

ISEK MAINBURG

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



3. Steuerkreis am 01.07.2021

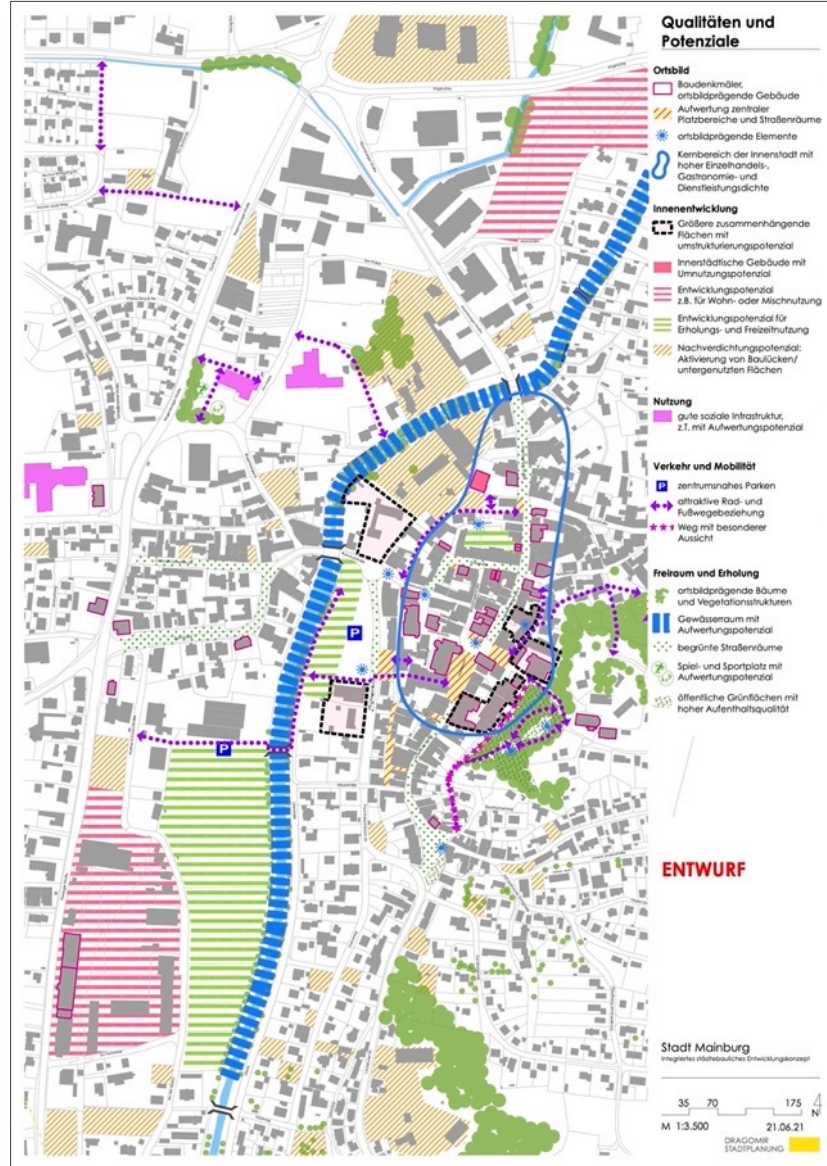
BEGRÜSSUNG UND INFORMATIONEN ZUM ABLAUF

INHALT

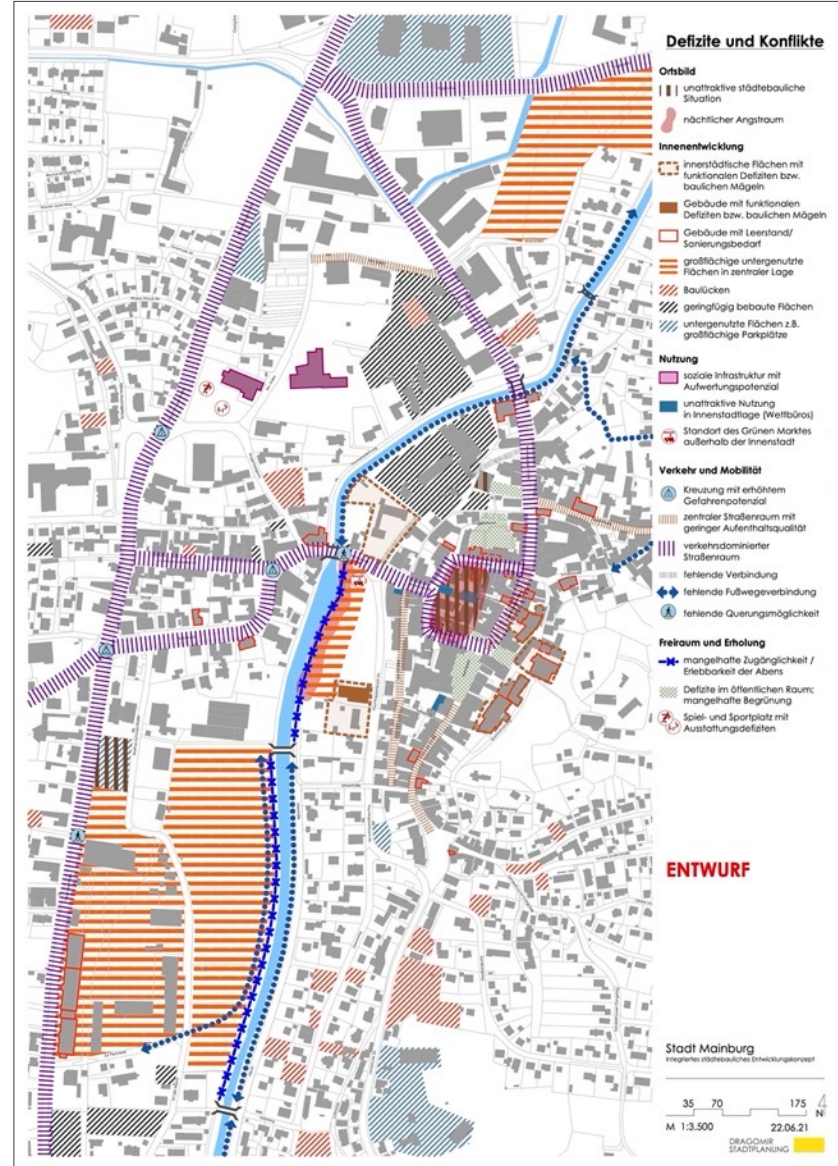
- 1 Rückblick und Auswertung letzter Steuerkreis am 25.02.2021
- 2 Handlungsfelder und Ziele
 - Zusammenfassung der Handlungsfelder und Ziele
 - Vorstellung der Broschüre
- 3 Vorstellung Sachstand Christlsaal: Offene Diskussion
- 4 Verkehrs- und Radwegsituation in der Innenstadt
- 5 Wohnbauflächenbedarf
- 6 Maßnahmen
- 7 Ausblick und weiteres Vorgehen

1 RÜCKBLICK UND AUSWERTUNG LETZTER STEUERKREIS AM 25.02.2021

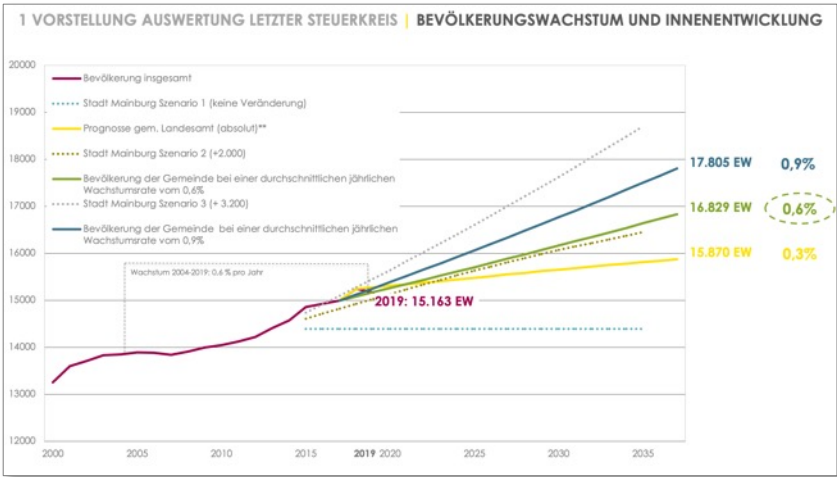
Qualitäten und Potenziale



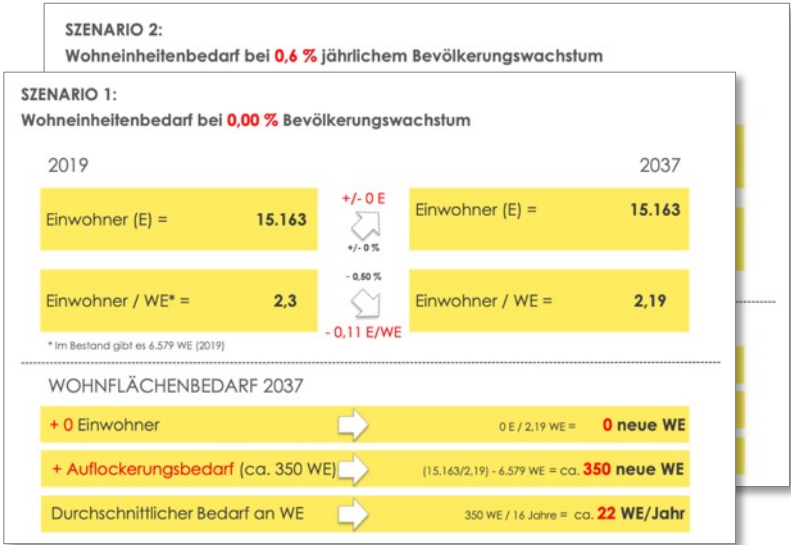
Defizite und Konflikte



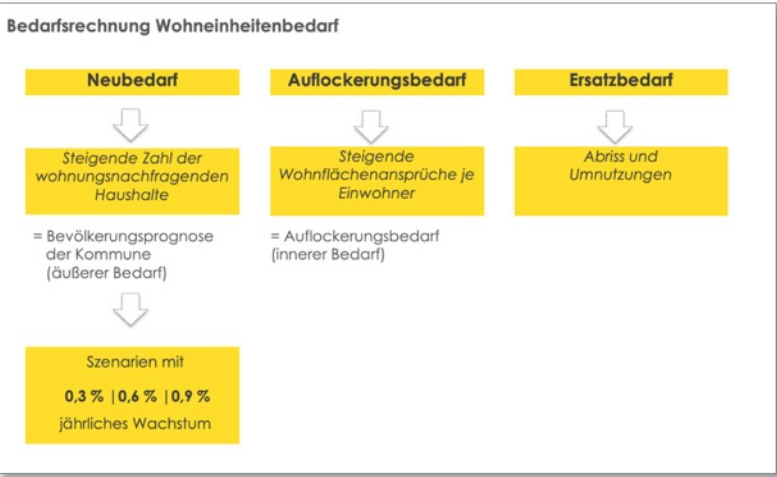
1 VORSTELLUNG AUSWERTUNG LETZTER STEUERKREIS | BEVÖLKERUNGSWACHSTUM UND INNENENTWICKLUNG



