

ISEK MAINBURG

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



5. Steuerkreis am 09.12.2021

# BEGRÜSSUNG UND INFORMATIONEN ZUM ABLAUF

The image shows a screenshot of the Zoom meeting toolbar with various functions labeled in German. The labels are connected to the toolbar buttons by pink arrows.

- Mikrofon ein-/ausschalten**: Points to the microphone icon.
- Video ein-/ausschalten**: Points to the video camera icon.
- Teilnehmerfenster ein-/ausblenden**: Points to the participants icon (three people).
- Chat ein-/ausblenden**: Points to the chat icon (speech bubble).
- Symbolauswahl zum „Hand erheben“**: Points to the reactions icon (smiley face with a plus sign).
- Fenster zur Auswahl der Sprecheransicht**: Points to the 'Ansicht' (View) dropdown menu, which is open and shows options: 'Sprecher' (selected), 'Galerie', and 'Zu Vollbildmodus wechseln'.

The toolbar also includes the following buttons from left to right:

- Stummschalten
- Video abbrechen
- Sicherheit
- Teilnehmer
- Chat
- Bildschirm freigeben
- Aufzeichnen
- Breakout Session
- Reaktionen
- Beenden

A separate window for reactions is shown at the bottom, with the 'Hand erheben' (Raise hand) option highlighted.

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



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

# INHALT

- 1   Rückschau zweite Bürgerbeteiligung vom 11.11.21
  - Impressionen und Maßnahmen
- 2   Vorstellung angepasster Maßnahmenkatalog
  - Kostenschätzung
- 3   Arbeitsphase I: Leuchtturmprojekte in Mainburg
- 4   Vorstellung zum Sanierungsgebiet
  - Sanierungsrechtliche Aspekte
- 5   Arbeitsphase II: Diskussion
  - Umsetzung der Ergebnisse aus dem ISEK
- 6   Ausblick und weiteres Vorgehen

# 1 RÜCKSCHAU ZWEITE BÜRGERBETEILIGUNG VOM 11.11.21

## 1 RÜCKSCHAU ZWEITE BÜRGERBETEILIGUNG VOM 11.11.21 | IMPRESSIONEN



# 1 RÜCKSCHAU ZWEITE BÜRGERBETEILIGUNG VOM 11.11.21 | ERGEBNISSE

## Stadtkern und östliches Abensufer

Alt-/Innenstadt: Bereich Mittertorstraße bis Gabelsbergerstraße muss zwingend städtebaulich aufgewertet werden. Kann die Stadt Flächen zu Eigentum erwerben? Kann Leerstand durch aktive Maßnahmen der Stadt zumindest teilweise behoben werden?

Einzelhandel in der Innenstadt ist wichtig! Nur Cafés usw. schaffen keine lebendige Stadt!

Wir brauchen gutes Essen, tollen Wein und Bier, Kaffee.

Wir brauchen Entspannung, Ruhe oder Spaß und Spiel

Wir brauchen kein Geschäft für Elektrogeräte, Pfannen, Handy, etc.

Wir brauchen keine Spieleshallen

Belebung der Innenstadt nicht nach alten Ideen

Einzelhandel in kleineren Städten ist ganz wichtig. Beratung und persönliche Gespräche führen und anbieten

## Entwicklungsbereich westlich der Abens

Brand Areal:

1. Klärung der Eigentümerfragen
2. Einsatz aller Mittel von Seiten der Stadt, Eigentümerin aller in Frage stehender Flächen zu werden
3. Erst dann sinnvoll Gesamtplanung in Angriff zu nehmen

1. ZOB soll funktional sein
2. Gastronomie gegenüber nicht sinnvoll?!
3. ZOB nicht barrierefrei

Weihnachtsmarkt auf der Schöllwiese

## Kultur und Soziales

Jugendbegegnungsstätten im Innenstadtbereich, der ZOB ist der falsche Ort:

1. Ausgliederung aus Alltag
  2. keine spätere Wiedererkennung evtl. lieber bei der alten Knabenschule?
- Grünfläche, Räume, zentral

Stadtstrand

Nachtleben?

## Verkehr und Mobilität

Reine Fußwege auch für Räder erlauben

Einbahnstraßen für Räder in Gegenrichtung erlauben (z. B. hinter dem Seidlbräu)

Markierte Fahrradwege in der Innenstadt

6x 150 kW-Ladestationen und überdachte Extras:

Gastronomie, Lounge, Snack-Automat, „Schnell-Wellness“, freies W-Lan, Spielplatz, Mini-Shop

Parkdeck am Griesplatz mit Mix aus 7,6 - 11 kW Säulen mit angeschlossenen Kabel und CIs-Lader 50 - 150 kW

Taxi? Schutz für Frauen?

Würdigung von technologischem Umbruch:

1. viele Kleinbusse elektrisch mit gutem Takt durch die Innenstadt und die Siedlungen
2. Innenstadt nur für Fußgänger
3. E-Mobilität 2030 mind. 60% Elektroautos, 2040 100% Elektroautos berücksichtigen

## Siedlungsentwicklung

Abensbereich begehbar machen: Kneippen, Eisziele, „Sandstrand“-Urlaub

Radikaler Umbau der Innenstadt weg vom Konsum hin zu Genuss, Erholung, Entspannung, Begegnung. Wenn Einzelhandel, dann wenig und mit modernen Erlebnissen. Nichts was man online bekommt!

