierungsgebiets sind somit alle erforderlichen Voraussetzungen für eine Förderung der weiteren Sanierung und Entwicklung von Mainburg durch die Städtebauförderung gegeben. Ab Mitte des Jahres 2022 können somit erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden. Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Untersuchungen, z.B. die Erstellung des Verkehrsgutachtens, sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEK weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

Als Leuchtturmprojekte, das eine Signalwirkung entfachen und in die Region hinausstrahlen kann, wurden im Rahmen des letzten Steuerkreises folgende Projekte vorgeschlagen:

- Eine Veranstaltungshalle, evtl. durch Umbau oder Neubau Stadthalle, die multifunktional, architektonisch ansprechend und belebt ist
- Die Umnutzung der Hopfenhallen, evtl. als Markthallen mit Gastro, lebendigem Gewerbe und Multifunktionscharakter

Priorisierte Maßnahmen

Im Rahmen des ISEKs wurden die erarbeiteten Maßnahmen sowohl mit dem Steuerkreis als auch dem Stadtrat intensiv diskutiert und hierbei auch eine Priorisierung vorgenommen, ein Zeithorizont angegeben sowie eine Kosten- und Finanzierungsschätzung und die erforderlichen Akteure hinterlegt (vgl. Kap. 8). Somit sind die Grundlagen für eine geordnete und kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen gegeben. Nichtsdestotrotz wurde im Steuerkreis nochmals eine sowie ein vertiefte Betrachtung der Maßnahmen der 1. Priorität vorgenommen. Dabei wurde der Fokus auf Maßnahmen gelegt, die relativ zeitnah realisiert werden könnten und damit als wesentliche nächste Schritte für das ISEK angesehen werden können. Diese Maßnahmen wurden auch in der Bedarfsmittelung für die Städtebauförderung angegeben. Die folgenden Maßnahmen wurden hierfür vorgesehen:

- M.1.1.2 Konzept zur Neuordnung und einheitlichen Gestaltung im öffentlichen Raum sowie von Platz- und Freiflächen in der Innenstadt mit den konkret vororteten Planungen an der Knabenschule, am Sparkassenplatz, am Griesplatz
- M.1.1.3 Bauliche Umsetzung der durchgängigen Verbindung entlang der Abens siehe Gesamtkonzept M.4.2.1
- M.1.1.4 Freiraumkonzept zur Verbesserung der Erlebbarmachung, gestalterischen Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Abens-Ufers
- M.1.2.1 Standortprüfung zur Machbarkeit der Schaffung, ggf. Sanierung und dauerhaften Sicherung eines zentralen städtischen Veranstaltungsortes (Stadthalle)
- M.1.2.2 Architektonischer Wettbewerb für den Neubau der Stadthalle

- M.1.2.5 Stärkung von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen
- M.1.2.6 Etablierung von regelmäßigen Events, wiederkehrender Feste und kultureller Veranstaltungen in der Innenstadt
- M.1.2.7 Aktive Weiterführung des Leerstandmanagements im Rahmen des Stadtmanagements und -marketings
- M.1.2.12 Schaffung einer attraktiven Infrastruktur für den Radverkehr und die Förderung von Lastenfahrrädern
- M.1.3.1 Machbarkeitsstudien zum Erhalt und der Umstrukturierung der vorhandenen Bausubstanz durch attraktive Nachnutzungsmöglichkeiten
- M.1.3.2 Durchführung von architektonischen Wettbewerben zur Steuerung einer qualitativ hochwertigen Bebauung auf den jeweiligen Arealen mit baulicher Umsetzung (Innenstadt)
- M.1.4.3 Einrichten eines kommunalen Fassadenprogramms zur Schaffung von Anreizen für Sanierungsmaßnahmen durch private Eigentümer
- M.2.1.1 Stärkung der Multifunktionalität der Schöllwiese
- M.2.1.2 Bauliche Umsetzung des Konzepts zur Erhöhung der Zugänglichkeit und der Aufenthaltsqualität des Westufers der Abens siehe Gesamtkonzept M.1.1.4
- M.2.2.2 Aufwertung der bestehenden Wege gem. Gesamtkonzept (M.4.2.1)
- M.2.3.1 Machbarkeitsstudie zur Ermittlung geeigneter Entwicklungsszenarien und vorbereitender Grundlagen für das Brandareal
- M.2.3.2 Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplan. Wettbewerbs unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung des Gebietes (Brandareal) mit baulicher Umsetzung

Für Mai 2022 ist eine Klausurtagung mit dem Stadtrat geplant, um aus diesen Maßnahmen die Wichtigsten für die nächsten Jahre herauszufiltern und im Detail hierzu die nächsten Schritte zum Start der Umsetzung dieser Maßnahmen zu erarbeiten. So ist sichergestellt, dass noch in 2022 diese ersten Maßnahmen angegangen werden.

Laufende Begleitung durch Verwaltung und externe Unterstützung

In der letzten Sitzung des Steuerkreises wurden verschiedene Möglichkeiten, Optionen und Methoden zur kontinuierlichen Fortführung und Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK besprochen und diskutiert.