Prognosen Bevölkerungsentwicklung



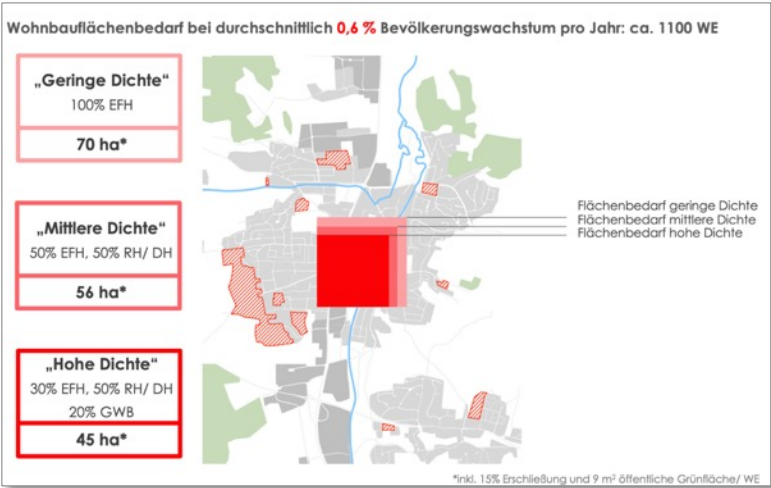
Szenarienentwicklung



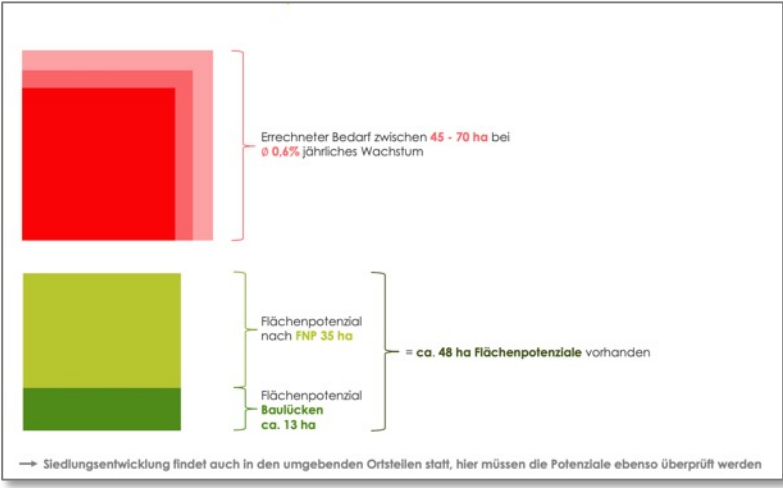
Bedarfsrechnung Wohneinheiten



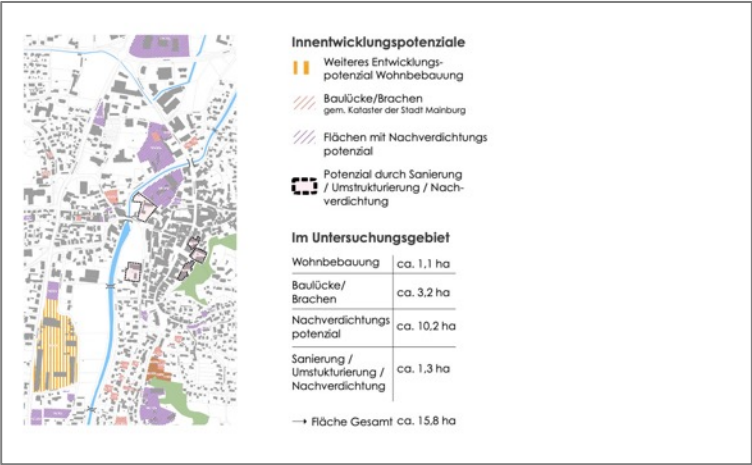
Ermittlung verschiedener Dichtevarianten



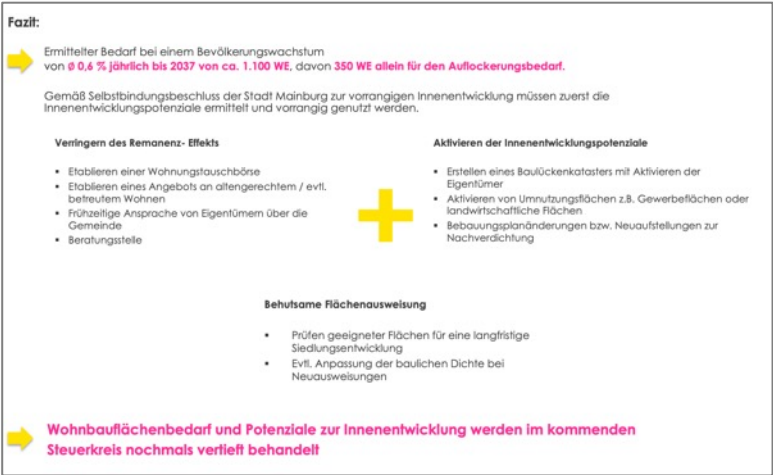
Planerische Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs bei unterschiedlichen Dichtewerten



Gegenüberstellung des Flächenbedarfs und der vorhandenen Potenziale



Darstellung der verschiedenen Potenzialflächen für die Innenentwicklung



Fazit und Vorschlag für weiteres Vorgehen

4 BRAINSTORMING ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND HANDLUNGSFELDER DISKUSSION					
Die eingetragenen Punkte sind die Ergebnisse der Diskussion und die im Vorfeld per E-Mail übermittelten Anregungen.					
Innenstadt	Kultur & Soziales	Verkehr & Mobilität	Natur & Freiraum	Siedlung & Gewerbe	Sonstiges
• An siedlung kleine Geschäfte und Gastronomie • Umsiedlung Feuerwehr • Christsoal erhalten • Rathaus erweitern • Einladende und belebte Innenstadt • Langfristige Lösung für Rathaus (kein Stöckelwerk) - Kombination mit Café? • Alte Gebäude zusammen mit Eigenümer entwickeln • Einheitliches Bild in der Innenstadt (z.B. durch fixe Gestaltungsregeln)	• Schaffung Parkplätze bei Freibad • Verlagerung "Grüner Markt" zu Marktplatz • Neuer Bürgersaal • Neue stark frequentierte Nutzung für Stadthalengeleände • Aufführungen im Freien • Plätze für Kultur und Belebung schaffen • Amphitheater o.ä. auf Schölbiese für Freiluftkonzerte, Stadtkonzerte, etc. • Integration aller Nationalitäten als wichtiger Punkt in Mainburg	• Ausbau Abenstaltstr. bis zur Ringstr. • Ausbau Fahrradwege • Schaffung Parkplätze bei Freibad • Autofreie Innenstadt am Wochenende • Fahrradfahren attraktiv machen • Fahrradführung in der Stadt verbessern (z.B. Erreichbarkeit etc.) • ÖPNV verbessern • Innenstadt am Wochenende verkehrsfrei (z.B. Ampelregelung Poststr.) • Verkehr aus Innenstadt bringen	• Verlegung Sportplatz bei Freibad • Ausbau Fußgänger- verbindung zw. Griefplatz und Innenstadt • Nutzungs- verbesserung Festwiese • Verbesserung Beleuchtung Landshuter Str. • Qualität bei Außenbe- staltung der Gastronomie (Vorgaben der Stadt) • Parkfläche entlang der Abent. (Schölbiese?)	• Wirtschafts- standort Mainburg als Mittelzentrum stärken • Brand-Gelände als EZH Standort • Leerlands- management • Barrierefreies Wohnen in Innenstadt • Große Landwirtschafs- fläche in Innenstadt aktivieren -> Nordumfahrung • Feuerwehrhaus weg von jetzigem Standort auf Brand-Gelände • Qualitativer Wachstum wichtig • Brand-Gelände als Potenzial nutzen	• Dauerhafter Steuerkreis zur Stadt- entwicklung • Weg in eine Postwachstums- gesellschaft in Betracht ziehen • Finanzierung der Maßnahmen beschließen • Digitalisierung als wichtiger Standortfaktor • Selbstver- marktung der Stadt • Bei Entwicklung in kurz-, mittel- und langfristig differenzieren • Glasfaserausbau

DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH

39

Bebauung an Bestand	Jugendliche schaffen (u.a. zum Weggehen, Konzerte, etc.)		Krautenschnitz	Wohngebiete: Baugelände geschaffen - Innen vor Außen berücksichtigen	
Freibestuhung der Gaststätten			Aufenthalts- qualität in der Innenstadt steigern (z.B. am Marktplatz)		

DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH

40

Stadthalle					
Konzept für Nachnutzung leerstehender Immobilien					

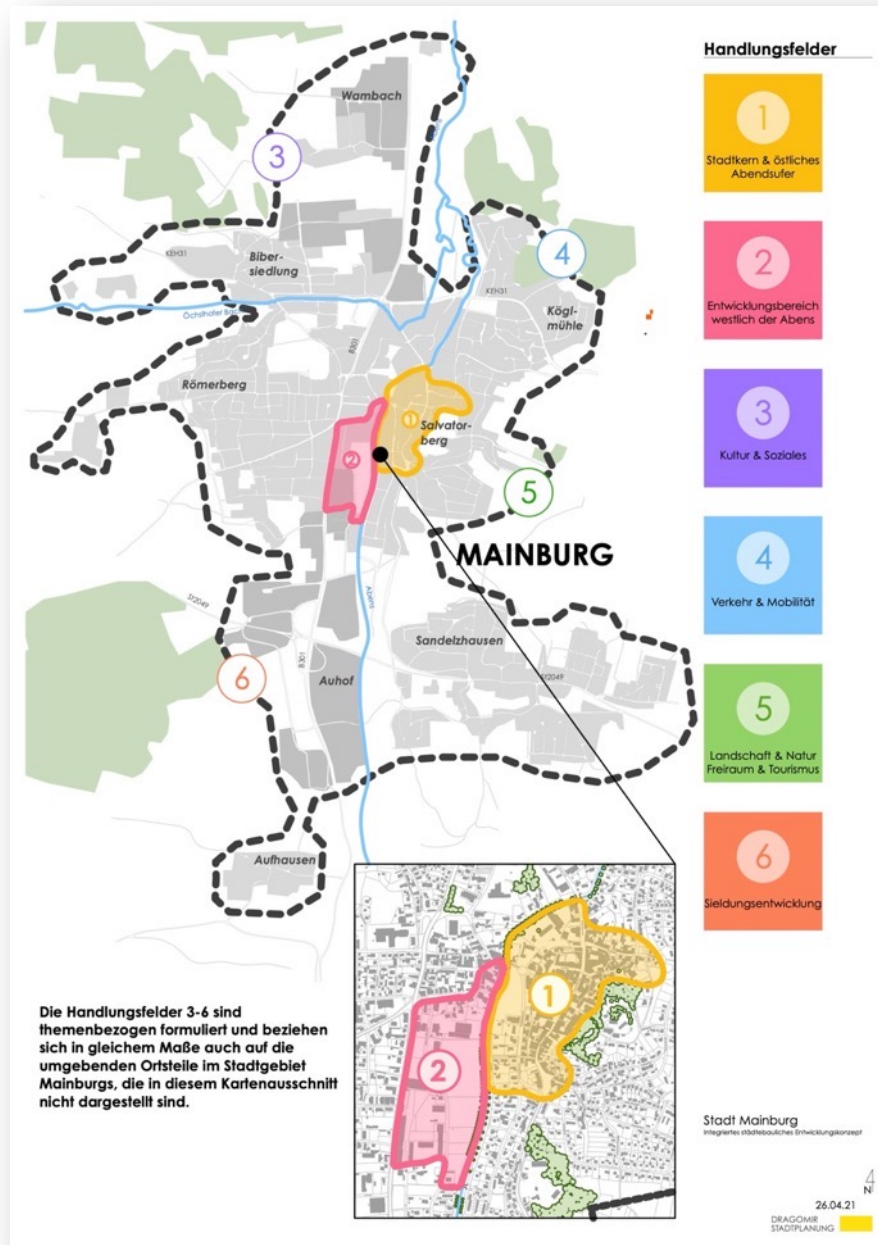
DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH

41

Gemeinsames Brainstorming für die Erarbeitung der Handlungsfelder und Ziele

2 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

2 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE | HANDLUNGSFELDER



- Der **Plan** und die folgenden **Ziele** wurden Ihnen **per E-Mail** am 26. April **2021 zur Verfügung gestellt** und um Rückmeldung geben.
- Die eingegangenen **Anmerkungen** sind **in die Überarbeitung** der vorliegenden Ziele **miteingeflossen**.
- Am **06.05.2021** wurde die Möglichkeit gegeben, in einem **Online-Termin Rückfragen** zu stellen.
- Die Ziele wurden dem **Umwelt- und Bauausschuss** am **08.06.2021** vorgestellt

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



1. STADTKERN & ÖSTLICHES ABENSUFER

Gestalterische Aufwertung u. barrierefreie **Neuordnung des Öffentlichen Raums** und des Freiraums in der Innenstadt

- Aufwertung der Uferbereiche und des öffentlichen Raumes
- Intensive Einbindung der Freiraumstrukturen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit

Belebung der Innenstadt

- Modernen und zentralen Veranstaltungsort etablieren
- Lebendige Dienstleistungs-, Gastronomie- u. Einzelhandelslandschaft errichten
- Attraktiven Wohn- und Lebensstandort entwickeln
- Nachhaltiges Bildungs- und Kulturangebot schaffen

Entwicklung der ehemaligen **Brauereien**

- Berücksichtigung des erhaltenswerten Gebäudebestandes
- Flächen für Neubebauung zur Verfügung stellen

Erhalt der prägenden und **historischen städtebaulichen Struktur** der Innenstadt

- Einheitliche Gestaltungsrichtlinien ausarbeiten
- Hochwertige bauliche Entwicklung erreichen
- Nachhaltiger Umgang mit dem Bestand
- Behutsame Ergänzung durch moderne Architektur

Zukunftsorientierte Wohnformen in der Innenstadt

- Generationsübergreifende Wohnformen fördern
- Energiesparende Umsetzung anstreben
- Kurze und barrierefreie Wege zu öffentlichen Einrichtungen schaffen



2. ENTWICKLUNGSBEREICH WESTLICH DER ABENS

Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Freiraum

- Multifunktionale Freiräume anbieten
- Attraktive Naherholungsangebote schaffen
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität im Uferbereich

Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung zur Innenstadt

- Attraktive und barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindung errichten
- Hochwertige Aufenthaltsbereiche schaffen
- Innenstadt aus dem Westen besser erreichbar machen

Städtebaulich **hochwertige Quartiersentwicklung** im Bereich westlich der Abens unter Berücksichtigung **gemischter Nutzungsstrukturen**

- Hochwertigen und funktional durchmischten Standort erzeugen
- Dichte und bauliche Qualität erreichen



3. KULTUR & SOZIALES

Soziales Miteinander stärken
und **Integration** fördern

- Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe anbieten
- Klassisches Vereinsleben fördern
- Etablierung einer offenen Gesellschaft ohne Ausgrenzung

Erweiterung der **Bildungs-
und Kulturangebote**

- Stärkung der kulturellen Vielfalt
- Attraktivität für überregionales Publikum verbessern
- Vergrößerung des kulturellen Einzugsbereiches

Soziale Durchmischung in
den Wohngebieten

- Soziale Durchmischung in den Wohngebieten erreichen
- Vermeidung von Segregation und Clustering

Schaffung von **Angeboten für
Kinder und Jugendliche**

- Schaffung attraktiver Freizeitangebote und Treffpunkte
- Ergänzende Betreuungs- und Fördermöglichkeiten anbieten



4. VERKEHR & MOBILITÄT

Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs

- Gleichmäßigen und geschwindigkeitsreduzierten Verkehr erreichen
- Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche in der Innenstadt

Sicherung und **Ausbau des** **Fuß- und Radwegenetzes** unter Berücksichtigung der **Barrierefreiheit**

- Sichere und kurze Wege in der Stadt schaffen
- Verbesserung der Erreichbarkeit umgebender Ortsteile

Stärkung des ÖPNV sowie alternativer Mobilitätskonzepte

- Attraktive öffentliche, überregionale Anbindungen an Landshut und Ingolstadt, sowie Regensburg und München
- Stärkung der öffentlichen, regionalen Anbindung an die Innenstadt
- Förderung alternativer Mobilitätskonzepte



5. LANDSCHAFT & NATUR, FREIRAUM & TOURISMUS

Pflege, Erhalt und **Ausbau der öffentlichen Grünflächen**

- Aufwertung vorhandener Spielplätze und Grünflächen mit generationenübergreifenden Angeboten
- Schaffung neuer Spielplätze und Grünflächen

Schaffung von **vernetzten Freiraumstrukturen** und vielseitig nutzbaren **Freizeitangeboten**

- Stärkung stadträumlich bedeutsamer Freiflächen und Achsen
- Freiräume qualitativ hochwertig begrünen
- Attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes

Aufwertung und **Vernetzung der Gewässerstrukturen** und Verbesserung ihrer **ökolog. Funktionsfähigkeit**

- Bachläufe aktivieren, erlebbar gestalten und ökologisch aufwerten
- Entwicklung eines wertvollen Natur- und Wassererlebnisraumes
- Beachtung des Hochwasser- und Naturschutzes

Nutzung des vorhandenen **touristischen Potenzials**

- Nutzung der reizvollen Lage zur Steigerung des touristischen Potenzials
- Betonung der baukulturellen Geschichte Mainburgs

Stärkung der **touristischen Infrastruktur**

- Ausbau des etablierten touristischen Angebotes
- Erweiterung der touristischen Übernachtungsangebote



6. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Flächensparende und nachhaltige **Wohnbauflächenentwicklung**

- Durchgrünte Siedlungsräume schaffen
- Attraktive öffentliche Freiräume entwickeln
- Fokussierung auf Innenentwicklung, Wohnraumentwicklung und Klimaschutz

Sicherung eines **zukunftsfähigen Gewerbeflächenangebotes**

- Stärkung vorhandener Gewerbestandorte
- Bedarfsgerechte Neuausweisung für zukunftsfähige Branchen
- Etablierung eines vielfältigen und wohnortnahen Arbeitsplatzangebotes

Erhalt und gestalterische **Aufwertung** der **vorhandenen Gewerbestandorte**

- Ausbau der nahverkehrlichen Anbindung peripherer Gewerbestandorte an die Innenstadt

Sicherung eines **differenzierten Einzelhandelsangebots**

- Periphere Gewerbestandorte als etablierte, leistungsfähige Standorte erhalten
- Innenstadt als kontrastierenden Standort mit inhabergeführten Strukturen stärken