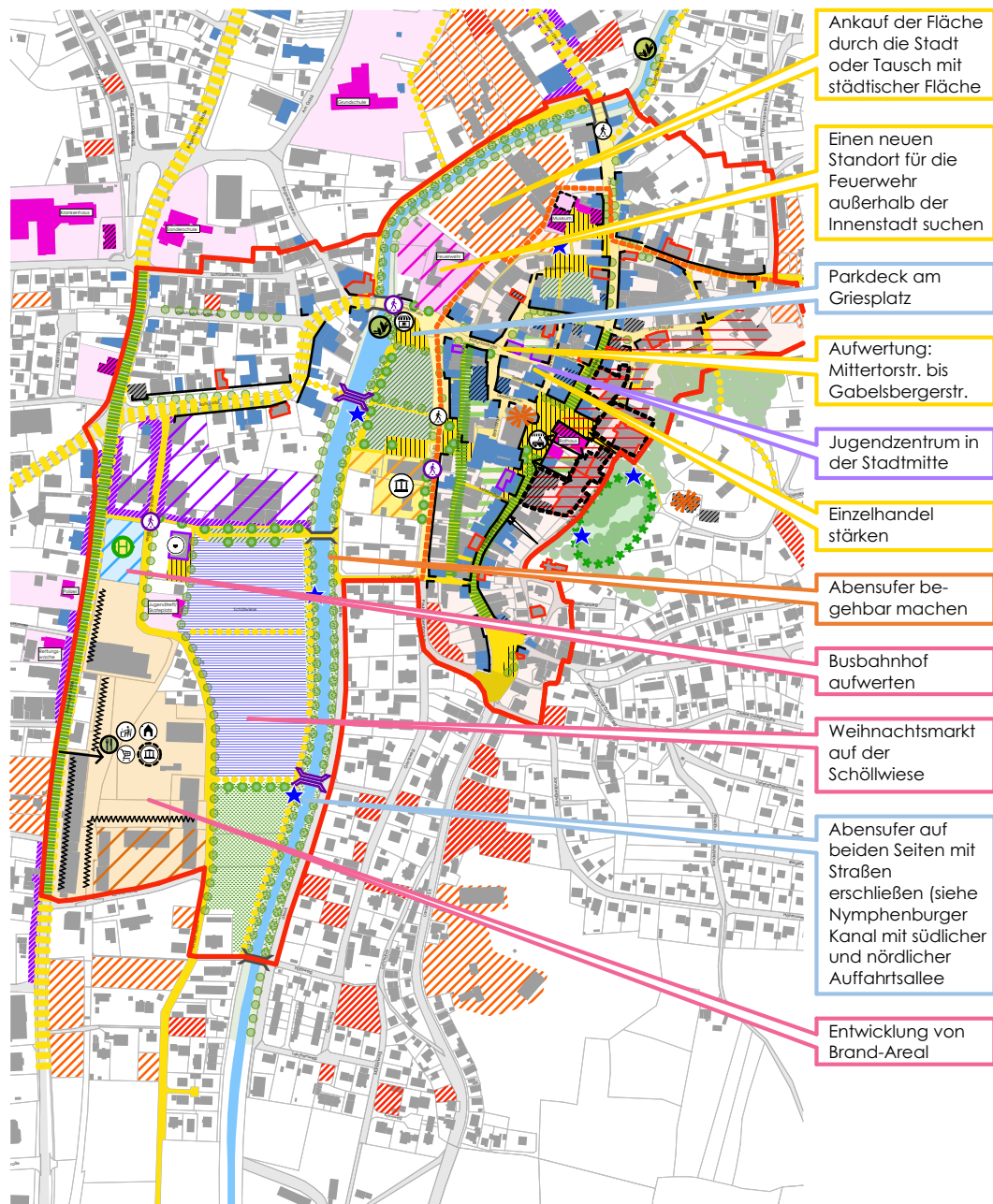
Visionen für Mainburg:

„Fahrrad- und Elektrostadt“

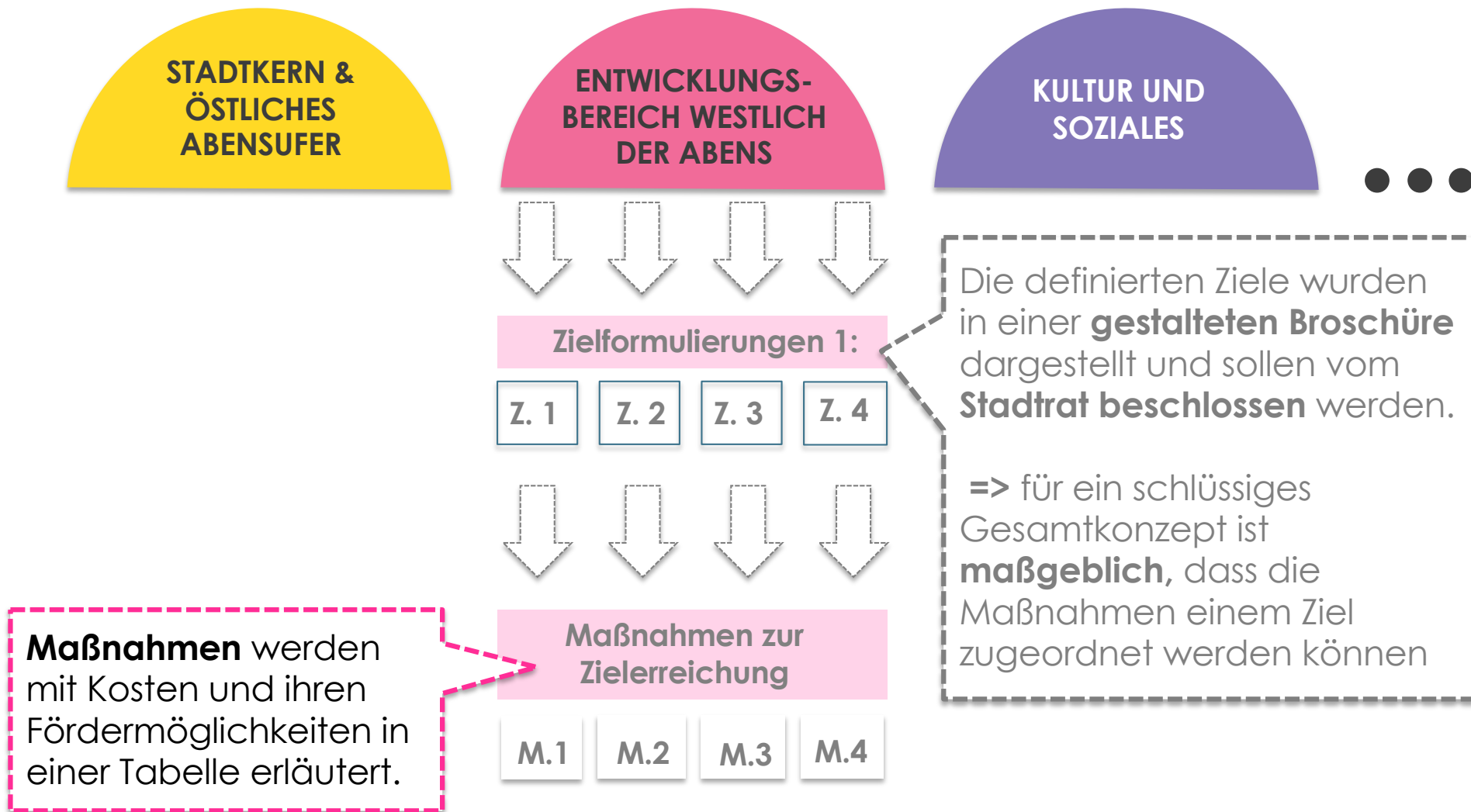
„Erlebnisse, Erholung, Begegnung, Genuss“

