



# ALTOMÜNSTER & STUMPFENBACH

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

## ZIELE DES ISEKS



## IMPRESSUM

Auftraggeber:



### Markt ALTOMÜNSTER

Sankt-Altohof 1  
85250 Altomünster

Vertreten durch:

Michael Reiter, 1. Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Christian Richter, Geschäftsführer  
Michaela Felber, Bauamtsleiterin

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



### Dragomir Stadtplanung GmbH

Nymphenburgerstraße 29  
80335 München

**Dieses Konzept wurde vom Gemeinderat des Marktes  
Altomünster in seiner Sitzung am 19.07.2022 beschlossen.**

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Das ISEK wird durch die bayerische Förderinitiative „Innen statt Außen“  
mit Mitteln des Freistaats gefördert.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORWORT</b>	5
<b>1. HISTORISCHER ORTSKERN MIT KLOSTER</b>	6
<b>2. WOHNEN UND STÄDTEBAU</b>	7
<b>3. SOZIALES, VORSORGE UND KULTUR</b>	8
<b>4. GRÜN- UND FREIRÄUME</b>	9
<b>5. VERKEHR UND MOBILITÄT</b>	10
<b>6. GEWERBE UND EINZELHANDEL</b>	11



ISEK - Gebiet

## HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll als Grundlage für die zukünftige Entwicklung unserer Marktgemeinde Altomünster dienen. Ziel des Planungsprozesses ist die Erarbeitung eines konkreten Handlungsleitfadens mit Maßnahmenvorschlägen für die weiteren Entwicklungsschritte in den nächsten 15 bis 20 Jahren.

Zentrale Themen des Entwicklungskonzeptes sind neben der Sicherung der Lebensqualität auch der Umgang mit dem zukünftigen Wohnraumbedarf und der städtebaulichen Entwicklung Altomünsters. Darüber hinaus stellen weitere Aspekte wie z.B. die Abwicklung des Verkehrs, die Aktivierung des Klosterareals, die Bereitstellung eines attraktiven kulturellen und sozialen Angebots sowie die gewerbliche Entwicklung und der Umgang mit Grün- und Freiflächen wesentliche Themen des ISEKs dar.

In der ersten Planungsphase wurde dazu eine intensive städtebauliche und landschaftsplanerische Analyse der Bestandssituation vorgenommen. Darauf aufbauend konnten die Handlungsfelder und Ziele für die zukünftige Entwicklung Altomünsters formuliert werden, welche in der vorliegenden Broschüre zusammengestellt sind.

Dabei flossen die Ergebnisse der Online-Beteiligung der Bürger\*innen mit den zahlreichen Hinweisen und Ideen genauso ein, wie die ausführlichen Diskussionen im Steuerkreis und im Gemeinderat.

An den entwickelten Zielen richtet sich die weitere Ausarbeitung des konkreten planerischen Konzeptes aus. Die Broschüre bildet somit den ersten wichtigen Zwischenschritt auf dem Weg zum ausführlichen Entwicklungskonzept. Zur Realisierung der gesetzten Ziele wird das Entwicklungskonzept im weiteren Prozess grafisch ausgearbeitet und mit konkreten Maßnahmen hinterlegt.

Mit dem ISEK hat der Markt Altomünster so die Chance, seine Potenziale weiter auszuschöpfen und Missständen gezielt entgegenzuwirken. Diese Gelegenheit möchte die Marktgemeinde mit den Bürger\*innen zusammen zum Wohle aller nutzen und die Zukunft aktiv gemeinsam gestalten.

*Michael Reiter*

Michael Reiter  
Erster Bürgermeister, Marktgemeinde Altomünster  
am 19.07.2022



## 1. HISTORISCHER ORTSKERN MIT KLOSTER



### 1.1

#### NUTZUNGSVIELFALT IN DER ORTSMITTE

Der Ortskern soll in seiner Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden. Mithilfe eines bedarfsorientierten und ausgewogenen Angebots aus medizinischer Versorgung, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Verwaltung soll die Bedeutung der Ortsmitte weiterentwickelt und der öffentliche Raum belebt.

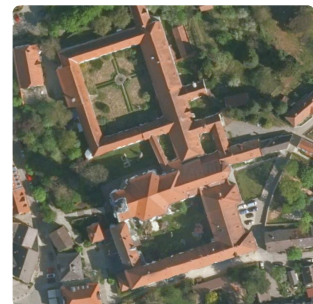


### 1.2

#### STEIGERUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT IN DER ORTSMITTE

Eine hochwertige Gestaltung und Beruhigung des Verkehrs soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte stärken, die so ein beliebter Treffpunkt der Bevölkerung bleibt. In Kombination mit der Einbeziehung vorhandener Freiraumstrukturen sollen zusätzliche Nutzungsangebote geschaffen und das Kleinklima verbessert werden.

Zusätzlich soll durch die Sanierung des Gebäudebestandes ein nachhaltiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung geleistet und das ländliche Ortsbild bewahrt werden.



### 1.3

#### AKTIVIERUNG DES KLOSTERAREALS

Mit der Öffnung und Neunutzung des ehemaligen Birgittenklosters und der begleitenden Liegenschaften ergeben sich große Potenziale zur Belebung des Ortskerns. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Klosterareals, soll Raum für vielfältige Nutzungsstrukturen geschaffen werden.

## 2. WOHNEN UND STÄDTEBAU



### 2.1

#### FLÄCHENSCHONENDE UND NACHHALTIGE SIEDLUNGS-ENTWICKLUNG

Altamünsters Siedlungspolitik soll flächensparsam und dem Klimawandel angepasst erfolgen. Dabei liegt der Fokus auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. So soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere dem Bedarf an kleinen Wohnungen für Senioren und Alleinstehenden, langfristig und in ortsbildverträglicher Bauweise nachgekommen werden.

Durch die Aktivierung von Baulücken und behutsame Neuausweisung von Baurecht, soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.



### 2.2

#### SCHAFFUNG UND ERHALT VON BEZAHLBAREM UND VIELFÄLTIGEM WOHNRAUM

Im Zuge der Innenentwicklung und Neuausweisung von Wohnflächen soll Wohnraum für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ermöglicht werden.

## 3. SOZIALES, VORSORGE UND KULTUR



### 3.1

#### AUSBAU DES MEDIZINISCHEN ANGEBOTES

Der Erhalt und stete, aber bedarfsgerechte Ausbau des medizinischen Angebotes, soll eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.

### 3.2

#### VIelfÄLTIGES KULTUR- UND VEREINSANGEBOT

Dauerhaft wird Altomünsters Kultur- und Vereinsangebot gefördert und bewahrt. Die Teilnahme Aller am gesellschaftlichen Miteinander soll ermöglicht werden und zu einer starken Identifikation mit dem Heimatort beitragen.



### 3.3

#### SOZIALE DURCHMISCHUNG IN DEN WOHNGEBIETEN

Allen Bürger\*innen soll ein bedarfsorientiertes und vielfältiges Bildungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Die Bewusstseinsbildung für den Klimawandel und eine nachhaltige Lebensweise soll dabei besondere Berücksichtigung finden.



## 4. GRÜN- UND FREIRÄUME



### 4.1

#### AUSBAU HOCHWERTIGER ÖFFENTLICHER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Durch die Weiterentwicklung des Freiflächenangebotes und die Errichtung neuer Freiräume, soll ein attraktives, wohnortnahes sowie altersübergreifendes Angebot geschaffen werden.

### 4.2

#### WERTVOLLER NATURRAUM

Altomünsters überörtlicher Landschaftsbezug in die umliegenden Naherholungsbereiche sowie die vorhandenen Gewässerstrukturen dienen der Vernetzung von Natur- und Lebensräumen. Diese sollen nachhaltig bewahrt und weiterentwickelt werden.





## 5. VERKEHR UND MOBILITÄT



### 5.1

#### AUSBAU EINES ATTRAKTIVEN FUSS- UND RADVERKEHRSANGEBOTS

Das Angebot für Fußgänger und Radfahrer soll attraktiv, alltagsgerecht, weitgehend barrierefrei sowie sicher gestaltet werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass die Bürger\*innen zunehmend auf die Nutzung des Autos verzichten können und alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen.



### 5.2

#### VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS

Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Verkehrs sind Maßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.



### 5.3

#### ETABLIERUNG EINES WIRKUNGSVOLLEN ÖPNV-ANGEBOTS

Die Gemeinde Altomünster setzt sich für eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs aktiv ein. Tägliche Bedarfe sollen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln praktikabel erreichbar sein, um eine langfristige und wirkungsvolle Reduzierung des KFZ-Verkehrs erreichen zu können.



## 6. GEWERBE UND EINZELHANDEL



### 6.1

#### BEWUSSTE GEWERBEENTWICKLUNGSPOLITIK

Durch eine entschiedene Gewerbeentwicklungspolitik soll Betrieben im Ort sichere, langfristige und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Die lokalen Gewerbebetriebe sind von zentraler Bedeutung für Altomünster sowohl als Arbeitsstandort und Entwicklungsmotor.



### 6.2

#### STÄRKUNG UND AUSBAU DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Durch die Stärkung und den Ausbau des Einzelhandelsangebotes soll den Bürger\*innen ein breites, regionales und nachhaltiges Angebot an Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden. Durch den Erhalt und eine langfristige Erweiterung des Einzelhandels im Ort sollen lange Wege vermieden und die Ortsmitte weiter gestärkt werden.