Digitale Angebote und **leistungsfähige Breitband- Infrastruktur** etablieren

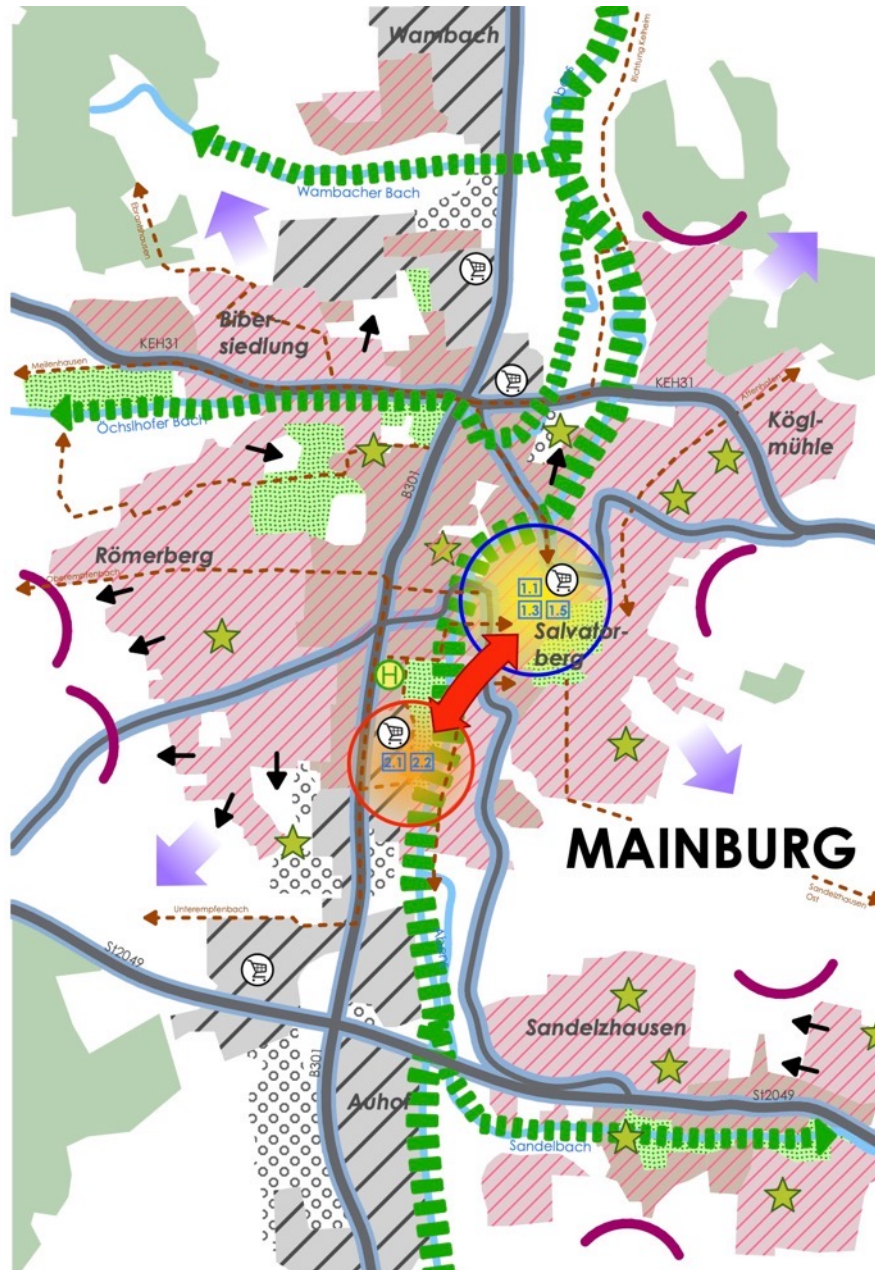
- Attraktive Lage als Wohn- und Arbeitsstandort ausbauen
- Kontinuierlicher Ausbau der Internet-Infrastruktur
- Entwicklung kooperativer, digitaler Angebote in der Verwaltung



Dokumentation in Form einer Broschüre

- Erläuterung und Darstellung der im Rahmen der ISEK erarbeiteten Handlungsfelder und Ziele

2 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE | ZIELE GESAMTSTADT



1 Stadtkern und östl. Abensufer

- 1.1** 1.1 Aufwertung des Freiraums
- 1.2** 1.2 Belebung der Innenstadt
- 1.3** 1.3 Entwicklung der ehemaligen Brauereien
- 1.4** 1.4 Erhalt der prägenden Struktur der Innenstadt
- 1.5** 1.5 Zukunftsorientierte Wohnformen

2 Entwicklungsbereich westlich der Abens

- 2.1** 2.1 Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten
- 2.2** 2.2 Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung zur Innenstadt
- 2.3** 2.3 Quartiersentwicklung
- 2.4** Funktionelle und räumliche Anbindung an die Innenstadt

3 Kultur und Soziales

- 3.3** 3.3 Soziale Durchmischung

4 Verkehr und Mobilität

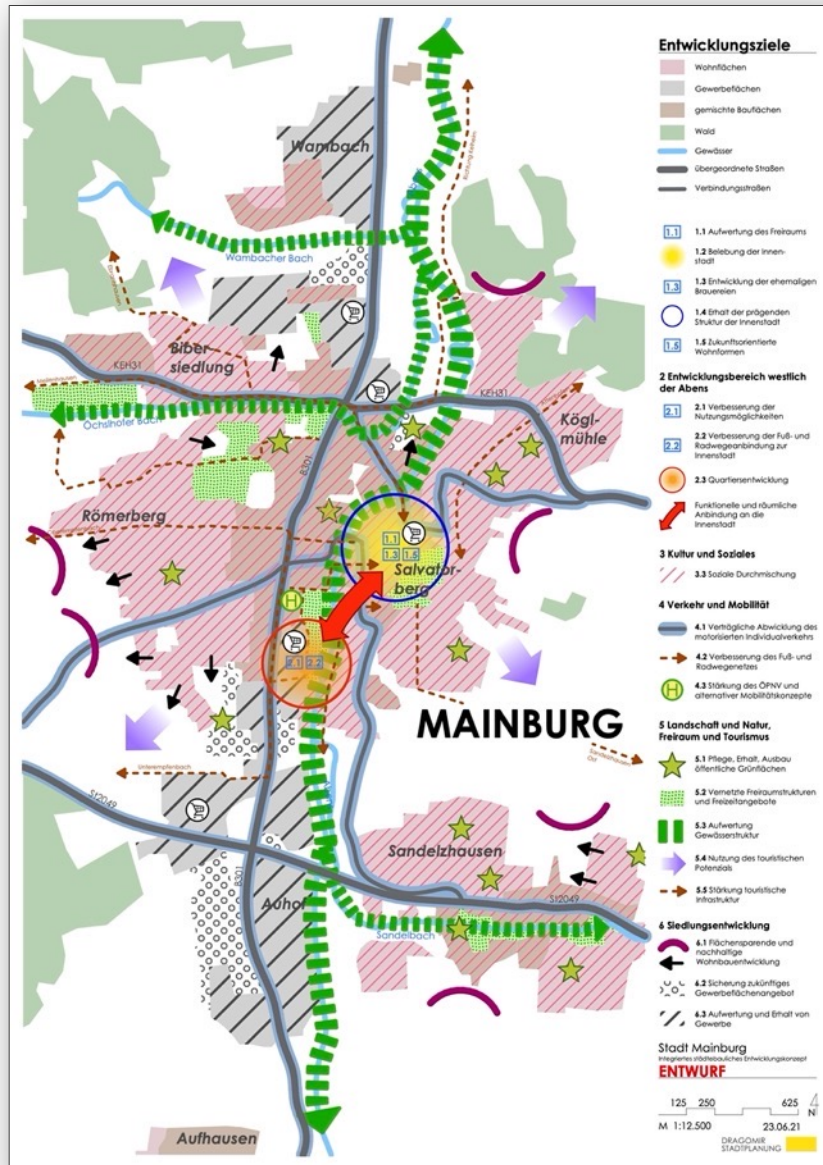
- 4.1** 4.1 Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs
- 4.2** 4.2 Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes
- 4.3** 4.3 Stärkung des ÖPNV und alternativer Mobilitätskonzepte

5 Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus

- 5.1** 5.1 Pflege, Erhalt, Ausbau öffentliche Grünflächen
- 5.2** 5.2 Vernetzte Freiraumstrukturen und Freizeitangebote
- 5.3** 5.3 Aufwertung Gewässerstruktur
- 5.4** 5.4 Nutzung des touristischen Potenzials
- 5.5** 5.5 Stärkung touristische Infrastruktur

6 Siedlungsentwicklung

- 6.1** 6.1 Flächensparende und nachhaltige Wohnbauentwicklung
- 6.2** 6.2 Sicherung zukünftiges Gewerbeflächenangebot
- 6.3** 6.3 Aufwertung und Erhalt von Gewerbe



➡ Haben Sie zum Plan der Entwicklungsziele
Anmerkungen, Fragen, Ergänzungen?

3 VORSTELLUNG SACHSTAND CHRISTLSAAL: OFFENE DISKUSSION



Vorgeschlagenes Vorgehen

- Vorstellung des Sachstands und des vom Eigentümer des Christlsaals erstellten Vorkonzepts
- Offene Diskussion zum Vorkonzept und dem weiteren Vorgehen

Sachstand und bisherige Entwicklungen:

- Der Christlsaal wurde **Ende des 19. Jahrhunderts errichtet** und bis 2020 als Veranstaltungsort genutzt.
- **Im Jahr 2020** wurde die **Saalnutzung aufgegeben**. Bisher hat sich keine Nachnutzung dafür gefunden.
- Im Keller befindet sich ein genehmigter Barbetrieb, für den es jedoch momentan keinen Nutzer gibt. **Somit steht der Christlsaal momentan komplett leer.**
- **Im Jahr 2020** fand ein **Eigentümerwechsel** statt.
- Der neue Eigentümer hat durch ein Architekturbüro ein **Vorkonzept** erarbeiten lassen, das einen **Abriss des Christlsaals** sowie eine **neue Bebauung auf dem Gelände** vorsieht. Laut Auskunft des Eigentümers und des Architekturbüros ist ein Erhalt des Saals aufgrund der geänderten Bestimmungen des **Brand- und Immissionsschutzes** sowie des ungeklärten **Stellplatznachweises** im Falle einer neu zu genehmigenden Nutzung nicht möglich. Auch die Verkehrssituation wäre in der beengten Innenstadt mit einer dauerhaften Veranstaltungsnutzung in dem Bereich schwierig.
- Der **neue Eigentümer** hat sich **offen für Gespräche** mit der Stadt gezeigt, auch was die konkrete Gestaltung und Nutzungsverteilung im Rahmen einer Neuplanung betrifft.
- **Anfang des Jahres 2021** hat die Stadt eine **Erhaltungssatzung** für den Bereich des Salvatorbergs erlassen.

- Was denken Sie über die **Zukunft des Christlsaals**?
- Was denken Sie über die vorgestellten **Konzeptvarianten**?
 - Architektonisches Konzept
 - Angedachte Nutzungen
 - Weitere mögliche Nutzungen in dem Bereich (Rathausenerweiterung)?
- **Welche Auswirkungen** wären durch das Vorhaben zu erwarten?
- Wie könnten **mögliche Schritte des weiteren Vorgehens** aussehen?