„Jugend und Kinder first“

# 1 RÜCKSCHAU ZWEITE BÜRGERBETEILIGUNG VOM 11.11.21 | ERGEBNISSE



## 2 VORSTELLUNG ANGEPASSTER MASSNAHMENKATALOG



## 2 VORSTELLUNG ANGEPASSTER MASSNAHMENKATALOG | KOSTENSCHÄTZUNG

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Priorität | Zeit-<br>horizont | Kosten-<br>schätzung | Finanzierung/<br>Akteure |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| 1     | <b>STADTKERN UND ÖSTLICHES ABENSUFER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                   |                      |                          |
| 1.1   | <b>GESTALTERISCHE AUFWERTUNG UND BARRIEREFREIE NEUORDNUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS UND DES FREIRAUMS IN DER INNENSTADT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                   |                      |                          |
| 1.1.1 | <p><b>Dauerhafte, standortgerechte Begrünung von Straßenräumen sowie Platz- und Freiflächen in der Innenstadt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Neuanlage, insbesondere in den Straßen:</li> <li>...</li> <li>➔ Erhalt und Pflege, insbesondere in den Straßen:</li> <li>...</li> </ul> <p><b>Erhalt und Förderung der Begrünung der Straßenräume durch z.B.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Umsetzung der bereits in versch. Planungen vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum</li> <li>➔ Erhalt von Baumpflanzungen in privaten Vorgärten, die sich positiv auf den Straßenraum auswirken</li> <li>➔ Schaffung blühende Straßenbegleitpflanzung (Blühpakt Bayern)</li> <li>➔ Erhalt / Pflege und Aufwertung der straßenbegleitenden Grünflächen</li> </ul> |           |                   |                      |                          |

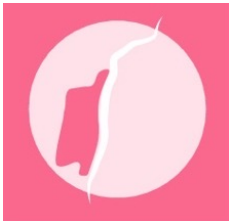
- Maßnahmen werden über viele Jahre hinweg verteilt umgesetzt.
- Jährlich wird eine Bedarfsmitteilung für die in den Folgejahren geplanten Einzelmaßnahmen erstellt
- Alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet müssen bei der Regierung von Niederbayern angemeldet, im Detail geplant und vom Stadtrat beschlossen werden.



### 1. STADTKERN & ÖSTLICHES ABENSUFER

#### Stärkung von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen durch:

- Bereitstellung von Räumlichkeiten,
- Angebote für Start-ups
- Ausweisung 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 der barrierefreien Zugänge der Erdgeschosslagen
- Co-working-Spaces, offene Ateliers
- Einigung auf einheitliche Öffnungszeiten
- **Angebote für Beratungen und persönliche Gespräche schaffen**



### 2. ENTWICKLUNGSBEREICH WESTLICH DER ABENS

#### Zwischenerwerb der Grundstücke des Brand-Areal durch die Stadt



### 6. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

#### Erhalt und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur mit Fokus auf den Innenstadtbereich

- Zentrenkonzept
- Bezugnahme auf die Innenstadtbefragung
- Förderung der Aufenthaltsmöglichkeiten (Gastronomie)
- **Einkaufen zum Erlebnis machen**



### 4. VERKEHR & MOBILITÄT

#### Erarbeitung kommunales Fuß- und Radroutenkonzept mit Freizeit- und Alltagsnetz

Unter Berücksichtigung:

- Einer innerstädtischen Durchgängigkeit entlang der Abens
- Stärkung der Ost-West-Verbindungen über die Abens
- Wegeverbindungen 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 Fahrradwege in der Innenstadt**

#### Verbesserung des ÖPNV-Angebots durch Ausbau der städtischen Busanbindung in Abstimmung mit den Betreibern und dem Landkreis:

- Stärkung der Anbindung der Ortsteile
- Sandelzhausen
- Straßäcker (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**

**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.)

## 3 ARBEITSPHASE I: LEUCHTTURMPROJEKTE IN MAINBURG

### 3 ARBEITSPHASE I: LEUCHTTURMPROJEKTE IN MAINBURG | BEISPIELPROJEKTE

#### ➤ Stadthalle

- Bad Neustadt: [https://www.bba-online.de/wp-content/uploads/b/b/bba1017ObiFok01\\_3StadthalleBadNeustadt\\_CE7D7F7C-53F3-439A-8D75-E6072FDA60D3.jpg](https://www.bba-online.de/wp-content/uploads/b/b/bba1017ObiFok01_3StadthalleBadNeustadt_CE7D7F7C-53F3-439A-8D75-E6072FDA60D3.jpg)
- Lohr: [https://www.dbz.de/imgs/1/3/2/7/4/1/6/stadthalle\\_lohr\\_03.JPG-60262c1180bd50f0.jpeg](https://www.dbz.de/imgs/1/3/2/7/4/1/6/stadthalle_lohr_03.JPG-60262c1180bd50f0.jpeg)
- Lappersdorf: <https://www.blasch-architekten.de/projekte/kulturzentrum-aurelium-lappersdorf>

#### ➤ Brand-Areal

- Genossenschaftliches Bauen: <https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnisart.html>
- Solarenergie: <https://www.freiburg.de/pb/208736.html>
- Holzbau: <https://haeussermann.de/referenzen/prinz-eugen-park-muenchen/>

#### ➤ Ehemalige Brauereien

- Veranstaltungsort Spinnerei Kolbermoor: <https://events-altespinnerei.de/location/kesselhaus/> und <https://events-altespinnerei.de/location/rosengarten-pagoden/>
- Wohnen Brikettfabrik: <http://www.seg-frechen.de/services/grube-carl-frechen/>
- Wohnen Bürogebäude: <https://architektenvenus.de/projekt/bogenallee-wohnen/>

### 3 ARBEITSPHASE I: LEUCHTTURMPROJEKTE IN MAINBURG | BEISPIELBILDER

#### ➤ Wahrzeichen

- Bilbao: <https://stadtundgruen.de/artikel/das-guggenheim-museum-als-wahrzeichen-6609.html>
- Abensberg: <https://www.abensberg.de/touristik/sehenswuerdigkeiten/kunsthhaus>
- Blaubach: <https://www.bda-bund.de/awards/konzerthaus-blaibach-2/>

#### ➤ Sonstige Ideen

- Martkscheune: <https://www.lebenfindetinnenstadt.bayern.de/hallstadt/index.php>
- Busbahnhof: <https://www.byak.de/planen-und-bauen/projekt/zentraler-busbahnhof-und-altstadtzugang-salzpforte-bad-neustadt-an-der-saale.html>