Einigkeit bestand, dass es in der Stadtverwaltung hierfür eine verantwortliche Person sich um die Umsetzung der Maßnahmen, die Koordination mit den Förderbehörden und sowohl als Schnittstelle zum Stadtrat als auch zu den lokalen Akteuren und zum Stadtmarketing fungieren sollte. Hierfür ist mit einem nicht unerheblichen kontinuierlichen Zeitaufwand zu rechnen, weshalb die entsprechende Bereitstellung der personellen Ressourcen erforderlich sein wird. Unterstützt werden kann diese Person von einem extern beauftragten Sanierungsarchitekten, der neben der beratenden Tätigkeit in Fragen der städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklungen im Sanierungsgebiet auch bei den erforderlichen Vergaben, Förderanträgen und Abrechnungen von Maßnahmen im Sanierungsgebiet unterstützen kann. Des Weiteren kann diese externe Unterstützung auch im Bereich der jährlichen Bedarfsmeldungen und des Monitorings zur Städtebauförderung unterstützen.

Darüber hinaus wurde die regelmäßige Einberufung des bereits etablierten Steuerkreises zur Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen begrüßt. Diese könnte in 1-2 Sitzungen pro Jahr die Stadtverwaltung und den Stadtrat in der Vorbereitung der nächsten Maßnahmen beraten und das Monitoring des ISEKs sowie die Evaluation der umgesetzten Maßnahmen begleiten.

Für eine zielgerichtete und kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen wurde zusätzlich empfohlen, im Sinne eines Gesamtprojektmanagements einen groben Projektplan mit allen wichtigen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes und deren zeitliche Abfolge und Abhängigkeiten aufzuziehen. Solch eine Gesamtübersicht kann ggf. im Rahmen der Klausur mit dem Stadtrat erarbeitet werden, oder durch die externen Begleitung des Sanierungsarchitekten hierzu ein Vorschlag für den Stadtrat erarbeitet werden.

Monitoring

Im Sinne der Veränderungs- und Anpassungsdynamik integrierter Stadtentwicklung gehören zur Umsetzung des ISEKs das begleitende Monitoring und die Evaluation. Generell hat das Monitoring in der Städtebauförderung die Funktion, zu beurteilen, ob die Entwicklung im Untersuchungsgebiet entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen verläuft. Dafür sollten kontinuierlich entsprechende Daten gesammelt und Projektverläufe festgehalten werden. Sowohl Erfolge als auch Handlungsbedarfe können so identifiziert werden. Es hat sich bewährt, im Rahmen der Fortführung regelmäßiger Treffen des Steuerkreises den Maßnahmenkatalog dahingehend durchzugehen und somit laufend die Umsetzung nachzuvollziehen bzw. die Aktualität der verschiedenen Maßnahmen zu überprüfen und ggf. Anpassung am Maßnahmenkatalog dem Stadtrat vorzuschlagen.

Die Daten, wie Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur, können aus amtlichen Statistiken übernommen werden. Um Befragungen der Bewohner*innen und Akteur*innen zu erheben und Meinungsbilder und Wertungen, die einen Rückschluss auf qualitative Indikatoren wie z.B. die Verbesserung der Aufenthaltsqualität oder ähnliche weiche Faktoren geben, ist ein erhöhter Aufwand zu berücksichtigen. Für eine aussagekräftige Auswertung ist dabei zu berücksichtigen, dass die entsprechenden Erhebung erstmalig vor der Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen ist, um Vergleichswerte bzw. reinen Referenzwert zu erhalten, an dem die Veränderung deutlich gemacht werden kann. Ggf. können aber auch messbare Faktoren wie z.B. Verkehrszahlen oder Passantenzählungen für eine Evaluierung der Maßnahmen sinnvoll herangezogen werden.

Das elektronische Monitoringkonzept der Städtebauförderung des Bundes erfasst bestimmte Kernindikatoren der Förderung und ist für alle Kommunen in der Städtebauförderung Deutschlandweit identisch. Hierbei werden neben Strukturdaten zur Bevölkerung unter anderem auch die Flächenverteilungen innerhalb des Sanierungsgebietes und die Veränderungen erfasst (z.B. Neugeschaffene Platzflächen, Grünflächen, etc.). aufgrund der einheitlichen Monitoringstruktur der Städtebauförderung ist ein Vergleich zwischen den Kommunen möglich.

Verstetigung

Während der Erstellung des ISEKs sind bereits erste Arbeitsstrukturen und Maßnahmen entwickelt worden, die sich auf die Gebietsentwicklung über die Förderphase hinaus auswirken. Sie tragen dazu bei, die übergeordneten Zielsetzungen auf den unterschiedlichen Ebenen zu realisieren. Die Maßnahmen, die sich während der Umsetzungsphase als erfolgreich und langfristig wirksam erweisen, gilt es zu verstetigen. In der Erarbeitungsphase des ISEKs sind sowohl investive als auch nicht-investive Maßnahmen erarbeitet worden. Letztere sind teilweise eine wichtige Vorbereitung oder Ergänzung der investiven Maßnahmen. Während es bei den städtebaulichen und freiraumplanerischen Projekten augenscheinlich ist, dass sie das Gebiet langfristig prägen werden, gilt es, die nicht-investiven Maßnahmen aktiv über die Förderlaufzeit hinaus mit dem Einsatz von personellen Mitteln wie Trägerschaften und finanziellen Mitteln zu unterstützen und damit zu verstetigen. Städtebaufördermittel dienen insbesondere bei nicht-investiven Maßnahmen als Anschubfinanzierung und werden nur für einen befristeten Zeitraum bewilligt. Ziel der Verstetigung ist es, dementsprechend, selbsttragende Strukturen aufzubauen und vorhandene weiter zu unterstützen. Diese Unterstützung kann zum Beispiel für das Citymanagement oder soziale Initiativen in der Jugendarbeit erfolgen. Deshalb haben, neben der Fortführung unterstützender Verwaltungsstrukturen und Impulsen zur Bürgerbeteiligung, insbesondere Projekte wie z.B. die Förderung der aufsuchenden Jugendarbeit zur Stärkung des Gemeinschaftssinns, die Etablierung eines Kulturbeauftragten oder die Beratung privater Eigentümer zur ökologischen Gartengestaltung eine hohe Bedeutung für die Verstetigung der ISEK-Ziele.