4 VERKEHRS- UND RADWEGSITUATION IN DER INNENSTADT

Verkehr in der Altstadt



Blick auf den Marktplatz 2004

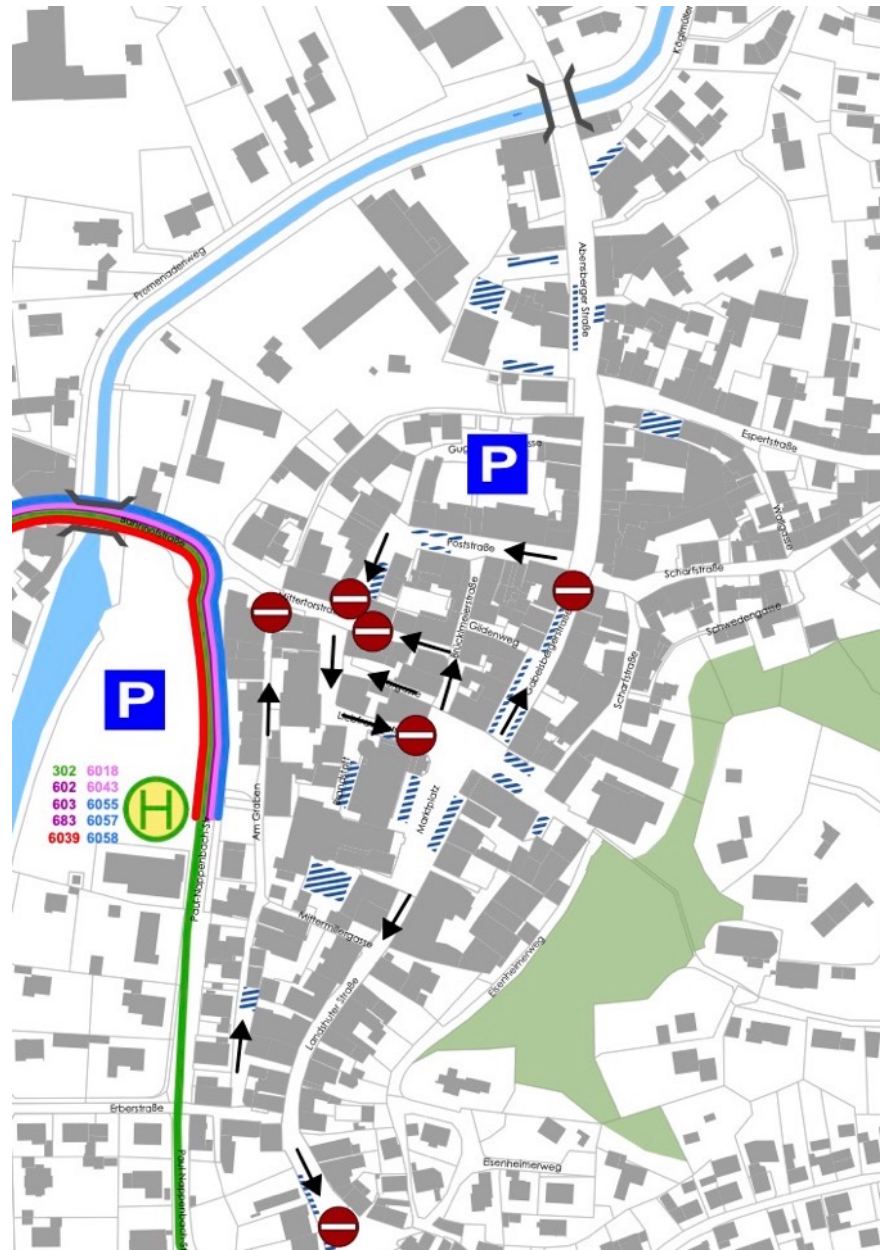
Wie viele Altstädte litt Mainburg in den 80er Jahren unter der zunehmenden Anzahl fahrender und willkürlich parkender Kraftfahrzeuge. Die teils noch gepflasterten Straßen waren „geflickt“, dabei meist großflächig asphaltiert und insgesamt in einem schlechtem Zustand. Für den Fußgänger gab es nur wenig Platz.

Als Sanierungsziel wurde keine „fußgängergerechte“ Altstadt oder gar eine großzügige Fußgängerzone auf dem Marktplatz formuliert. Die Anfahrbarkeit der Stadtmitte mit Geschäften, Gastronomie und Gemeinbedarf sollte - trotz über 200 Parkplätzen auf dem Griesplatz direkt vor der Altstadt - weiterhin gewährleistet sein. Hinter diesem Planungsansatz steckte ein wenig „Corso“-Idee: An den Freisitzen der Gastronomie vorbeifahren, kurz schauen, dazu kommen.

Mainburg hat sich damit für einen eigenen Weg entschieden: Fahrverkehr und Parken sollten in einem verträglichen Maß möglich bleiben. In den Augen einer „reinen Planungslehre“ blieb zuviel Verkehr, vor allem zuviel ruhender Verkehr. Doch genau dies belebte den Altstadtkern in den folgenden Jahren und ermöglicht gewünschte Vitalität.

Auszug aus „Städtebauförderung in Niederbayern“ – Dokumentation 66. Stadt Mainburg. Altstadtsanierung 1983 – 2004, S.6

4 VERKEHRS- UND RADWEGSITUATION IN DER INNENSTADT | AUSZUG BESTANDSAUFNAHME



Individualverkehr

- P** Parkplatz
- Parkfläche im öffentlichen Straßenraum
- Einbahnstraße
- Fahrtrichtung der Einbahnstraße

ÖPNV

- H** Bushaltestelle
- Linie 302
- Linien 602, 603 und 683
- Linien 612 und 635
- Linie 615
- Linien 6018 und 6043
- Linie 6039
- Linien 6055, 6057 und 6058

- Erschließung der Innenstadt durch ein **kleinteiliges Netz** an **Einbahnstraßen**
- Teils beträchtliche Flächen in der Innenstadt stehen dem **ruhenden Verkehr** zur Verfügung
- Größere **Parkplatzflächen** am **Griesplatz** (öffentlich) und an der **Guggenmoosgasse**
- **Keine straßenbegleitenden** oder auf den Straßen markierte **Radwege** in der Innenstadt

4 VERKEHRS- UND RADWEGSITUATION IN DER INNENSTADT | AUSZUG ANALYSE



Verkehr und Mobilität

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

- Bahnhofstraße, Poststraße, Liebfrauenstraße und Gabelsbergerstraße mit **hoher Verkehrsbelastung** und verkehrsdominiertem Straßenraum
- Teile der Landshuter Straße und der Gabelsbergerstraße mit **geringer Aufenthaltsqualität**
- **Altstadttumfahrung Nord gem.** Rahmenplanung 1994 konnte aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit bisher nicht umgesetzt werden

Ergebnisse aus Analyse und den Diskussionen im Steuerkreis:

- Innenstadt ist durch **Durchgangsverkehr** verkehrlich belastet
- Auch der **ruhende Verkehr** und der **Park-/Suchverkehr** trägt zur Verkehrsbelastung bei
- Durch die bauliche Struktur und die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind die Handlungsspielräume begrenzt
- Die **verkehrlichen Auswirkungen** bei der **Entwicklung der Brauereiareale** ist zu berücksichtigen

Gleichzeitig:

- Potenzial durch Maßnahmen (Begrünung, Aufenthaltsgelegenheiten, Barrierefreiheit) eine **Aufwertung des öffentlichen Raums** zu erreichen
- Dazu: Idee den **Grünen Markt** in die **Innenstadt** (Marktplatz) zurück zu verlagern



Empfehlung für die Innenstadt ein Verkehrskonzept zu erstellen, um die vorhandenen Möglichkeiten auszuloten und konkrete Handlungsschritte und Ausgestaltung der Verkehrsgestaltung zu definieren (Verkehrsführung, Spurbreiten, Parkplätze, etc.)