Go to [www.menti.com](https://www.menti.com) and use the code 6893 5189

## Welche Leuchtturmprojekte können Sie sich in Mainburg vorstellen?

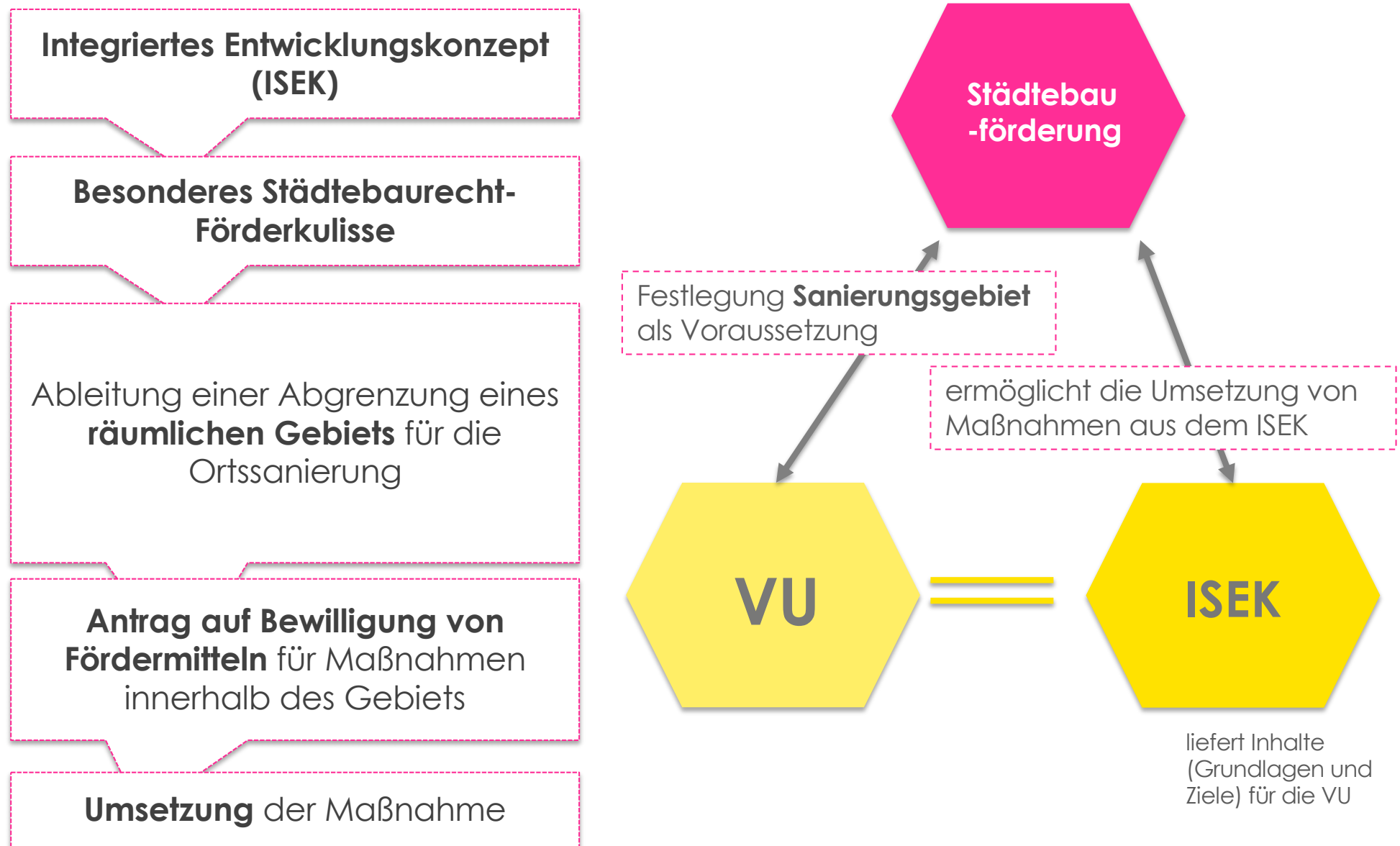
Mentimeter

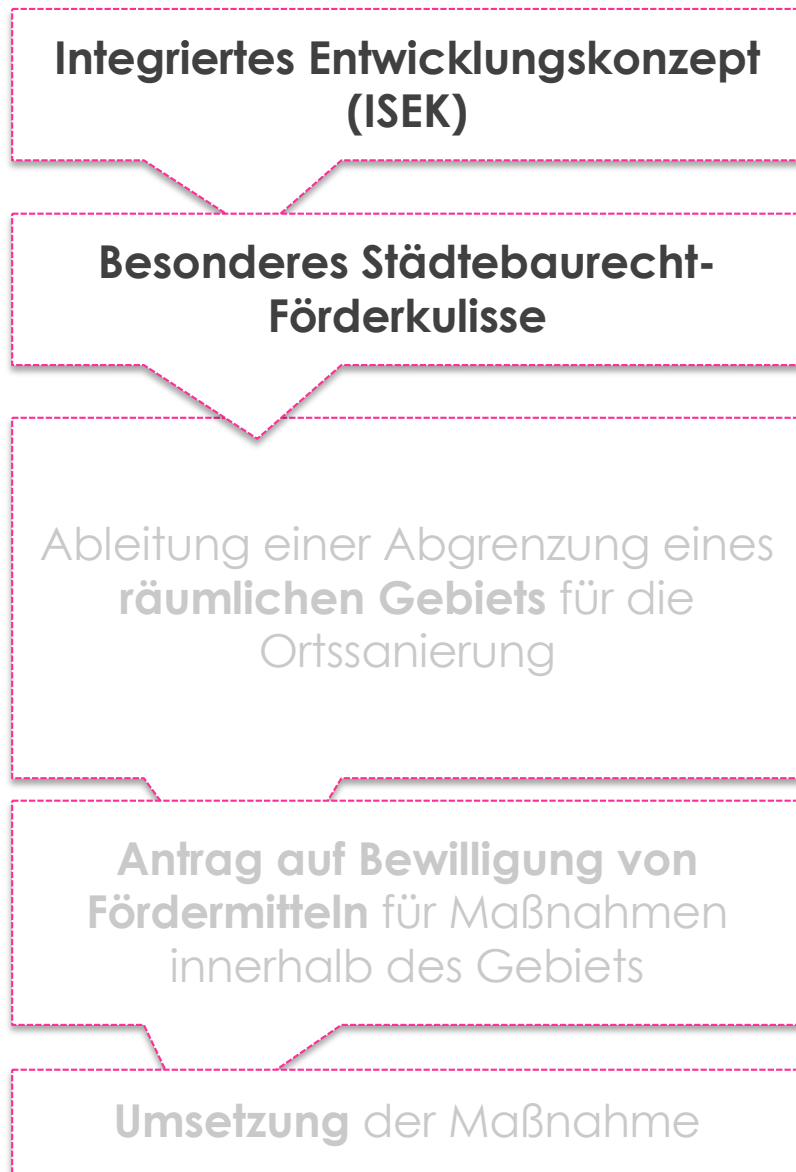
griesplatz-stadstrandarea  
stadthalle -veranstaltung  
brand areal - markthalle mit lebendigen gewerbe  
hopfen integriert multifunktionshalle  
umnutzung hopfenhallen  
stadthalle neu gestalten veranstaltungshalle  
umbau neubau stadthalle  
modernen bürgersaal ansprechende  
eine architektonisch eventhalle radl-tourismus  
markthalle mit gastro  
innenstadtkino koppbräu