Maßnahmen- Kosten- und Finanzierungsübersicht

11

Nach § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammen zu stellen, um die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung zu sichern. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs ist im Kapitel 7 ausführlich dargestellt.

Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und zu gegebener Zeit mit einer detaillierteren Kostenschätzung hinterlegt werden.

Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60 % der förderfähigen Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligung oder Kostenübernahmen weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt.

Die geschätzten Angaben zu den Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont des ISEK ist sehr weit gefasst und damit ist die Baupreisentwicklung nicht absehbar.

Zudem ist die Detailschärfe im Rahmen des ISEK nicht ausreichend, um die Grundlagen für eine Kostenschätzung beispielsweise nach DIN 276 zu liefern.

Die meisten Kostenschätzungen beruhen auf Kennwerten aus vergleichbaren Projekten oder auf Erfahrungswerten für ähnliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten.

Die Finanzierbarkeit und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender Kostenschätzung überprüft werden. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

1	STADTKERN UND ÖSTLICHES ABENSUFER					
1.1	GESTALTERISCHE AUFWERTUNG UND BARRIEREFREIE NEUORDNUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS UND DES FREIRAUMS IN DER INNENSTADT					
1.1.1	Dauerhafte, standortgerechte Begrünung von Straßenräumen					
1.1.1.1	Neuanlage insbesondere in der: - Landshuter Straße - Gabelsberger Straße - Am Graben - Walther-Schwarz-Straße - Verbindungsweg zwischen Walther-Schwarz-Straße und Abensbrücke - Marktplatz	4.1, 5.2, 6.1	2	m	Für 50 Bäume ca. 300.000€ inkl. Mwst. Je nach Umfang stark schwankend	StBauFö/ Kommune
1.1.2	Übergreifendes Konzept zur Neuordnung und einheitlichen Neugestaltung im öffentlichen Raum sowie Platz- und Freiflächen in der Innenstadt zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität Definition von Vertiefungsbereichen und Umsetzungsschritten	1, 2, 1, 4, 1, 5, 3, 1, 3, 4, 4, 2, 5, 1, 5, 2, 6, 1	1	k	Ca. 25.000 – 50.000 € (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.2.1	Planung zur Aufwertung des Vorbereichs der Sparkasse + bauliche Umsetzung	1, 2, 1, 4, 3, 1, 5, 2	2	m	Ca. 85.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.2.2	Planungen zur Schaffung eines begrünten Innenhofs mit Aufenthaltsbereichen an der Knabenschule/Museum + bauliche Umsetzung	1, 2, 1, 4, 3, 1, 3, 4	1	k	Ca. 620.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.2.3	Planung der Aufwertung des innerstädtischen Bereichs Landshuter Str. bis Kreuzung Paul-Nappenbach-Str. + bauliche Umsetzung	1, 2, 1, 4, 3, 1, 4, 1	2	m	Ca. 880.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.2.4	Planungen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität am Griesplatz + bauliche Umsetzung	1, 2, 1, 4, 3, 1, 5, 2	1	k	Ca. 250.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune

1.1.3	Bauliche Umsetzung der durchgängigen Verbindung entlang und zur Abens für den Rad- und Fußverkehr siehe Gesamtkonzept M.4.2.1	4.2, 5.2, 5.3	1	m	Ca. 770.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.4	Freiraumkonzept zur Verbesserung der Erlebbarmachung, gestalterische Aufwertung + Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Abens-Ufers in der Innenstadt (inkl. westlicher Bereich)	1, 2, 3, 1, 3, 2, 3, 4, 5, 1, 5, 2, 5, 3	1	k	Ca. 40.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö / Kommune / UNB/ WWA
1.1.5	Bauliche Umsetzung der Neugestaltung entlang der Abens (entsprechend des Konzepts vgl. M.1.1.4) und Wegeführung (siehe M.4.2.1)	Siehe 1.1.4	1	m	Ca. 350.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.6	Neuanlage von Spielplätzen im Bereich des Innenstadtumfeldes					
1.1.6.1	Neuanlage eines Spielplatzes in der Nähe der Knabenschule + bauliche Umsetzung	1, 5, 3, 1, 3, 4, 5, 1, 5, 2	2	m	Ca. 120.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.6.2	Neuanlage von Spielplätzen entlang der Abens siehe Freiraumkonzept M.1.1.4 z. B.: + bauliche Umsetzung	1, 5, 3, 1, 3, 4, 5, 1, 5, 2, 5, 3	2	m	Ca. 240.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.1.6.3	Neuanlage eines Spielplatzes am Salvatorberg + bauliche Umsetzung	1, 5, 3, 1, 3, 4, 5, 1	2	m	Ca. 120.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.2	BELEBUNG DER INNENSTADT Veranstaltungen sowie eine lebendige Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelslandschaft tragen dazu bei, dass sich die Innenstadt als attraktiver Wohn- und Versorgungsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität zeigt. Regelmäßige Aktionen der Gewerbetreibenden fördern die Attraktivität der Innenstadt und machen sie so zum beliebten Treffpunkt der Bevölkerung. Ein moderner und zentraler Veranstaltungsort in städtebaulich integrierter Lage bietet darüber hinaus die Möglichkeit, ein nachhaltiges Bildungs- und Kulturangebot in Mainburg zu etablieren.	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.2.1	Sicherung eines architektonisch hochwertigen, zentralen städtischen Veranstaltungsortes (Stadthalle)					
1.2.1.1	Standortprüfung zur Machbarkeit der Schaffung, ggf. Sanierung und dauerhaften Sicherung eines zentralen städtischen Veranstaltungsortes (Stadthalle) mit Bühne für Veranstaltungen und Ausstellungsräumlichkeiten am bestehenden Standort und auf dem Brand-Areal	2, 3, 3, 1, 3, 2, 4, 1	1	k	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.2.1.2	Architektonischer Wettbewerb für den Neubau der Stadthalle als Leuchtturmprojekt	Siehe 1.2.1.1	1	k	ca. 150.000€ zzgl. MwSt	StBauFö/ Kommune
1.2.1.3	Bauliche Umsetzung Wettbewerbsergebnisses Neubau Stadthalle	Siehe 1.2.1.1	1	m	ca. 10 Mio€ zzgl. MwSt	StBauFö/ Kommune
1.2.2	Verlagerung des Feuerwehrstandortes und Nachnutzung der Fläche					
1.2.2.2	Nachnutzungskonzepte für die freiwerdende Fläche aus M.1.2.2	Siehe 1.2.2.1	2	m	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.2.2.3	Städtebaulicher Wettbewerb auf Grundlage von M.1.2.2.2	Siehe 1.2.2.1	2	m	ca. 150.000€ zzgl. MwSt	StBauFö/ Kommune
1.2.6	Einrichtung eines Verfügungsfonds für Gewerbetreibende	3, 2, 5, 4, 5, 5, 6, 2, 6, 3, 6, 4, 6, 5	2	k-m	Ca. 20.000€/Jahr (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune / Privat
1.2.7	Umbau oder Anbau der ehemaligen Knabenschule					
1.2.7.1	Machbarkeitsuntersuchung für den Umbau/Anbau der ehem. Knabenschule unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes	1, 4, 3, 1, 3, 2, 3, 4, 5, 1	2	k	Ca. 50.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
1.2.7.2	Bauliche Umsetzung des Anbaus der ehemaligen Knabenschule	Siehe 1.2.7.1				StBauFö/ Kommune/ Denkmalschutz
1.2.8	Einrichten einer Bauherrenberatung	1, 4, 1, 5, 2, 3, 3, 2, 6, 1, 6, 5	3	k	Ca. 5.000€/Jahr (inkl. MwSt)	Kommune
1.2.11	Coachende Unterstützung des Citymanagements als Unterstützung des bestehenden Stadtmarketings	1, 1, 1, 3, 6, 2, 6, 4	1	k	Ca. 40.000€/Jahr (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune

1.3 ENTWICKLUNG DER EHEMALIGEN BRAUEREIEN		Finanzierung / Akteure			
		Kostenschätzung			
		Zeithorizont	Priority	Verknüpfte Ziele	Finanzierung / Akteure
1.3.1	Machbarkeitsstudien zum Erhalt und der Umstrukturierung der vorhandenen Bausubstanz durch attraktive Nachnutzungsmöglichkeiten	1.2, 1.4, 1.5, 3.1, 3.2, 3.4, 4.1, 6.1, 6.2, 6.4	1	k - m	Ca. 50.000€ pro Areal (inkl. MwSt) StBauFö/ Kommune
1.3.2	Durchführung von architektonischen Wettbewerben zur Steuerung einer qualitativ hochwertigen Bebauung auf den jeweiligen Arealen	Siehe 1.3.1	1	m	ca. 150.000€ zzgl. MwSt StBauFö/ Kommune
1.3.3	Sanierung und bauliche Umsetzung der Machbarkeitsstudien (vgl. 1.3.1)/ Wettbewerbsergebnisse des städtischen und privaten Gebäudebestands (vgl. 1.3.2)	Siehe 1.3.1	1	m	Abhängig von Ergebnissen der Machbarkeitsstudien StBauFö/ Kommune / Private
1.4	ERHALT DER PRÄGENDEN UND HISTORISCHEN STÄDTEBAULICHEN STRUKTUR DER INNENSTADT Durch einheitliche Gestaltungsrichtlinien und einer hochwertigen baulichen Entwicklung wird die Innenstadt Mainburgs in ihrer historisch und städtebaulich einmaligen Gestalt erhalten. Behutsame Ergänzungen durch moderne Architektur auf dem neuesten energetischen Standard beleben das Stadtbild und leisten einen Beitrag für einen nachhaltigen Umgang mit dem Bestand.			Zeithorizont	Finanzierung / Akteure
1.4.1	Erstellung eines Gestaltungshandbuchs zur Sicherstellung von einheitlichen Gestaltungsrichtlinien in der Mainburger Innenstadt (Fassadengestaltung und öffentliche Vorbereiche)	1.1, 1.2, 6.4	2	m	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt) StBauFö/ Kommune
1.4.3	Einrichten eines kommunalen Fassadenprogramms zur Schaffung von Anreizen für Sanierungsmaßnahmen durch private Eigentümer, auf Grundlage des Gestaltungshandbuchs (vgl. 1.4.1)	1.1, 1.2, 6.4	2	m - l	ca. 50.000€ / Jahr für Förderfonds (Anteil der Gemeinde) (inkl. MwSt) StBauFö/ SAR
2	ENTWICKLUNGSBEREICH WESTLICH DER ABENS			Zeithorizont	Finanzierung / Akteure
2.1	AUFWERTUNG UND VERBESSERUNG DER NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM UND FREIRAUM Durch einen multifunktionalen freiraumplanerischen Ansatz bieten sich ganzjährig viele Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Naherholungsangebote für viele unterschiedliche Nutzergruppen. Der Bereich westlich der Abens ist mit der Innenstadt Mainburgs verknüpft und die Zugänglichkeit sowie die Aufenthaltsqualität des Abensufers verbessert.			Priority	Kostenschätzung
2.1.1	Stärkung der Multifunktionalität der Schöllwiese				
2.1.1.2	Klimatische Aufwertung durch Verschattung mit Bäumen in Kombination mit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität (+ Wiesenansaat auf südlichen Aufstellflächen)	5.1.5.2, 5.3	1	k	Ca. 120.000€ (inkl. MwSt) StBauFö/ Kommune
2.1.1.3	Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten z. B.: <ul style="list-style-type: none"> - Basketball, - Skaten, - (Nach-)Flohmärkte, - andere Märkte, - Eislauffläche im Winter, - Openairkonzerte, - Openairkino oder Amphitheater - Temporäre Wohnmobilstellplätze - Temporäre Minigolf-Anlage - Weihnachtsmarkt - Ausbau der Liege- und Sitzgelegenheiten 	3.1, 3.2, 3.4, 5.1, 5.2	2	m	Projektspezifisch StBauFö/ Kommune
2.1.2	Bauliche Umsetzung des Konzepts zur Erhöhung der Zugänglichkeit und der Aufenthaltsqualität des Westufers der Abens siehe Gesamtkonzept M.1.1.4 und bauliche Umsetzung M 1.1.5	2.2, 3.1, 3.4, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3	1	k	Vgl. M.1.1.4 und M.1.1.5 StBauFö/ Kommune

2.1.2	Bauliche Umsetzung des Konzepts zur Erhöhung der Zugänglichkeit und der Aufenthaltsqualität des Westufers der Abens siehe Gesamtkonzept M.1.1.4 und bauliche Umsetzung M 1.1.5	2.2, 3.1, 3.4, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3	1	k	Vgl. M.1.1.4 und M.1.1.5 StBauFö/ Kommune
2.1.3	Aufwertung und Neuordnung des ZOB				
2.1.3.1	Städtebauliches Konzept zur Aufwertung und barrierefreien Neuordnung des ZOB zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzerfreundlichkeit sowie Schaffung eines attraktiven Stadtauftrags für Besucher, die per Bus ankommen	4.3	2	m	Ca. 30.000€ (inkl. MwSt) StBauFö/ Kommune
2.1.3.3	Hochbaulicher Wettbewerb zum ZOB	Siehe 2.1.3.1	3		ca. 150.000€ zzgl. MwSt StBauFö/ Kommune
2.3	STÄDTEBAULICH HOCHWERTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG IM BEREICH WESTLICH DER ABENS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG GEMISCHTER NUTZUNGSSTRUKTUREN Als große, zusammenhängende und zentrumsnahen Fläche kann mit der Entwicklung des Brand-Areals ein hochwertiger und funktional durchmischter Standort geschaffen werden, der durch eine entsprechende Dichte und bauliche Qualität seiner zentralen Lage gerecht wird.				
2.3.1	Machbarkeitsstudie zur Ermittlung geeigneter Entwicklungsszenarien und vorbereitender Grundlagen	2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 5.1, 6.1, 6.2, 6.4, 6.5	1	k	Ca. 25.000€ für MBKS + ca. 75.000€ für versch. Gutachten (inkl. MwSt) StBauFö/ Kommune
2.3.2	Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplan. Wettbewerbs unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung des Gebietes	Siehe 2.3.1	1	m	Ca. 180.000€ (inkl. MwSt) StBauFö/ Kommune
3	KULTUR UND SOZIALES				
3.1	SOZIALES MITEINANDER STÄRKEN UND INTEGRATION FÖRDERN Ein ausdifferenzierteres Angebot an Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Gruppen sowie das klassische Vereinsleben tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei und unterstützen die Etablierung einer offenen Stadtgesellschaft ohne Ausgrenzung.				
3.1.1	Schaffung von niederschwelligen Begegnungsbereichen für verschiedene Milieus und Altersgruppen				
3.1.1.1	Schaffung von flexiblen Begegnungsbereichen	1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.3, 3.2, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3	2	k	Je Bereich ca. 50.000€ (inkl. MwSt) StBauFö/ Kommune
3.2	ERWEITERUNG DER BILDUNGS- UND KULTURANGEBOTE Durch die Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebots kann die kulturelle Vielfalt Mainburgs gestärkt werden. Gleichzeitig wird die Stadt auf diese Weise für ein überregionales Publikum attraktiv und profitiert so von dem größeren Einzugsbereich.				
3.2.2	Schaffung einer multifunktionalen Einrichtung und Räumlichkeiten für soziale Zwecke und Veranstaltungen Vgl. M.1.2.1, M.1.2.2, M.1.2.7, M.2.3.1				
3.2.2.1	Schaffung von Räumen für Museums pädagogik, Vorträge, VHS, Vereine, Bücherei, Musikschule, etc. i. V. m. M.1.2.7 (Anbau Knabenschule)	1.2, 1.3, 1.4, 2.3, 3.1, 3.4	2	k	Handlungsempfehl. i. V. m. M.1.2.6 StBauFö/ Kommune