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

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

„Geringe Dichte“

100% EFH

70 ha*

„Mittlere Dichte“

50% EFH, 50% RH/ DH

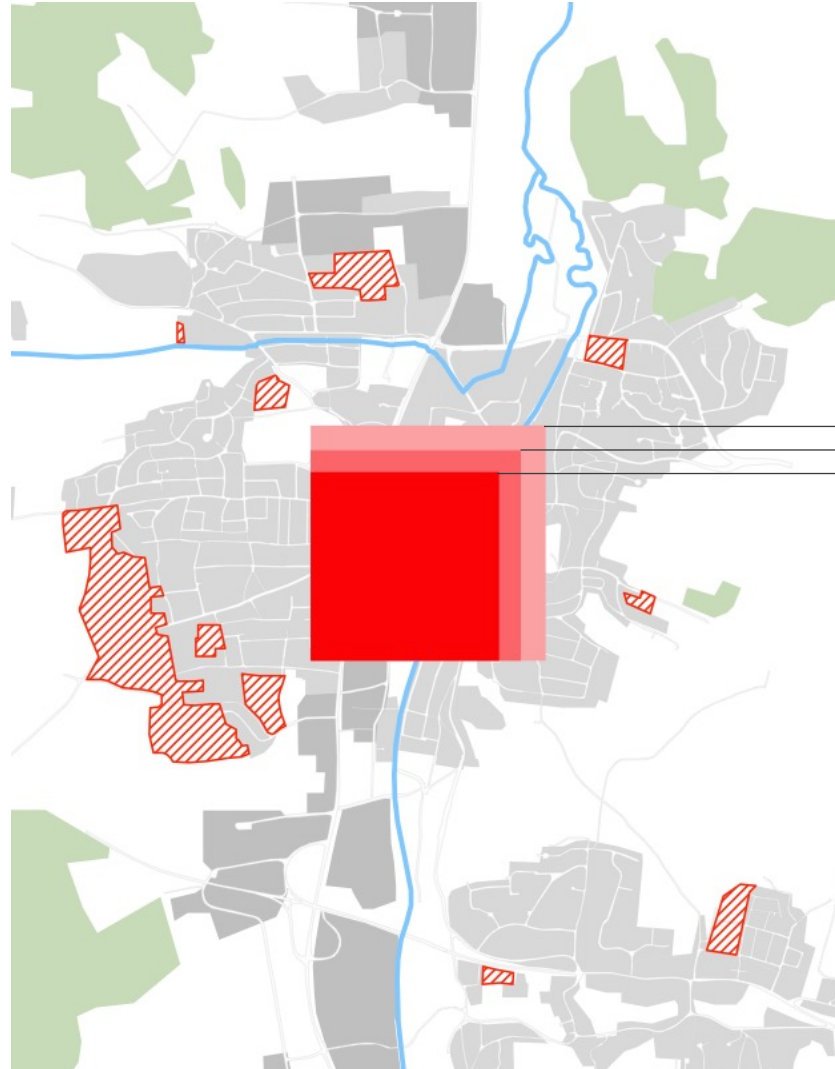
56 ha*

„Hohe Dichte“

30% EFH, 50% RH/ DH

20% GWB

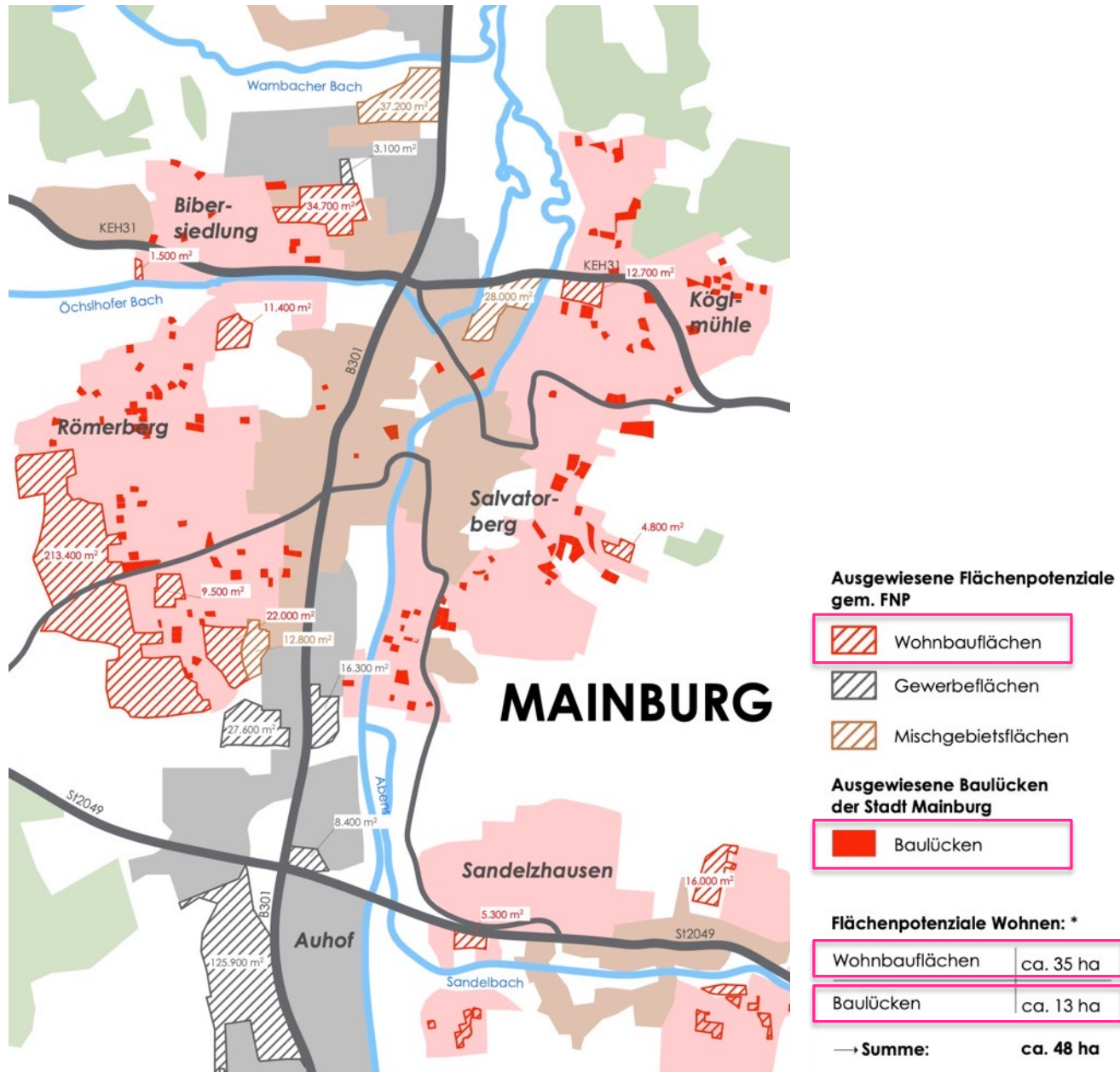
45 ha*



Flächenbedarf geringe Dichte
Flächenbedarf mittlere Dichte
Flächenbedarf hohe Dichte

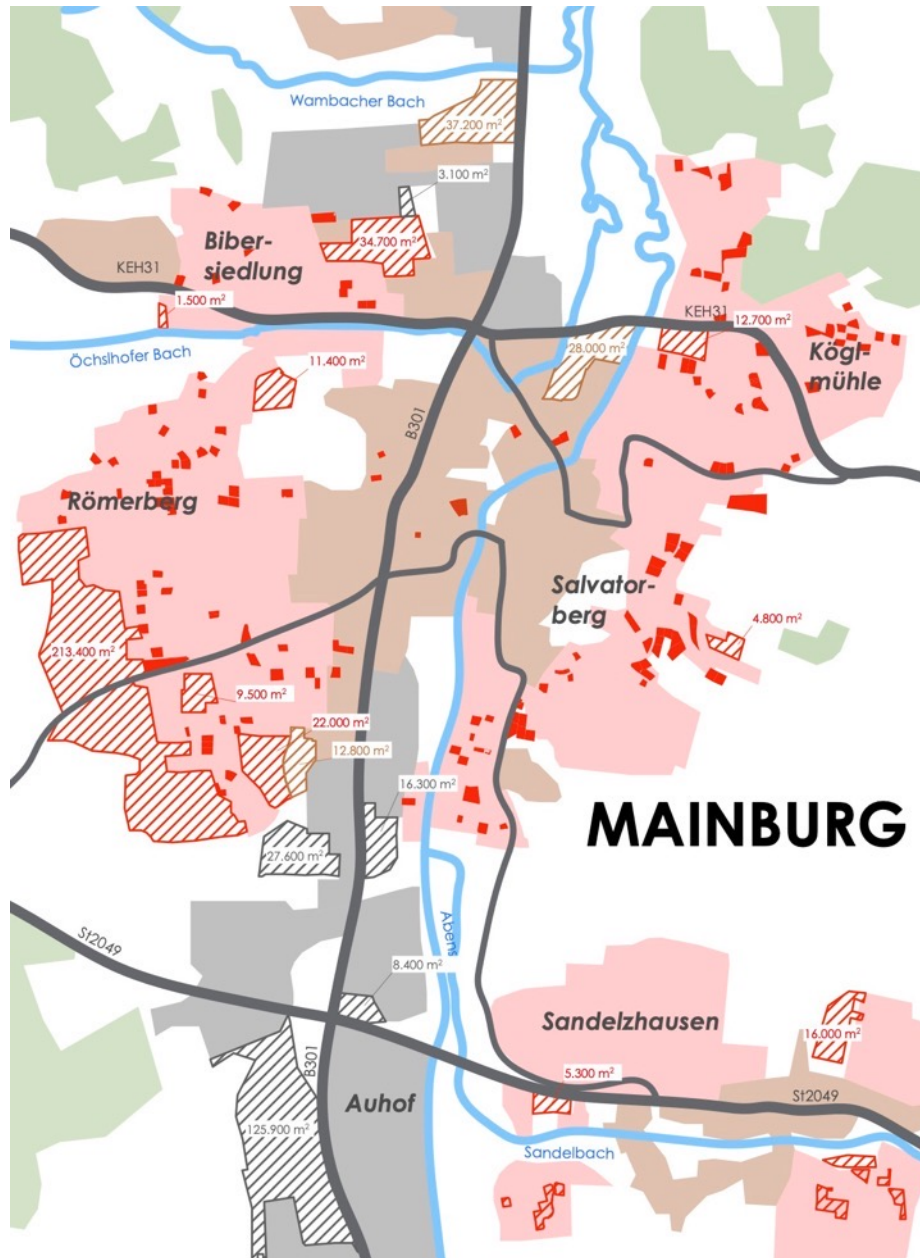
*inkl. 15% Erschließung und 9 m² öffentliche Grünfläche/ WE

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | WOHNRAUMBEDARF BIS 2037 GEGENÜBERSTELLUNG BEDARF UND POTENZIAL



- Ermittlung des **Gesamtpotenzials** von nicht ausgeschöpften **Wohnbauflächen** im Flächennutzungsplan im Planausschnitt + **Baulücken** gem. Baulückenkataster der Stadt Mainburg
- Potenzial** = ca. 35 ha + ca. 13 ha = **ca. 48 ha**

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | WOHNRAUMBEDARF BIS 2037 GEGENÜBERSTELLUNG BEDARF UND POTENZIAL



- Ermittlung des **Gesamtpotenzials** von nicht ausgeschöpften **Mischgebietsflächen** im Flächennutzungsplan im Planausschnitt
- Annahme: Verhältnis Wohnen/Gewerbe = 60/40
- Potenzial** = ca. 8 ha * 0,6 = **ca. 4,8 ha**

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | WOHNRAUMBEDARF BIS 2037 GEGENÜBERSTELLUNG BEDARF UND POTENZIAL



Meltenhof
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 1,76 ha

Unterempenbach
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 0,62 ha



Aufhausen
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 1,17 ha



Unterwangenbach
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 0,49 ha



Mittermühle
Wohnbauflächenpotenzial: 0,28 ha



Bachmühle
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 2,16 ha



Ebrantshausen
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 0,30 ha



Puffenhausen
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 0,80 ha



Leitenbach
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 0,16 ha



Steinbach
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 0,49 ha



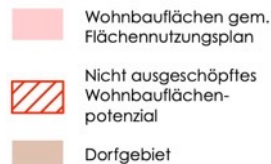
Sandelzhausen Ost
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 0,26 ha



Sandelzhausen Süd-Ost
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 1,37 ha