13



## 4 VORSTELLUNG ZUM SANIERUNGSGEBIET





Für die Städtebauförderung wesentliche Vorschriften:

- Städtebauliche **Sanierungsmaßnahmen** (§§ 136 ff BauGB) z.B. Sanierungsgebiet
- Städtebauliche **Entwicklungsmaßnahme** (§§ 165 ff BauGB)
- **Stadtumbaumaßnahmen** (§ 171 a ff BauGB)
- **Maßnahmen der Sozialen Stadt** (§ 171 e BauGB)

**Integriertes Entwicklungskonzept  
(ISEK)**

**Besonderes Städtebaurecht-  
Förderkullisse**

Ableitung einer Abgrenzung eines  
**räumlichen Gebiets und Verfahren**  
**inkl. Begründung** für die  
Ortssanierung

**Antrag auf Bewilligung von  
Fördermitteln** für Maßnahmen  
innerhalb des Gebiets

**Umsetzung** der Maßnahme

**Die VU prüft die Voraussetzungen** für die Einleitung  
eines Sanierungsverfahrens:

- Vorhandensein städtebaulicher Missstände
- Notwendigkeit des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts
- Öffentliches Interesse
- Durchführbarkeit + Nachteilige Auswirkungen

**Die VU soll:**

- eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes ermöglichen
- Ziele für die Sanierung definieren
- Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit der Sanierung erarbeiten
- Beurteilungsunterlagen für soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse liefern
- Eventuelle negative Auswirkungen der Sanierung prüfen (**BauGB § 136 ff**)

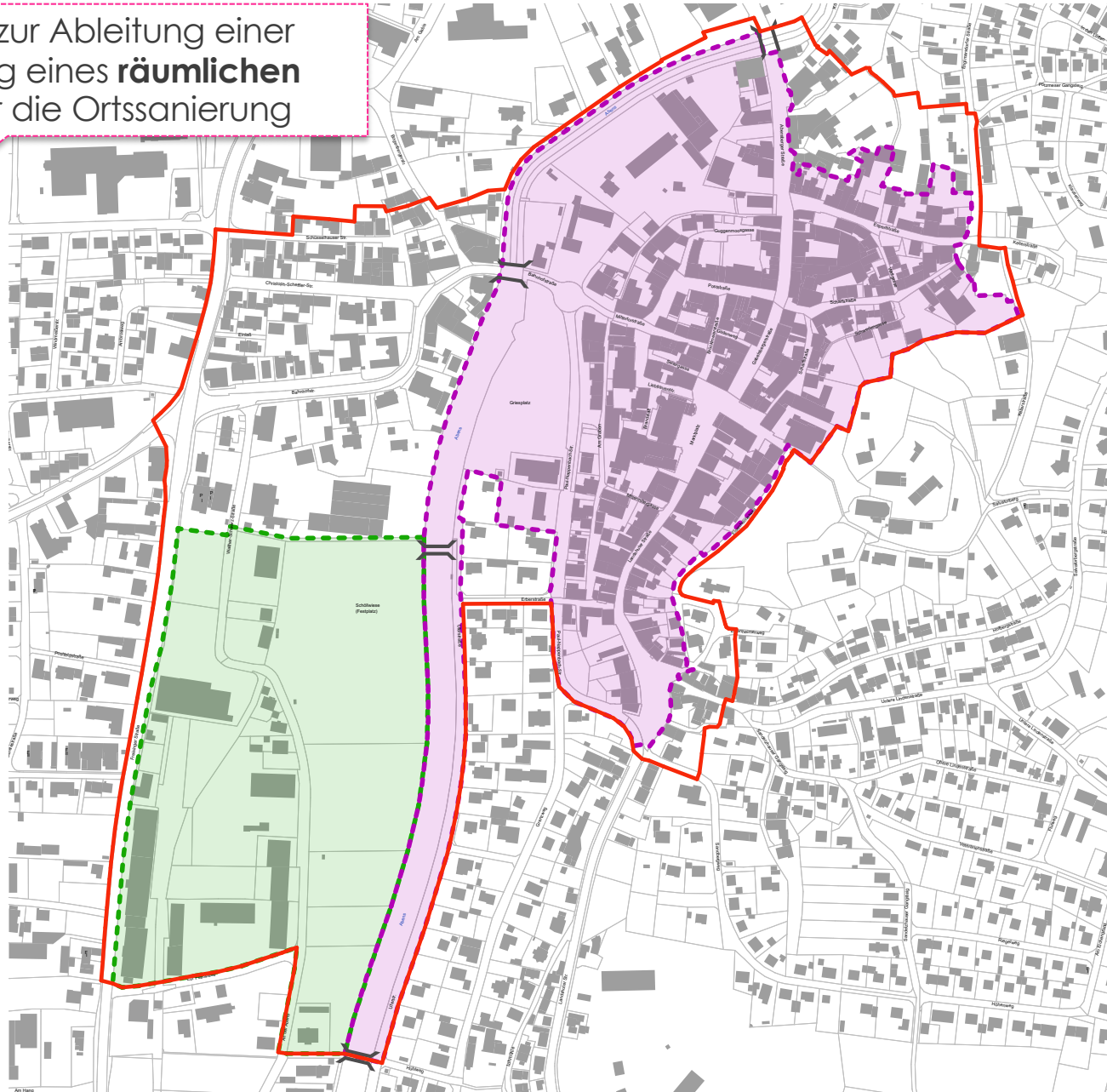
**Besonderes Städtebaurecht-  
Förderkulisse**

## **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff BauGB):**

- ... sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur **Behebung städtebaulicher Missstände** wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.
- Voraussetzung der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sind **Substanzschwächen und/ oder Funktionsschwächen**
- Ermittlung und Darstellung der städtebaulichen Missstände erfolgt durch eine sog. **Vorbereitende Untersuchung § 141 BauGB**

## **Satzung eines Sanierungsgebietes (gem. § 142 BauGB)**

Vorschlag zur Ableitung einer  
Abgrenzung eines **räumlichen  
Gebiets** für die Ortssanierung