4 VERKEHR UND MOBILITÄT		Finanzierung / Akteure				
4.1 VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS		Kostenschätzung				
Die Knotenpunkte und Straßenräume entlang der Hauptstraßen sind so gestaltet, dass der innerstädtische Verkehr gleichmäßig und mit geringen Geschwindigkeiten fließt. Die Innenstadt profitiert als Standort langfristig durch eine umfassende Verkehrsberuhigung.						
4.1.2 Verkehrskonzept für die Innenstadt		1.1, 1.3, 2.1, 2.2, 4.2, 4.3, 6.5	1	k	Ca. 50.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
4.2 SICHERUNG UND AUSBAU DES FUSS- UND RADWEGENETZES		Kostenschätzung				
Für Fußgänger und Radfahrer wird ein Netz an Verbindungen geschaffen, das sichere und kurze Wege in der Stadt ermöglicht und die Erreichbarkeit der umgebenden Ortsteile verbessert.		1.1, 2.1, 2.2, 4.3, 5.3	1	k	ca. 20.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
4.2.1 Erarbeitung kommunales Fuß- und Radroutenkonzept mit Freizeit- und Alltagsnetz		1.1, 2.1, 2.2, 4.1, 4.3, 5.2, 5.3	1	k	ca. 20.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
4.2.2 Ausbau/Sanierung Rad- Fußwegenetz analog des Konzeptes aus M.4.2.1		Siehe 4.2.1	1	ko	Abhängig vom Ergebnis aus Konzept M.4.2.1	StBauFö/ Kommune
4.2.3 Erstellung eines Barrierefreikonzepts insbesondere im Innenstadtbereich, ggf. i. V. m. M.4.2.1		1.1, 2.2, 3.1, 4.1, 4.3	1	k	Ca. 40.000€ (inkl. MwSt.)	StBauFö/ Kommune
4.2.3.1 Erstellung des Konzepts unter Berücksichtigung von:	<ul style="list-style-type: none"> - Akustische Signale an Straßenübergängen - verständliche Leit- und Orientierungssysteme mit Wiederholungseffekt basierend auf einem örtlichen barrierefreien Gestaltungsleitbild - Bordabsenkungen - Bodenaufbauten und Konstruktionen in Baustoffen mit beständigen Oberflächen-Materialien, die die Barrierefreiheit auch bei Abnutzungen und Wettereinflüssen gewährleistet, z. B. Rutschfestigkeit auch bei Vereisungen sowie Kontraste auch bei Verschmutzungen 					
4.2.3.2 Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Barrierefreikonzept (vgl. M.4.2.3.1)		Siehe 4.2.3.1	1	ko	Abhängig vom	StBauFö/ Kommune
4.3 STÄRKUNG DES ÖPNV SOWIE ALTERNATIVER MOBILITÄTSKONZEPTE		Finanzierung / Akteure				
Durch attraktive Anbindungen an die umgebenden Ober- bzw. Regionalzentren Landshut und Ingolstadt sowie nach München und Regensburg können überregionale Angebote besser in Anspruch genommen und Individualverkehre minimiert werden. Dafür sind auch die öffentlichen Verbindungen der Orte und Stadtteile mit der Innenstadt von Bedeutung. Darüber hinaus fordert die Stadt Mainburg alternative Mobilitätsformen.		1.1, 3.1, 4.2	1	k	40.000€/Haltestelle	StBauFö/ Kommune
4.3.3 Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen (vgl. M.4.2.3)		1.1, 3.1, 4.2	1	k	40.000€/Haltestelle	StBauFö/ Kommune
4.3.6 Mobilitätsmanagement als Multi-Channel Informationskonzept (z. B. Internet, Printmedien) über Mobilitätsangebote alternativ zum Motorisierten Individualverkehr		1.2, 4.1, 4.2	3	k - m	Konzept bei externer Vergabe: ca. 20.000 €/Jahr (inkl. MwSt.)	StBauFö/ Kommune

5 LANDSCHAFT UND NATUR, FREIRAUM UND TOURISMUS		Finanzierung / Akteure				
5.1 PFLEGE, ERHALT UND AUSBAU DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN		Kostenschätzung				
Für lebenswerte Wohnquartiere in Mainburg sollen die vorhandenen Spielplätze und Grünflächen mit Angeboten für alle Generationen aufgewertet sowie an geeigneten Stellen neue geschaffen werden.						
5.1.1 Erstellung eines gesamtstädtischen Freiflächenkonzepts zur Vernetzung von Grünflächen im Stadtbereich		1.1, 2.1, 5.2, 5.3	2	m	ca. 60.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune / Blühpakt Bayern/ weitere Programme
5.1.2 Neuanlage und Erhalt öffentlicher Grünräume						
5.1.2.2 Ausbau und Sanierung der vorhandenen Spielplätze und öffentlichen Grünflächen		1.1, 1.2, 2.1, 3.4, 5.2, 5.3	2	k	Ca. 60.000€/ Spielplatz (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.1.2.3 Bauliche Umsetzung von neuen Grünflächen aus M.5.1.2.1		Siehe 5.1.2.1, 5.1.2.2	2	m	Abhängig vom Ergebnis aus M.5.1.2.1	StBauFö/ Kommune
5.4 NUTZUNG DES VORHANDENEN TOURISTISCHEN POTENZIALS		Finanzierung / Akteure				
Die Stadt Mainburg nutzt ihre reizvolle Lage, um ihr touristisches Potential zu steigern. Die touristische Positionierung der Stadt basiert auf den bestehenden touristischen Strukturen und überzeugt mit neuen Facetten. Hierzu trägt die Geschichte der Braukultur Mainburgs wesentlich bei.						
5.4.1 Touristische Positionierung						
5.4.1.1 Erarbeitung einer touristischen Positionierung als Grundlage einer Ausgestaltung touristischer Konzepte und Angebote		1.2, 1.4, 5.5	2	k - m	Ca. 40.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.1.2 Weiterentwicklung einer Wort- und Bildmarke aus der touristischen Positionierung		Siehe 5.4.1.1	2	k - m	Ca. 20.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.1.3 Erarbeitung eines Marketingkonzepts/ Marketingstrategie zur Etablierung der Profilierung und Bewerbung Mainburgs als Tourismusstandort (inkl. Online- und Social Media Strategie)		Siehe 5.4.1.1	3	m	Ca. 20.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.1.4 Gestaltung von Flyern und einer Stadtbroschüre als Werbematerialien im Sinne der Profilierung		Siehe 5.4.1.1	3	m	Ca. 10.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune
5.4.3 Konzept zur Besucherlenkung		1.1, 1.2, 2.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5.5	3	m	Ca. 25.000€ (inkl. MwSt)	StBauFö/ Kommune

6 SIEDLUNGSENTWICKLUNG		Finanzierung / Akteure			
6.1 FLÄCHENSPIRANTE UND NACHHALTIGE WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG		Kostenschätzung			
		Zeithorizont	Priorität	Verknüpfte Ziele	
6.1.1	Besetzung einer externen Stelle eines Sanierungsarchitekten	1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.3	1	k	Ca. 25.000€ / Jahr (inkl. MwSt)
6.1.7	Förderung eines durchgrünen Stadtbildes unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte				StBauFö/ Kommune
6.1.7.2	Förderung Fassadenbegrünung (Vgl. M.1.4.1 und M.1.4.3)	1.5, 2.3	2	k	Ca. 15.000€ (inkl. MwSt)
6.1.7.3	Förderung der Entsiegelung von untergenutzten Brachflächen und großflächig versiegelten Innenhöfen im Wohnumfeld und Gewerbe der Gesamtstadt durch Entsiegelungsprogramm	1.5, 2.3, 5.1, 5.2	2	k	Ca. 15.000€ (inkl. MwSt)
6.4 SICHERUNG EINES DIFFERENZIERTEN EINZELHANDELSANGEBOTS		Kostenschätzung			
Die peripheren Einzelhandelschwerpunkte sind etablierte, leistungsfähige Standorte, die sich gegenseitig ergänzen. Die Innenstadt steht dazu nicht in Konkurrenz, sondern zeichnet sich durch ihre kleinteilige und inhabergeführte Struktur sowie dem begleitenden Gastronomieangebot aus.		Zeithorizont	Priorität	Verknüpfte Ziele	
6.4.4	Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens mit Berücksichtigung der M. 6.4.1 und M. 6.4.2	1.2, 1.3, 2.3			Ca. 30.000€
6.5 DIGITALE ANGEBOTE UND LEISTUNGSFÄHIGE BREITBANDINFRASTRUKTUR ETABLIEREN		Kostenschätzung			
Als Mittelpunkt im ländlichen Raum profitiert Mainburg von seiner attraktiven Lage als Wohn- und Arbeitsstandort. Für die zukunftsfähige Ausrichtung dieses Profils im Zeichen der Digitalisierung und der zunehmenden Bedeutung einer leistungsfähigen Internetverbindung wird die Internet-Infrastruktur kontinuierlich ausgebaut. Digitale Angebote in der Verwaltungsarbeit in Kooperation mit privaten Initiativen runden diese Ausrichtung ab.		Zeithorizont	Priorität	Verknüpfte Ziele	
6.5.1	Etablierung Smart-City-Elemente ggf. in Kooperation mit privaten Akteuren:	1.2, 2.3, 3.1, 4.1, 4.3, 5.5	3	m	Erstmalig ca. 100.000 € jährlich dann jährlich ca. 25.000 € (inkl. MwSt)
GESAMTKOSTEN ALLER MASSNAHMEN		Ca. 16 Mio. €			

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage im Raum	14
Abb. 2: Ausschnitt Karte Raumstruktur	15
Abb. 3: Ausschnitt Karte Landschaft und Erholung	16
Abb. 4: Ausschnitt Karte Siedlungswesen	16
Abb. 5: Ausschnitt FNP	17
Abb. 6: Karte historisches Kataster	19
Abb. 7: Karte übergeordnete Zusammenhänge	20
Abb. 8: Karte Umgriff Untersuchungsgebiet	21
Abb. 9: Karte Rahmenplanung / Sanierungskonzept 1983	23
Abb. 10: Umgriff Erhaltungssatzung Salvatorberg	26
Abb. 11: Ausschnitt Baulückenkataster	27
Abb. 12: Projektablaufplan	30
Abb. 13: Steuerkreis	31
Abb. 14: Impressionen Mobiler Stand	32
Abb. 15: Planungswerkstatt als Wandelhalle	33
Abb. 16: Die Abens	36
Abb. 17: Impressionen der Innenstadt	37
Abb. 18: Plan Ortsbild	38
Abb. 19: Bildstock am Kreuzweg, Kapelle am Salvatorberg	41
Abb. 20: Rathaus und Winklerbräu	43
Abb. 21: Plan Bindungen	45
Abb. 22: Plan Siedlungsstrukturen	46
Abb. 23: Plan Natur und Freiraum	49
Abb. 24: EZH in der Innenstadt, Zieglerbräu	51
Abb. 25: Plan Nutzungen	52
Abb. 26: Typisches Besucher*innenprofil für die Mainburger Innenstadt	54
Abb. 27: Diagramme Frequenzanalyse 2019/2020	55
Abb. 28: Diagramm Anteil Gewerbefläche/Siedlungsfläche	56
Abb. 29: Diagramm Anteil Gewerbefläche/EW	56
Abb. 30: Plan Flächenpotenziale/Gewerbe	57
Abb. 31: Verkehr: Kreisverkehr Bahnhofstraße und Parkplatz Griesplatz	60
Abb. 32: Fußwegeverbindung zwischen Guggenmoosstraße und Bahnhofstraße, Brücke über die Abens	62
Abb. 33: Plan Verkehr und Mobilität	63
Abb. 34: Diagramm Bevölkerungsentwicklung Mainburg 1840 - 2019	64
Abb. 35: Diagramm Bevölkerungsprognosen Mainburg 2019 - 2037	64
Abb. 36: Diagramm natürliche Bevölkerungsentwicklung Mainburg 2008 - 2018	65

Abb. 37: Diagramm Wanderungen Mainburg 2008 - 2017	65
Abb. 38: Wohnbauflächenbedarf – Szenario 1	66
Abb. 39: Wohnbauflächenbedarf – Szenario 2	67
Abb. 40: Wohnbauflächenbedarf bei durchschnittlich 0,6 % Bevölkerungswachstum pro Jahr. Ca. 1100 WE	68
Abb. 41: Plan Flächenpotenziale	69
Abb. 42: Defizite: Brauerei Hinterhof und Leerstand Landsbergerstraße	73
Abb. 43: Defizite Fokus	75
Abb. 44: Potenziale: Neue Brücke über Abens und Marktplatz	76
Abb. 45: Qualitäten Gesamtgemeinde	77
Abb. 46: Potenziale: begrünte Straßenräume in der Bahnhofstraße und Poststraße	78
Abb. 47: Karte Zielebroschüre mit Handlungsfelder	82
Abb. 48: Zielebroschüre	83
Abb. 49: Zieleplan	90
Abb. 50: Entwicklungskonzept	95
Abb. 51: Sanierungsgebiete	127

Literaturverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2020):
Bayernatlas
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberbayern (2020):
Denkmalliste der Bau- und Bodendenkmäler
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Abruf statistischer Daten zu Bevölkerung
und tatsächlicher Flächennutzung
- BAYSIS Bayerisches Straßeninformationssystem, Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (2019)
- Regionalplan Region Landshut (13) Stand 2021
- Detter, H. (1974): Mainburgs Heimatgeschichte.
2. Überarbeitete und erweiterte Auflage. Pinsker-Verlag – Mainburg.
- Regierung von Niederbayern, SG 420 Städtebauförderung (2005):
Städtebauförderung in Niederbayern – Dokumentation 66: Stadt Mainburg.
Altstadtsanierung 1983 – 2004. – o.O.
- Verkehrsgutachten Mainburg von „gevas – humberg & partner“
- Verkehrsuntersuchung/-konzept Schulzentrum Mainburg von „EBB“
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Grundschule Mainburg Sandelzhausen“
von „gevas – humberg & partner“
- Sanierungskonzept 1983 inkl. Rahmenplan
- Untersuchung „Vitale Innenstädte 2020“ – Einzelhandel in der Mainburger Innen-
stadt, Herbst 2020, Instituts für Handelsforschung (IFH)
- Nutzungskonzept ehemalige Brauerei und Rathausinnenhof, 2017
vom Büro harnestplanung innenarchitektur
- Erhaltungssatzung für den Bereich „Salvatorberg“, 2021 von Dragomir Stadtplanung
- Bedarfsplanung Kinderbetreuung im Landkreis Kelheim, 2019
von sags und LK Kelheim
- Stadt Mainburg Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung 2013-2030, Planwerk