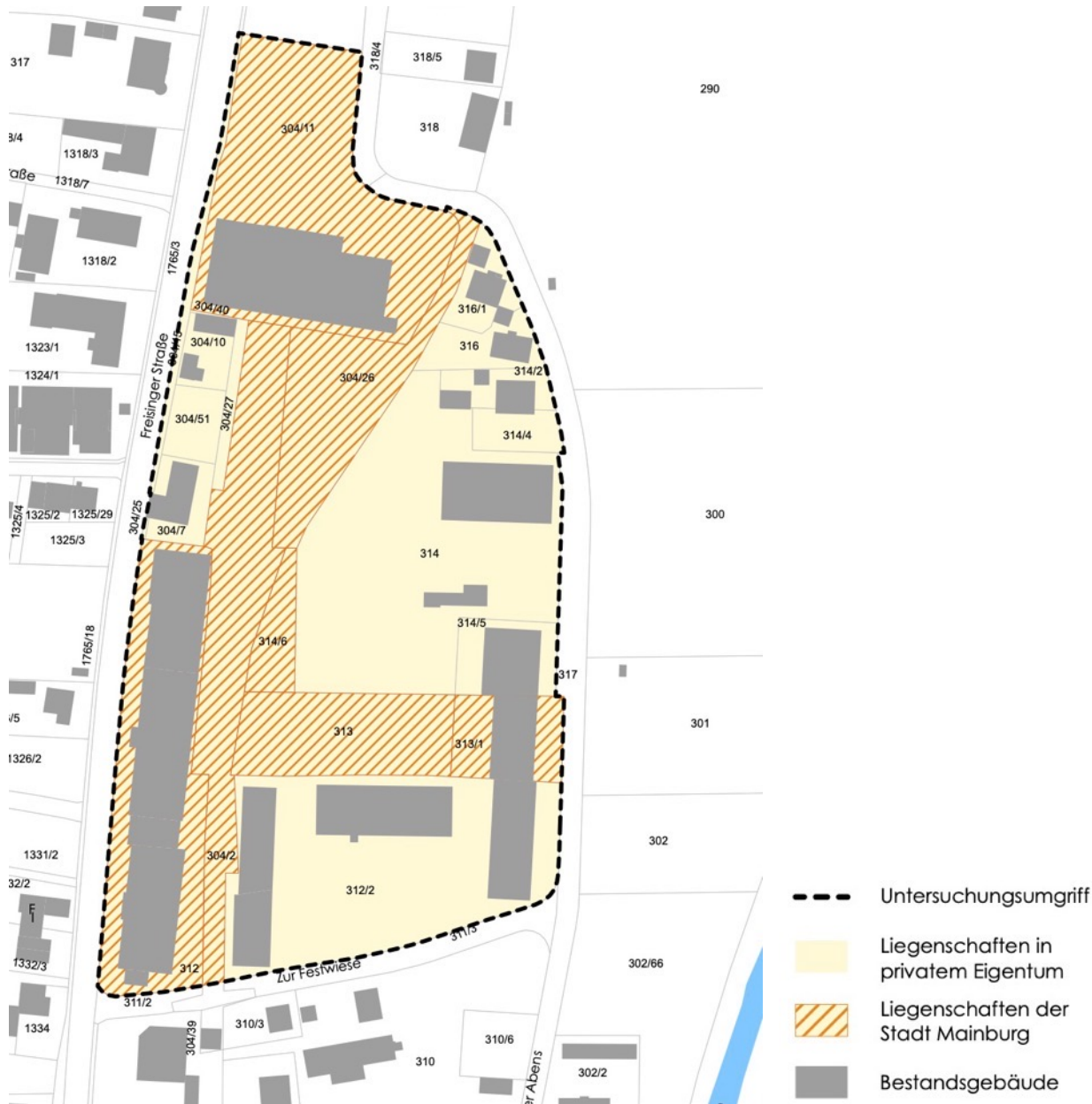


Sandelzhausen Süd-West
Wohnbauflächenpotenzial: ca. 0,50 ha



- **Zusätzlich:**
- Ermittlung des **Gesamtpotenzials** von nicht ausgeschöpften **Flächenpotenzialen** im Flächennutzungsplan in den umgebenden Ortsteilen
- **Potenzial = ca. 10,4 ha**

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | WOHNRAUMBEDARF BIS 2037 GEGENÜBERSTELLUNG BEDARF UND POTENZIAL



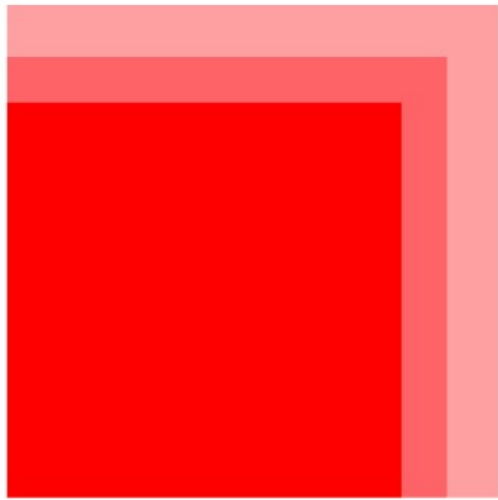
- **Zusätzlich:**
- **Brandgelände** mit ca. 4,2 ha Gesamtfläche (davon ca. 2,2 ha städtische Flächen)
- Annahme, dass insgesamt etwa 50 % der Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden können, wovon das Wohn- und Gewerbeverhältnis 60/40 beträgt (Mischgebiet) = $2,1 \text{ ha} * 0,6 = \text{ca. } 1,3 \text{ ha}$
- **Potenzial = ca. 1,3 ha**

Überschlägige Kalkulation: Auf Brand-Areal könnten unter o.g. Annahmen auf 1,3 ha **langfristig** entwickelt werden:

Bei **Mehrfamilienhausbebauung**: bis zu ca. **137 WE/250 EW**
 (Annahmen: 1,8 EW/WE, 90 m²/WE, GFZ = 1,2, 95 m² Bruttobauland/WE, 11 m² Erschließungsflächen/WE und 9 m² öffentliche Grünfläche/WE)

Bei **Reihenhausbebauung**: bis zu ca. **48 WE/110 EW**
 (Annahmen: 2,3 EW/WE, 160 m²/WE, GFZ = 0,7, 272 m² Bruttobauland/WE, 34 m² Erschließungsflächen/WE und 9 m² öffentliche Grünfläche/WE)

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | WOHNRAUMBEDARF BIS 2037 GEGENÜBERSTELLUNG BEDARF UND POTENZIAL



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



Flächenpotenzial des Stadtkörpers nach **FNP** und
Baulücken gem. Baulückenkataster der Stadt
Mainburg **ca. 48 ha**

Flächenpotenzial nach **FNP** in **Mischgebieten** **ca. 4,8 ha**

Flächenpotenzial **umliegende Ortsteile** nach FNP
ca. 10,4 ha

Flächenpotenzial **Brandgelände** **ca. 1,3 ha**

ca. 65 ha Flächenpotenziale für
Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet
vorhanden

Bewertung der Prognosen:

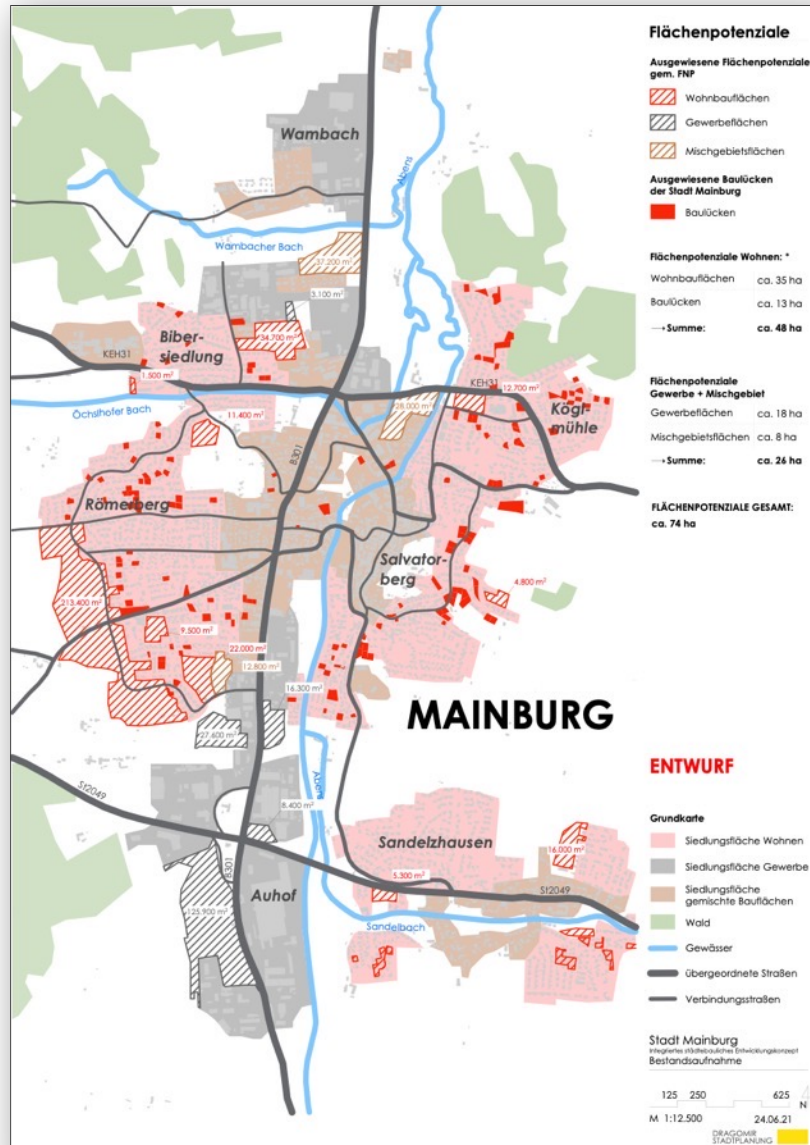
- Von den **insgesamt ca. 65 ha** an **bestehenden Potenzialflächen**, die den Wohnraumbedarf bis 2037 bei einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % und einer mittleren Bebauungsdichte decken würden, kann im Schnitt eine **Realisierungsquote** von ca. 40 % angenommen werden (Erfahrungswert aus anderen Kommunen).
- Damit würden von den ca. 65 ha nur noch ca. 26 ha bis 2037 zur Verfügung stehen
- Diese Fläche würde für die **Deckung des Bedarfs** bei einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % **nicht mehr ausreichen**
- Gleichzeitig bestehen aber auch im **Bestand Potenziale** zur **Nachverdichtung** und **Umstrukturierung** (z.B. Brauereigelände, Aufstockung von Gebäuden, etc.)



Empfehlung zum weiteren Vorgehen:

- **Prüfung** und **Priorisierung** weiterer **Flächenpotenziale**
- Machbarkeitsstudie zur **Festlegung** von **Kriterien/Bereiche** für **Nachverdichtung** im Bestand
- Fortschreibung und kontinuierliches Führen eines **Brachflächenkatasters**

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | WEITERE POTENZIALE UND PRIORISIERUNG