### 1. Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4)

- **Ausschluss der Anwendung des 3. Abschnitts BauGB** [bes. sanierungsrechtl. Vorschriften z.B. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Umlegung]
- Bedarf es nur, wenn gravierende Wertsteigerungen der Grundstücke durch die Sanierung zu erwarten sind

→ zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich

### 2. Keine Genehmigungspflicht nach § 144 (1)

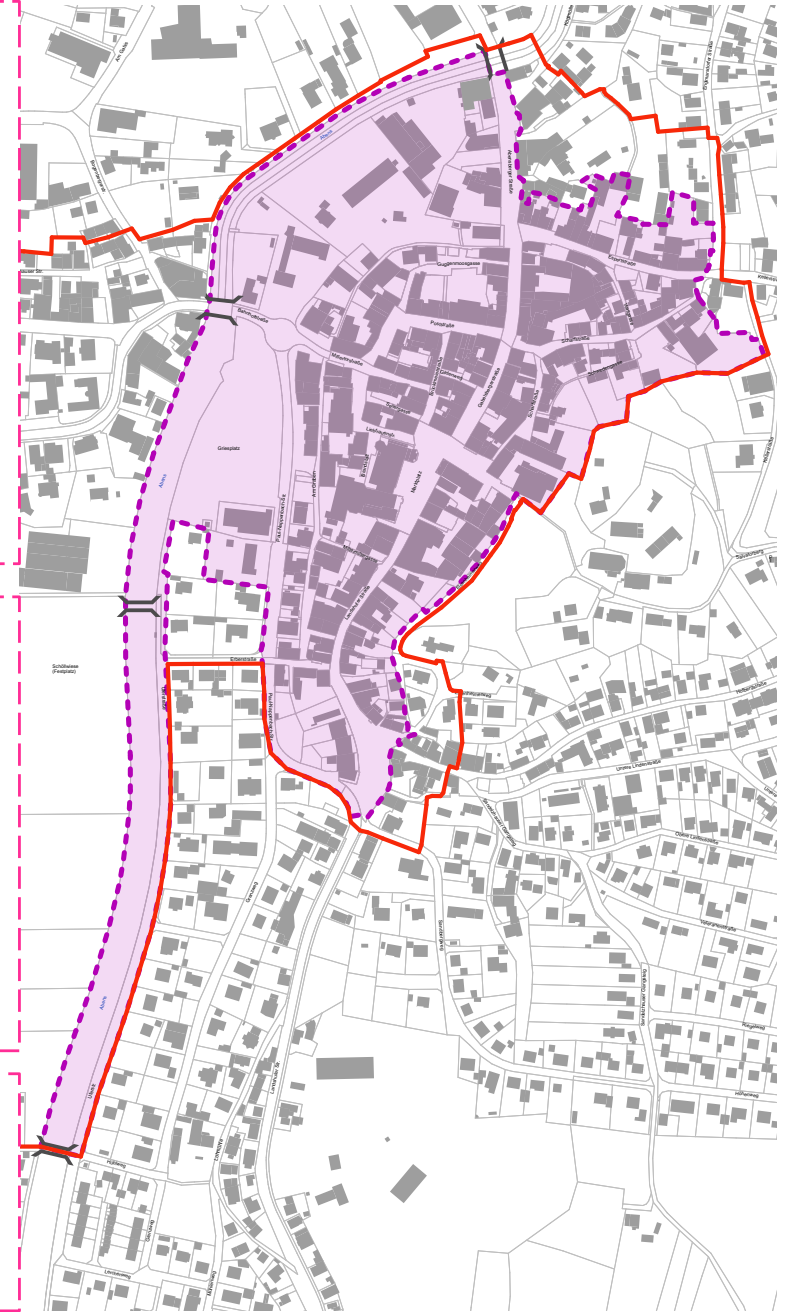
- für Bauvorhaben und für erheblich wertsteigernde Maßnahmen auch wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist
- für Verträge über Nutzungen von mehr als 1 Jahr Dauer

→ für Durchführung der Sanierung nicht erforderlich

### 3. Keine Genehmigungspflicht nach § 144(2)

- für Grundstücksgeschäfte

→ für Durchführung der Sanierung nicht erforderlich



### 1. **Vollumfängliches Sanierungsverfahren § 142**

- **Anwendung des 3. Abschnitts BauGB** über die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften z.B. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Umlegung, etc.
- Erforderlich, da durch die Sanierungsmaßnahmen mit deutlichen Wertsteigerungen zu rechnen ist und die Eigentümer somit an den Sanierungskosten beteiligt werden

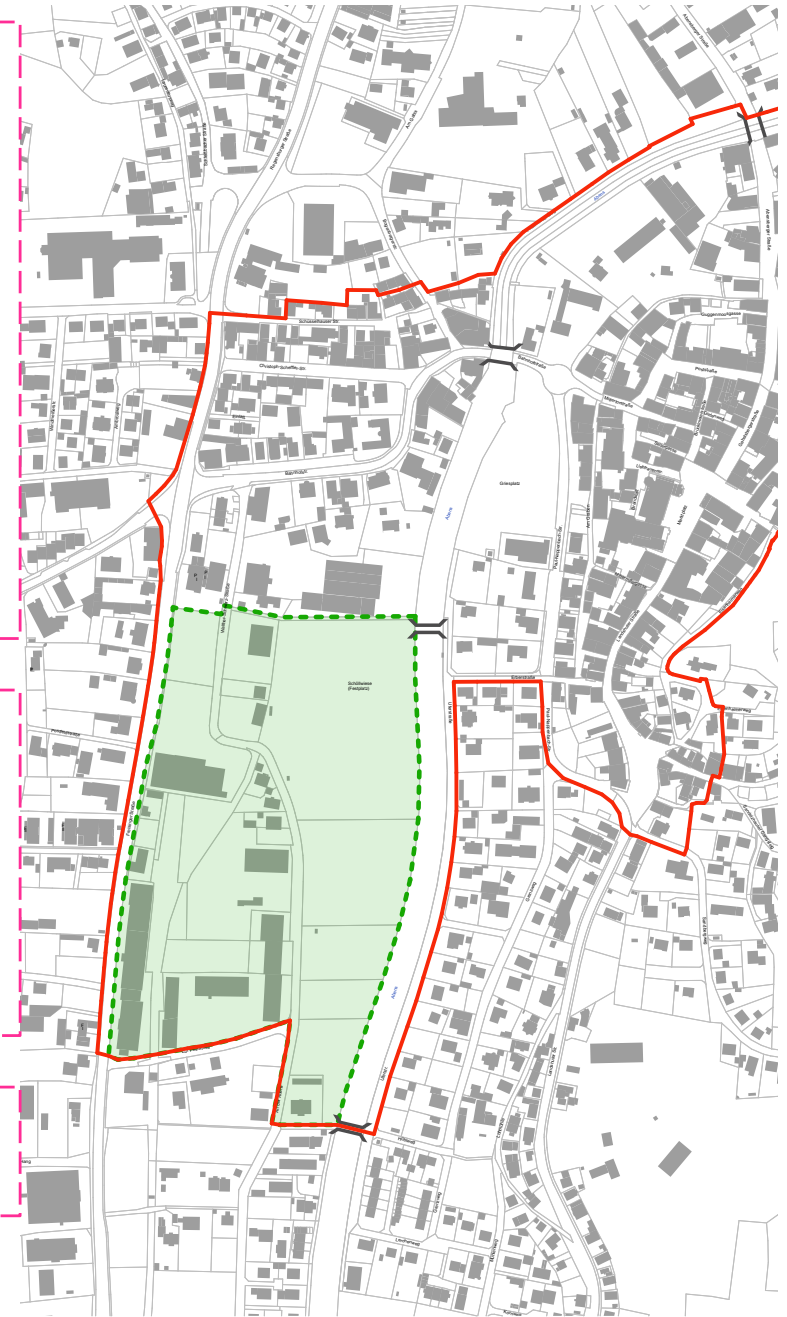
→ Kann nicht ausgeschlossen werden

### 2. **Genehmigungspflicht nach § 144 (1) greift**

- für Bauvorhaben und für erheblich wertsteigernde Maßnahmen auch wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist
- für Verträge über Nutzungen von mehr als 1 Jahr Dauer

### 3. **Genehmigungspflicht nach § 144(2) greift**

- für Grundstücksgeschäfte, Teilungen etc.

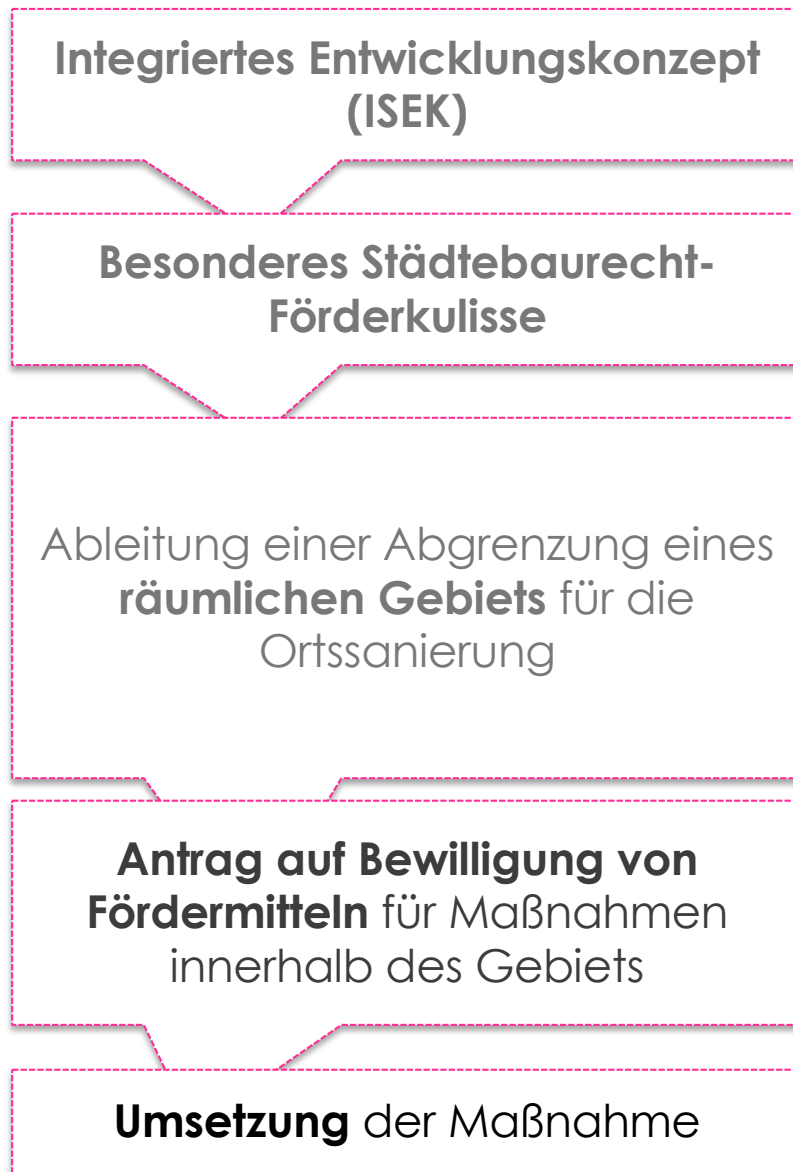


### VORTEILE FÜR EIGENTÜMER\*INNEN

- **Verbesserte Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen** nach § 7 h, § 10f Einkommensteuergesetz (EStG) bei Sanierung von Gebäuden / Fassaden etc.
- **Förderung von Maßnahmen auf den Privatgrundstücken**  
über Projektfonds grundsätzlich möglich – erfordert die Einrichtung von Projektfonds oder eines kommunalen Förderprogramms z.B. Fassadenprogramm, etc.

### VORGEHEN

- ✓ **Grobanalyse für den Antrag zur Aufnahme** in das Städtebauförderprogramm
- ✓ Aufnahme und Rahmenbewilligung durch die Regierung
- ✓ **Einleitungsbeschluss** zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und Bekanntmachung §§ 141 / 138 BauGB
- ✓ Erarbeitung der **vorbereitenden Untersuchungen/ISEK**  
inkl. Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht  
inkl. Vorschlag zu Abgrenzung Sanierungsgebiet, Sanierungssatzung und Begründung  
Möglichkeit zur Zurückstellung von Baugesuchen während der VU 139(1) / 141 BauGB
- **Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung** und Abwägung der Stellungnahmen §§ 137 / 3 (2) BauGB
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** und Abwägung der Stellungnahmen §§ 139 (2) / 4(2) BauGB
- **Beschluss** über das **Sanierungsgebiet** inkl. Sanierungssatzung und integriertes Maßnahmenkonzept (vereinfachtes Verfahren) §§ 142 BauGB
- **Bekanntmachung** der **Sanierungssatzung** §§ 143 BauGB



- **Beschluss** durch den **Stadtrat** über die Umsetzung **jeder einzelne Maßnahme**
- Anschließend Beauftragung der Verwaltung zur **Abstimmung** bzgl. Fördermöglichkeiten mit der **Regierung von Niederbayern**
- **Nach Bewilligung der Förderung durch die Regierung kann der Auftrag zur Umsetzung erfolgen**

## 5 ARBEITSPHASE II: DISKUSSION UMSETZUNG ERGEBNISSE AUS DEM ISEK



- **Sie werden in zwei Gruppen eingeteilt**, indem wir Sie einem „**Breakout-Room**“ hinzufügen.
- Für jeweils ca. 15 Minuten können Sie über die Umsetzung der Ergebnisse aus dem ISEK diskutieren.
- **Notieren Sie wichtige Ideen über die Mentimeter-Umfrage.**
- Am Ende werden die Ergebnisse im Hauptraum vorgestellt.

Besuchen Sie [www.menti.com](https://www.menti.com) und benutzen Sie den Code 2442 0233

# Wie sollen die Ergebnisse aus dem ISEK umgesetzt werden? - Gruppe 1



Es sollte ein fester Zeitplan gemacht werden, bei dem der Fortschritt überprüft wird

Erweiterung der Arbeitsgruppe Zukunft über die Stadtratsmitglieder hinaus

Für bestimmte Projekte, ein Team bilden das für die Durchführung zuständig ist

Jährliche Berichterstattung über den Fortschritt der Maßnahmen

ISEK oder eine andere Arbeitsgruppe als begleitendes Gremium zur Umsetzung der Maßnahmen weiterführen

Jährliches Steuerkreistreffen  
Öffentlichkeitsarbeit/ Bürgerbeteiligung  
AG Zukunft Mainburg

Vorstellung einschneidender Maßnahmen, z.B. Leuchtturmprojekte bei den Bürgern vorstellen -

Es ist wünschenswert den ISEK-



Besuchen Sie [www.menti.com](https://www.menti.com) und benutzen Sie den Code 6943 4880

# Wie sollen die Ergebnisse aus dem ISEK umgesetzt werden? - Gruppe 2

 Mentimeter

Maßnahmenplan mit nachhaltigen Controlling und festen verantwortlichen. Zudem Projektmanagement!

Maßnahmenplan Verantwortliche Projektmanagement

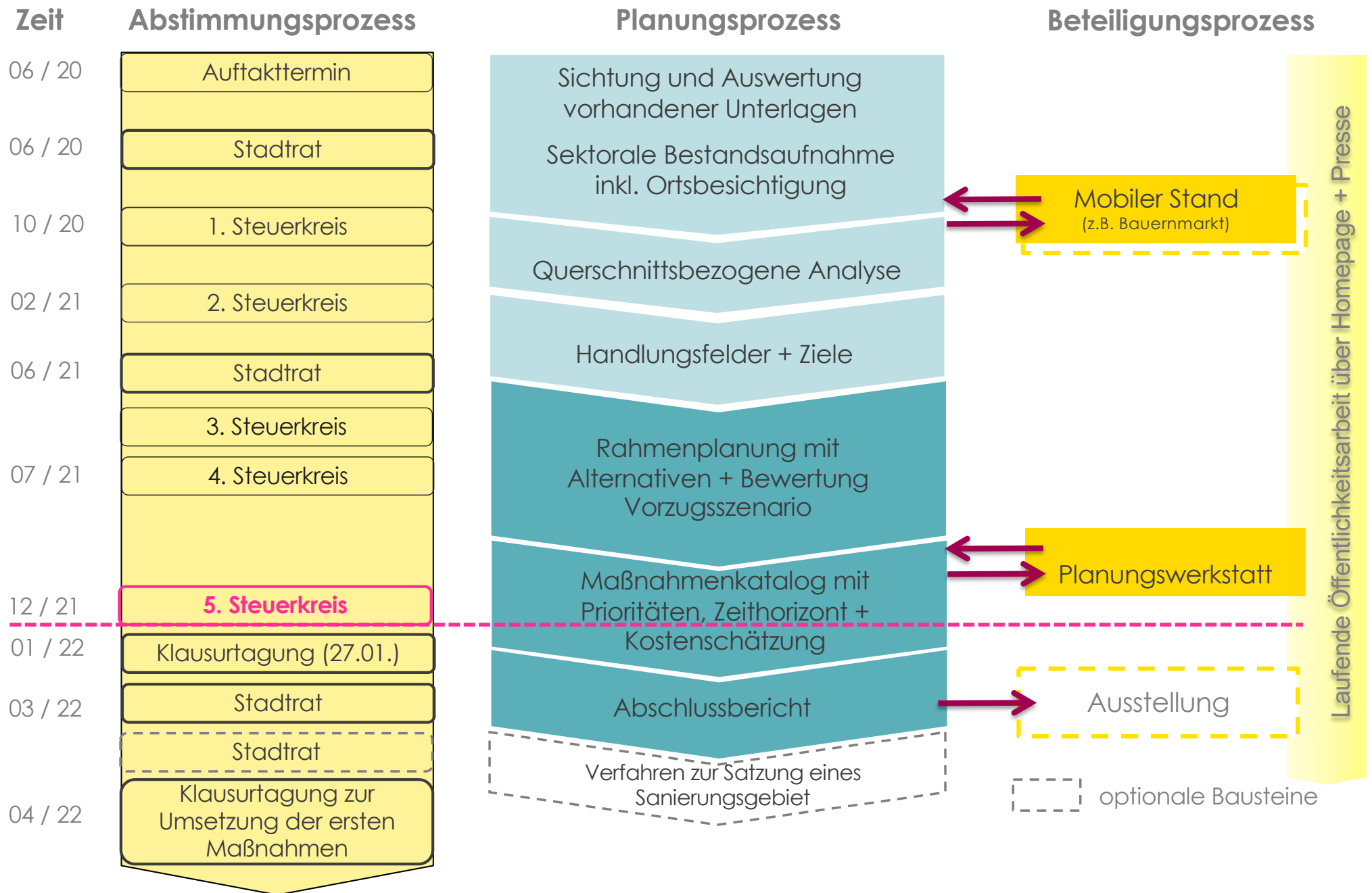
Transparenz! Was passiert, wann passiert es und wer ist verantwortlich bzw. wer ist der Ansprechpartner.

Nicht zu viel auf einmal machen. Ein Top Thema nach dem Anderen definieren und abarbeiten. Definieren, was zusammenhängt und was unabhängig von anderen Dingen umgesetzt werden kann. Integration

4

## 6 AUSBLICK UND WEITERES VORGEHEN

## 6 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, numerous houses with red-tiled roofs, and patches of green grass and trees. A white speech bubble with a black outline is positioned in the lower right quadrant of the image, containing text in pink and black. The background image is slightly faded in the bottom half where the text is located.

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

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**