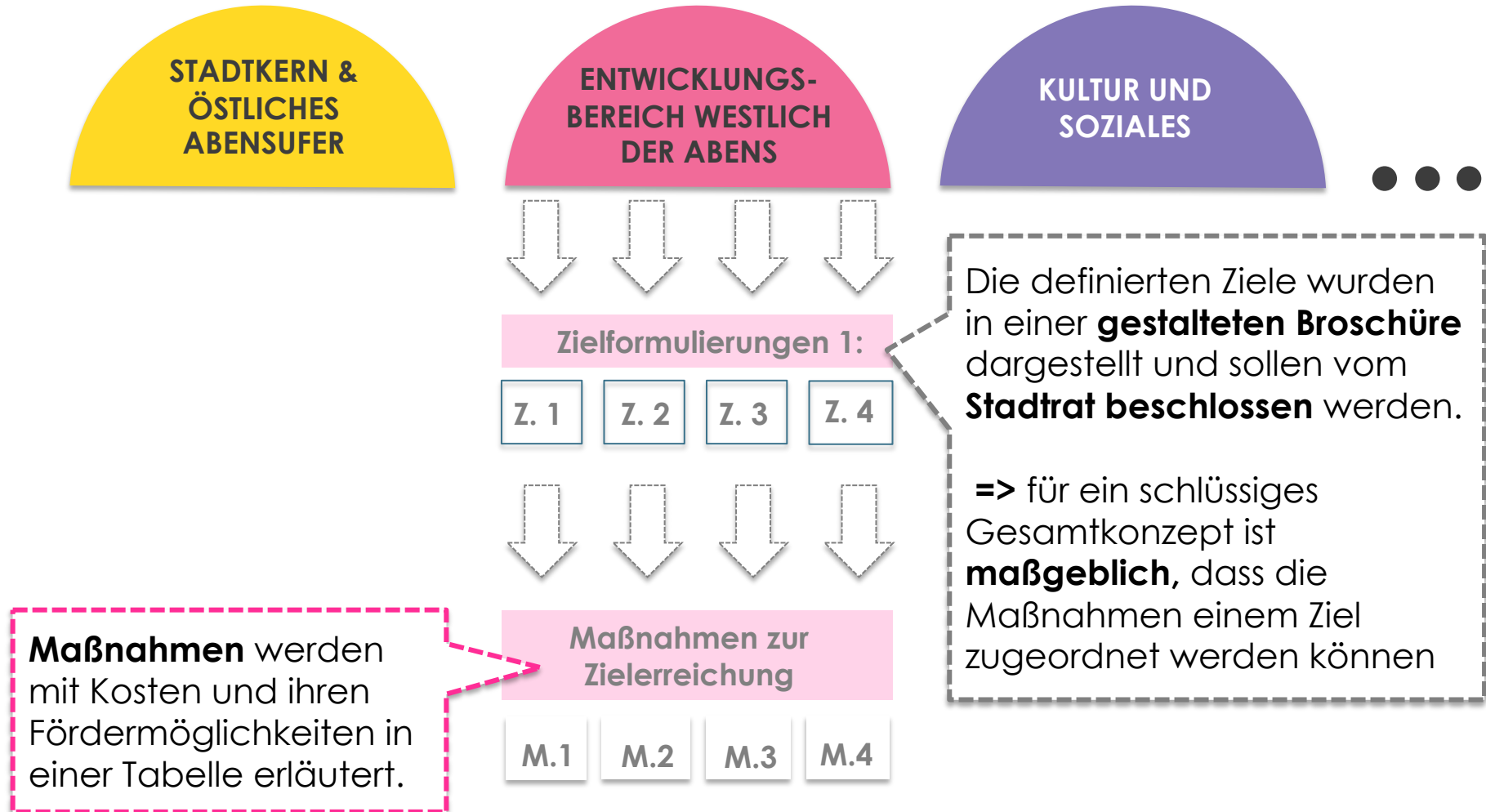
➡ Auf Ihrem Platz finden Sie die Karte zu den Flächenpotenzialen.

➡ Bitte **verorten** Sie in dieser Karte weitere **Flächenpotenziale**, die Sie in Mainburg sehen. Wo könnten in Mainburg weitere **Wohnbauflächen** ausgewiesen werden?

➡ Bitte **priorisieren** Sie die **Potenzialflächen** und Ihre Vorschläge von 1 (kurzfristig) bis 3 (langfristig)

➡ **Bearbeitungszeit: ca. 15 Minuten**

6 MASSNAHMEN TEIL 1



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 sowie Platz- und Freiflächen in der Innenstadt ➔ Neuanlage, insbesondere in den Straßen: ... ➔ Erhalt und Pflege, insbesondere in den Straßen: ... Erhalt und Förderung der Begrünung der Straßenräume durch z.B. ➔ Umsetzung der bereits in versch. Planungen vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum ➔ Erhalt von Baumpflanzungen in privaten Vorgärten, die sich positiv auf den Straßenraum auswirken ➔ Schaffung blühende Straßenbegleitpflanzung (Blühpakt Bayern) ➔ Erhalt / Pflege und Aufwertung der straßenbegleitenden Grünflächen
1.1.2	Neuordnung und Neugestaltung im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Vorbereich AOK • Innenhof der Knabenschule/Museum (ruhender Verkehr aus dem Innenhof, dafür Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen) • Beleuchtung im engen Bereich der Landshuter Str. bis Kreuzung Paul-Nappenbach-Str. • ... Unter Berücksichtigung von: ➔ Barrierefreiheit ➔ Treffpunkte schaffen ➔ Stadtmöblierung ➔ Beleuchtung, etc.



Handlungsfeld



Ziel



Maßnahme



Maßnahme

Bislang noch nicht berücksichtigt:



Priorität



Zeit-
horizont



Kosten-
schätzung



Finanzierung/
Akteure

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 sowie Platz- und Freiflächen in der Innenstadt → Neuanlage, insbesondere in den Straßen: ... → Erhalt und Pflege, insbesondere in den Straßen: ... Erhalt und Förderung der Begrünung der Straßenräume durch z.B. → Umsetzung der bereits in versch. Planungen vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum → Erhalt von Baumpflanzungen in privaten Vorgärten, die sich positiv auf den Straßenraum auswirken → Schaffung blühende Straßenbegleitpflanzung (Blühpakt Bayern) → Erhalt / Pflege und Aufwertung der straßenbegleitenden Grünflächen

--	--	--	--



Verteilung auf Arbeitsgruppen

Stellwand 1:

Stadtkern & östl.
Abensufer, Kultur und
Soziales

Stellwand 2:

Entwicklungsbereich
westlich der Abens,
Verkehr und Mobilität

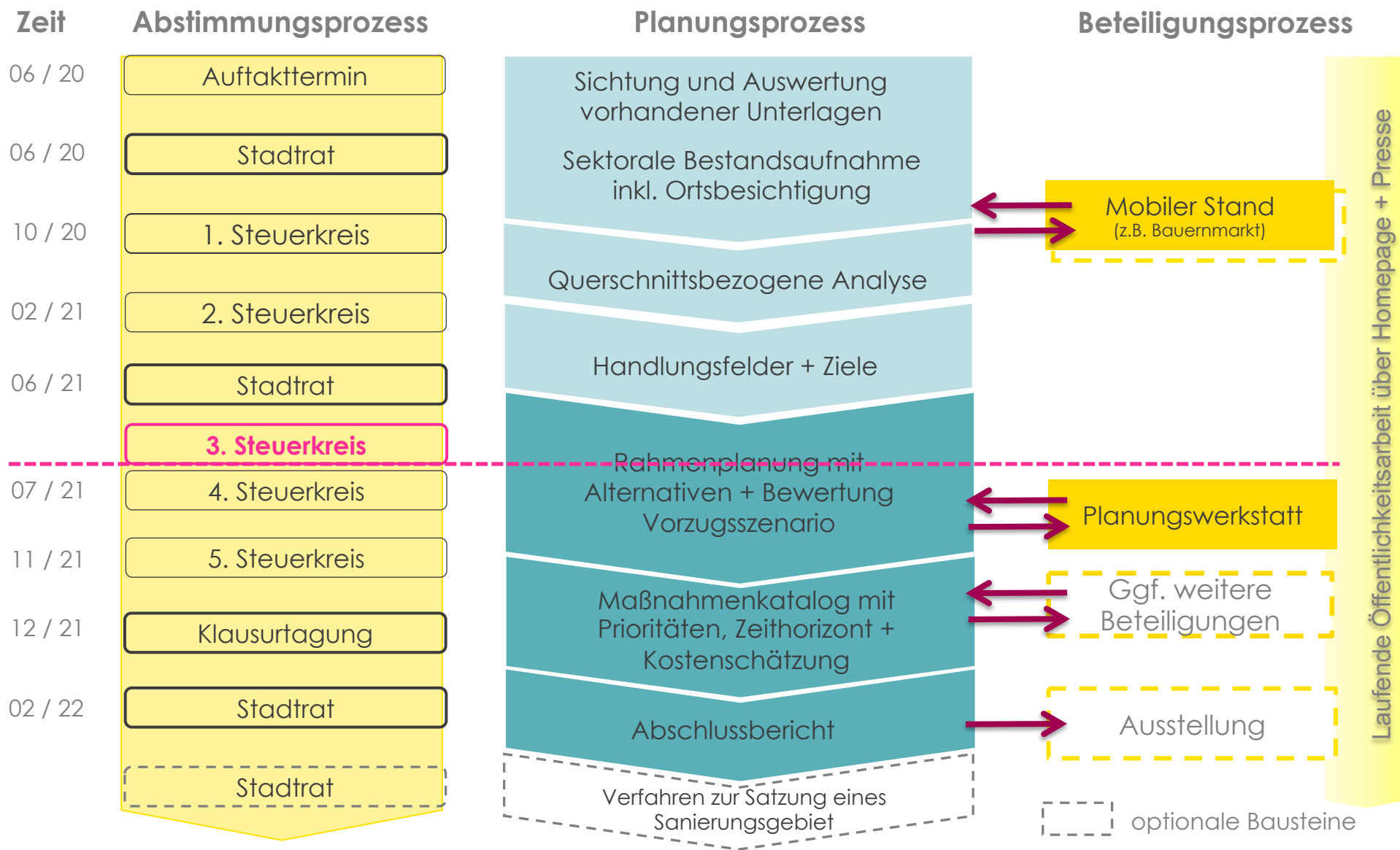
Stellwand 3:

Landschaft und Natur,
Freiraum und
Tourismus,
Siedlungsentwicklung

- **Bitte verteilen** Sie sich an den **Stellwänden** je nach Ihrem Fachgebiet/Interesse
- Jede Stellwand hat eine **Vor- und Rückseite**
- **Diskutieren** Sie die vorgeschlagenen **Maßnahmen** in der Gruppe und **ergänzen** Sie diese mit **Ihren Ideen**. Schreiben Sie Ihre Ergebnisse auf die Karten und pinnen Sie diese auf die Stellwand zur Dokumentation.
- **Bearbeitungszeit: ca. 30 Minuten**

7 AUSBLICK UND WEITERES VORGEHEN

7 AUSBLICK UND WEITERES VORGEHEN | ABLAUF ISEK MAINBURG



An aerial photograph of a densely populated residential area, likely a suburban neighborhood. The image shows a grid of streets with numerous houses, some with red-tiled roofs, interspersed with green lawns and trees. A speech bubble with a white background and a black outline is positioned in the lower right quadrant of the image. Inside the speech bubble, the text "Projekt E-Mail-Adresse: Mainburg@dragomir.de" is written in a pink, sans-serif font. The text is arranged in two lines: "Projekt E-Mail-Adresse:" on the top line and "Mainburg@dragomir.de" on the bottom line. The speech bubble's tail points towards the bottom left, towards a cluster of houses.

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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !