

Markt Altomünster mit Stumpfenbach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



INHALT

- 1 Aktueller Planungsstand
- 2 Entwicklungskonzept und Maßnahmenkatalog
- 3 Umsetzungsstrategie
- 4 Sanierungsgebiet
- 5 Rückblick Planungsprozess und Ausblick

Gibt es Rückmeldung zum Protokoll?

1 AKTUELLER PLANUNGSSTAND | Aktueller Projektstand

Abstimmungsprozess



Planungsprozess



Beteiligungsprozess



1 AKTUELLER PLANUNGSSTAND | Rückblick Planungswerkstatt 24.10.2022



Eine ausführliche Dokumentation
aller Beiträge ist online abrufbar:
www.altomuenster.de

1 AKTUELLER PLANUNGSSTAND | Rückblick Gemeinderatsklausur 28.01.2023



**Bericht in der öffentlichen Sitzung
am 28.02.2023**

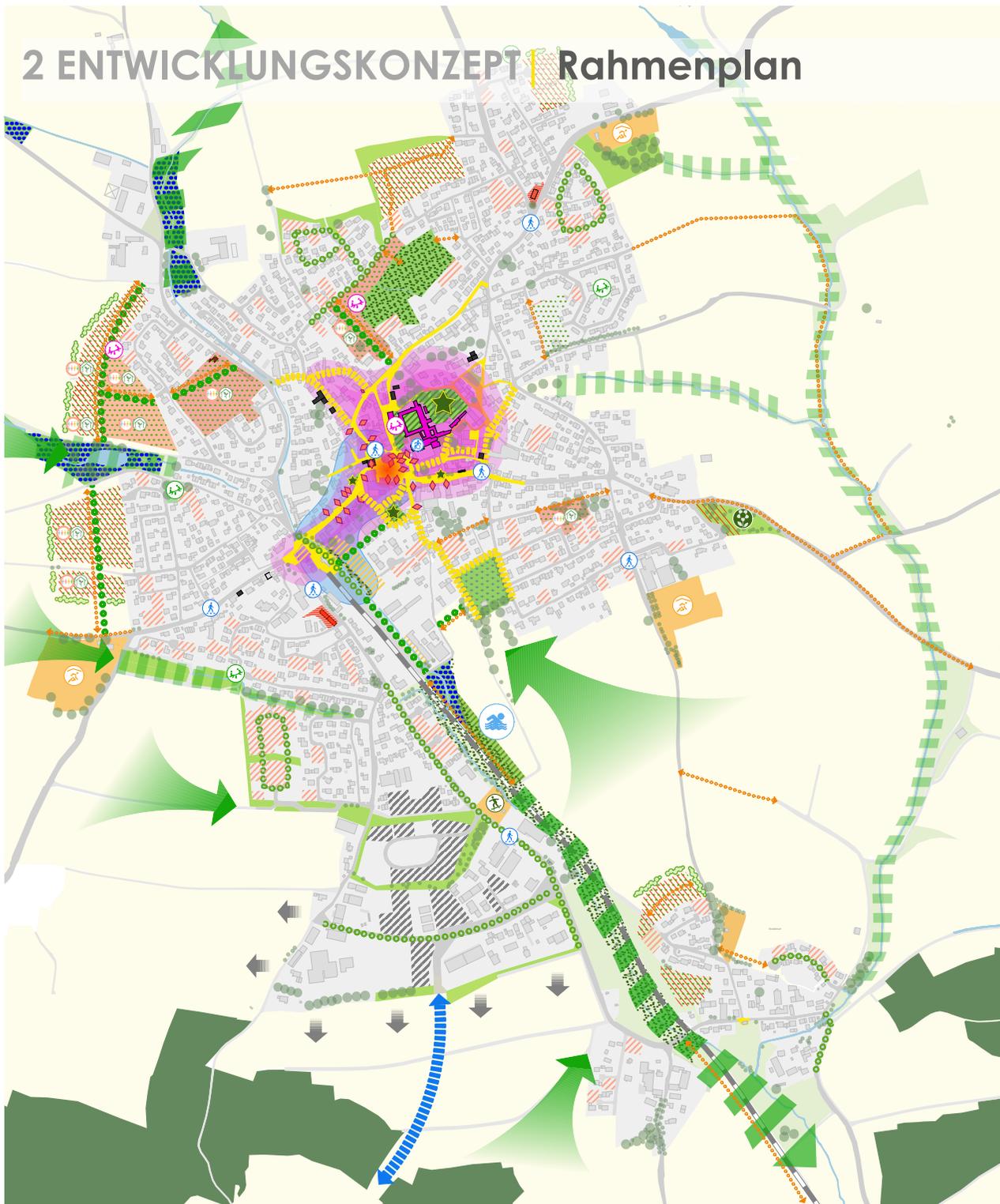
1 AKTUELLER PLANUNGSSTAND | Rückblick Gemeinderatsklausur 28.01.2023



- Ergänzung und Kürzung des Maßnahmenkataloges
- Priorisierung
- Auswahl der 6 wichtigsten Maßnahmen
- Erarbeitung Umsetzungsstrategie für 6 ausgewählte Maßnahmen
- Sanierungsgebiet und Verfahren

2 Entwicklungskonzept

2 ENTWICKLUNGSKONZEPT | Rahmenplan



- Historischer Ortskern mit Kloster**
 - Erhalt und Weiterentwicklung des hochwertigen Straßenraums und Platzflächen
 - zu sanierender und begrünender Straßenraum
 - Bereich zur Sanierung von Fassaden und Vorbereichen
 - Aktivierung des Klosterareals mit Pfarrhaus
 - Aktivierung von Leerständen und untergenutzten Gebäuden
 - Förderung der Nutzungsvielfalt
 - Erhöhung der Besucherfrequenz am Markt
 - Ausbau der barrierefreien Erreichbarkeit
- Wohnen und Städtebau**
 - kurzfristige Aktivierung von Baulücken für Wohnen
 - Aktivierung von großflächigen Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen
 - mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung gem. FNP
 - Schaffung von bezahlbaren und vielfältigem Wohnraum
 - Nachhaltige und dem Klimawandel angepasste Bauweise
 - mittel- und langfristige Aktivierung für Mischgebietsnutzungen
 - Sanierung von Mehrfamilienhäusern inkl. Wohnumfeldverbesserung
- Soziales, Versorgung und Kultur**
 - Erweiterung und Prüfung der Zentralisierung des Sportangebotes
- Grün- und Freiräume**
 - zu erhaltender und stärkender Landschaftsbezug
 - Erlebbarer Landschaftsraum am Gewässer
 - Weiterentwicklung der Gruntischen entlang von Gewässer
 - gewässerbegeleitende Wiesenflächen
 - zu erhaltende Freiflächen
 - Krautgarten
 - aufzuwertende Freiflächen mit Aufenthaltsqualität
 - ökologische Aufwertung und Weiterentwicklung
 - Erhalt für Hochwasserschutz
 - durchgrünte und klimaangepasste Wohngebiete
 - Friedhof
 - zu begrünende Wegeverbindung
 - zu erhaltende Straßenraumbegrünung
 - zu erhaltende Spielplätze
 - neu zu errichtende Spielplätze
 - neu zu gestaltender Skateplatz
 - Ortsrandeingrünungen
 - prägender Baumbestand
 - Möglicher Standort für ein Freibad
- Verkehr und Mobilität**
 - neu zu errichtende od. zu stärke Fußwegeverbindungen
 - Erhalt und Weiterentwicklung des PKW- und Radstellplatzangebots
 - langfristige Anbindung an die S1 2047
- Gewerbe und Einzelhandel**
 - mittel- und langfristige Gewerbeflächenenerweiterung
 - Aktivierung von Baulücken für Gewerbe

2 ENTWICKLUNGSKONZEPT | Maßnahmenkatalog

1.1 Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte
 Der Ortskern soll in seiner Funktion als Versorger werden. Mithilfe eines bedarfsorientierten Angebots aus medizinischer Versorgung, Einzelhandelsleistungen und Verwaltung soll die Bevölkerungswachstum und der öffentliche Raum revitalisiert und Nachnutzung des Leerstands ermöglicht werden.

1.1.1 Sanierung ehemaliger Einzelhandelsortsmitteln mit zukünftigen Straßen z.B. der u.a. unter energetischen und ökologischen wie Nachnutzung von Leerständen und Flächen unter Berücksichtigung Denkmalrecht
 a Kontaktaufnahme mit Eigentümer zur Abt. bereitstellung.
 b Revitalisierung und Nachnutzung des Leerstands.
 c Bewerbung KW-Programm und Fördermöglichkeiten für den Erhalt besonderer Bausubstanz.
 d Einrichten einer Bürgersprechstunde zur Unterstützung der Hilfestellung für mögliche Schutz sowie Aufklärung über steuerliche bei Investitionen im Sinne des Entwicklungsgebietes (in Zusammenarbeit mit UG).
 e Durchführung von städtebaulichen Weisungen einer hohen gestalterischen Qualität bzw. Planungen im Bestand.
 f Bauliche Umsetzung der Wettbewerbsverfahren.

1.1.2 Schaffung eines Ärztehauses (siehe M.1.1.1)
 Eine hochwertige Gestaltung und Bebauung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte ist ein zentraler Punkt der Bevölkerungsbildung. Die bestehende vorhandene Freizeitanlage soll durch die Sanierung und Nachnutzung bestehender Flächen zu einer hochwertigen Aufenthaltsqualität beibehalten werden.

1.2 Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte
 Eine hochwertige Gestaltung und Bebauung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte ist ein zentraler Punkt der Bevölkerungsbildung. Die bestehende vorhandene Freizeitanlage soll durch die Sanierung und Nachnutzung bestehender Flächen zu einer hochwertigen Aufenthaltsqualität beibehalten werden.

1.3 Öffnung des Klostergartens (siehe M.4.1) für die Öffentlichkeit sowie insbesondere
 e Einrichtung der bereits in der Planung der Ortsmitte.
 f Weitere bauliche Umsetzungen der Ortsmitte z.B. Sanierung / Neubau Pfarrhaus.

1.3.3 Nachnutzung und Aktivierung des ehemaligen Klostergartens
 a Erstellung eines Nutzungskonzeptes, Prüfung möglicher Nutzungsmöglichkeiten kontrollierten Bedarfsabfrage gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.
 b Sanierung und Belebung.

2.1 Räumliche und nachhaltige Entwicklung
 Altortsmuster Siedlungspolitik soll wandelbar angepasst erfolgen. Die Entwicklung und Innenentwicklung insbesondere dem Bedarf an kleinteiligen und Alleinstehenden, langfristig wasser nachgekommen werden. Durch die Aktivierung von Bauland wird die Entwicklung von Bauland, soll die Lebensqualität und bewusst gestaltet werden.

2.1.1 Aktivierung von Baulücken und Flächen
 a Fortschreibung und Pflege der Baulückenkarte (BLK) durch:
 • Kontinuierliche Betreuung
 • Regelmäßige Berichterstattung
 • Identifizierung von Baulücken
 • Überlagerung mit dem Baulandkataster
 b Beratung und Betreuung von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

2.2 Schaffung und Erhalt von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum
 Im Zuge der Innenentwicklung und Neuausweitung von Wohnflächen soll Wohnraum für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ermöglicht werden.
 2.2.1 Förderung von vielfältigen, flexiblen und leistbaren Wohnformen insbesondere für Senioren, Alleinstehende und Auszubildende mit dem Fokus auf kleine Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit zur Sicherung der sozialgerechten Bodenentwicklung.
 a Erweiterung des Angebots an leistbarem Wohnraum im Zuge der Aufstellung von **neuen Bebauungsplänen**.
 Durch:
 • die Anpassung der baulichen Dichte und Planung ortsbildverträglichen Geschosswohnungsbau
 • Sicherung von Vereinbarungen in städtebaulichen Trägers.
 b Etablierung von mehr kommunalen Wohnungsbau u.a. Gründung eines **Kommunalunternehmens** oder als Mitglied der landesweiten Wohnungsbau-Gesellschaft.
 c Erweiterung des Angebots für leistbare Wohnungen durch **Neubau** durch die Gemeinde.
 d Bedarfsgerechter Ausbau von Wohnraum für eine **weitere Gruppe junger Erwachsener mit Behinderungen**. Konzepte mit entsprechenden Trägerwerken.
 2.2.2 Aktualisierung des **Baulandmodells** sowohl für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser.

3.1 Ausbau des medizinischen Angebotes
 Der Erhalt und stete, aber bedarfsgerechte Ausbaugeschwindigkeit, soll eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.
 3.1.1 Realisierung eines **Ärztelhauses** sowie **aktive Standortentwicklung von Allgemein- und Fachärzten** und weiteren Angeboten (z.B. Hebammen, Physio- und Physiotherapie, Sportangebote, Hospizangebote ...).
 a Abfrage der Bürger/innen, Ärzt/innen, soziale Einrichtungen, Verbände zur Konkretisierung der Bedarfe.
 b Standortprüfung zur Erreichung eines **Ärztelhauses** unter Berücksichtigung der Aspekte:
 • Belebung der Ortsmitte
 • Synergieeffekte
 • Anbindung S-Bahn

3.2 Soziales, Vorsorge und Kultur
 3.2.1 Schaffung von **Treffpunkten für Senioren** und **sozialen Treffpunkten** für alle Altersgruppen.
 • Mehrgenerationenplatz inkl. Hochzeitskapelle
 • Schaffung und Bereitstellung von **regelmäßigen Seniorentreffs** u.a. oder dem Altersheim.
 b Unterstützung bei der Erweiterung des **sozialen Treffpunktes** und **Bildungsangebots** (z.B. Bewerbung des Repertoires:
 • Bücherei
 • Museum
 • Musikschule
 • ...
 ggü. im Zuge der Nachnutzung des Klostergartens.

3.3 Ausbau lokaler Bildungsangebote
 Allen Bürger/innen soll ein **bedarfsgerechtes Bildungsangebot** zur Verfügung gestellt werden, um den **Klimawandel** und eine **sozialgerechte** dabei besondere Berücksichtigung finden.
 3.3.1 **Ausbau des Bildungsangebotes für Erwachsene**
 a **Schaffung von Treffpunkten für Senioren**
 • Mehrgenerationenplatz inkl. Hochzeitskapelle
 • Schaffung und Bereitstellung von **regelmäßigen Seniorentreffs** u.a. oder dem Altersheim.
 b Unterstützung bei der Erweiterung des **sozialen Treffpunktes** und **Bildungsangebots** (z.B. Bewerbung des Repertoires:
 • Bücherei
 • Museum
 • Musikschule
 • ...
 ggü. im Zuge der Nachnutzung des Klostergartens.

3.3.2 Kennenlernangebote zur Etablierung einer lebendigen **Wohnortskultur** und dem Abbau von Vorurteilen und **Rassismus**.
 a **Kennenlernangebote für Neubürger/innen** z.B.
 • Marktbroschüre – Vorstellung der Gemeinde
 • Neubürgerempfang 1x jährlich
 • Infoflyer bei Neuanmeldungen.
 b **Förderung und Unterstützung bestehender Vereine**.

3.3.3 Bekannmachung prägender Vegetations- und Landschaftselemente und Umsetzung verschiedener **Bewusstseinsbildender Maßnahmen** in Bezug auf die **Wertigkeit und Wichtigkeit des Artenreichtums** für die **Marktgemeinde Altomünster** auch hinsichtlich **Naherholung und Tourismus** durch z.B.
 • Infoflyer zur Geschichte und Entstehung
 • VHS-Kurse zur Weiterbildung hinsichtlich „Sanfter Tourismus“
 • Exkursionen mit dem Bund Naturschutz
 • Naturlehrpfad im Altortwald
 • Z.B. Integration Thema Bienen in den Maßnahmen für Blühwiesen und Streuobstbäume
 • Inszenierung von Aussichtspunkt mit gestalterischen Elementen wie z.B. Landschaftsrahmen.

4.1 Ausbau hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiräume
 Durch die Weiterentwicklung des Freizeitanlagen, soll ein **altersübergreifendes Angebot** geschaffen werden.
 4.1.1 **Anlage und Erhalt von Grünflächen, öffentlichen Raum und Spielplätzen**
 a **Entwurf und Anlage neuer öffentlicher Grünflächen** bzw. zur Verfügung stellen von Grünflächen z.B.
 • **Jörgerring** an der Lorelokation
 • **Klostergarten** (siehe M.1.1.3.2) Erzdiözese) -> als Ruhezone

4.2 Weiterverfolgung der Förderung von Ortsrandeinguängen
 zur Schaffung eines **fließenden Übergangs** von der **Städtebau** in die **Landeschaft**; Berücksichtigung bei **Neuaufstellung von Bebauungsplänen**.

4.2.4 Prüfung der Kooperation mit dem Landkreis Dachau zum Einsatz eines externen Klimaschutzmanagers zur Unterstützung der Gemeinde bei der **Initiierung von Maßnahmen** zum Klimaschutz und der **Klimaanpassung** in den Themenbereichen: Erneuerbare Energien, Bauen und Sanieren, Fördermittel, Öffentlichkeitsarbeit
 • Beauftragung eines Klimaschutzkonzeptes
 • Erarbeitung von Klimaschutzzielen für die Gemeinde

5.1 Ausbau eines attraktiven Fuß- und Radverkehrsangebotes
 Das Angebot für **Fußgänger und Radfahrer** soll **attraktiv, alltagsgerecht, weitgehend barrierefrei** sowie **sicher** gestaltet werden. Es soll die **Nutzung des Autos** verzichten können und **alternative Mobilitätsangebote** zur Verfügung stehen.
 5.1.1 **Prüfung und Umsetzung von neuen, barrierefreien Fuß- und Radwegen** z.B. der Strecken:
 • Teilstück zwischen Deutenhofen – Stumpfenbach, parallel zur Bahnstrecke, südlich der Schranzenstraße
 • Nördlich von Stumpfenbach, zwischen Kalvariengraben und Faberweg
 • Erteilung der Weiler Straße, außerhalb des Hauptortes bis Weiler
 • Nach Asbach; Asbacher Straße

MASSNAHMENKATALOG | Änderungen

➤ **NEU:**

- Konzeptentwicklung und Gestaltung Jörgerring i.V.m. Lorettokapelle

➤ **KÜRZUNG:**

- Kommunales Fassadenprogramm i.V.m. Gestaltungshandbuch
- kommunaler Förderpreis
- Sanierungsarchitekt
- Kommunales Denkmalschutzkonzept

➤ **KÜRZUNG:**

- Innenentwicklungslotse
- Förderung von Wandbegrünungen i.Z.m. Fassadenprogramm
- Förderung von Entsiegelungen
- Kontaktaufnahme und Beratung von Bauherren und Investoren hinsichtlich vielfältiger und leistbarer Wohnformen

MASSNAHMENKATALOG | Änderungen

➤ **NEU:**

- Realisierung eines Ärztehauses inkl. Standort- und Finanzierungsfrage
- Rahmenplanung zur Zentralisierung der Sportangebote
- Prüfung der Errichtung eines Waldkindergartens

➤ **KÜRZUNG:**

- Bildungs- und Informationsveranstaltung zum Thema Integration
- Förderung von Ganztagsklassen
- Barrierefreier Ausbau der Schule
- Intensivierung der Bemühungen nach zusätzlichen VHS Dozenten
- Errichtung eines Kreislaufschranks

➤ **NEU:**

- Organisation von regelmäßigen Events und Festen

➤ **KÜRZUNG:**

- Marktmanagement (Wirtschaftsförderer für Einzelhandel und Gewerbe)

➤ **KÜRZUNG:**

- Gestaltung und Neuordnung der St. Ulrich Straße und Platzfläche an der St. Ulrich Kapelle

➤ **NEU:**

- Erstellung Radstellplatzkonzept
- Bikeboxen am Bahnhof
- **Umsetzung Schulwegeplan**

➤ **KÜRZUNG:**

- Fahrradstellplatzsatzung
- Barrierefreier Wegeausbau (Verlängerung Friedhofstraße und Ruppertskirchner Straße)
- Nahmobilitätsprogramm
- Kontaktaufnahme mit MVV und AVV inkl. Datenerhebung
- Bereitstellung eines Kleinbusses für Vereinsnutzung

3 Umsetzungsstrategie

3 UMSETZUNGSSTRATEGIE | Priorisierte Maßnahmen

Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr:

Maßnahmen Titel:

<p>Welche Ziele hat die Maßnahme? Welche Effekte sollen erzielt werden?</p>	<p>Welche Rahmenbedingungen gibt es? Welche Probleme können auftauchen?</p>
<p>Gibt es Synergien mit anderen Maßnahmen oder aktuellen Planungen?</p>	<p>Wie kann die Finanzierung der Maßnahme erfolgen? Gibt es bekannte Zuschüsse oder Fördermöglichkeiten?</p>
<p>Gibt es Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt? Gibt es Vorarbeiten die unbedingt erforderlich sind?</p>	<p>Welche Akteure sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden?</p>
<p>Wie schätzen Sie die Zeit für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○○○○○ lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die Kosten für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○○○○○ teuer</p>

- M 3.1.1 **Realisierung eines Ärztehauses**
- M 1.2.1 Aufwertung des öffentlichen Raums in der erweiterten Ortsmitte + M 1.2.2 **Neuordnung und Gestaltung des Jörgerrings i. V. mit der Lorettokapelle**
- M 2.1.1 **Aktivierung von Baulücken und Leerständen** + M 2.1.2 Förderung der Nachverdichtung
- M 2.1.5 Erarbeitung eines **Starkregenkonzeptes**
- M 4.2.1 Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer + M 4.1.1a **Erlebbarer Grünzug am Stumpfenbach entlang der Bahn**
- M 3.2.1 Förderung des Kultur- und Vereinslebens - **Bereitstellung von Räumlichkeiten**

3 UMSETZUNGSSTRATEGIE | Priorisierte Maßnahmen

Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr:

Maßnahmen Titel:

<p>Welche Ziele hat die Maßnahme? Welche Effekte sollen erzielt werden?</p>	<p>Welche Rahmenbedingungen gibt es? Welche Probleme können auftauchen?</p>
<p>Gibt es Synergien mit anderen Maßnahmen oder aktuellen Planungen?</p>	<p>Woher kann die Finanzierung der Maßnahme erfolgen? Gibt es bekannte Zuschüsse oder Fördermöglichkeiten?</p>
<p>Gibt es Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt? Gibt es Vorarbeiten die unbedingt erforderlich sind?</p>	<p>Welche Akteure sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden?</p>
<p>Wie schätzen Sie die Zeit für die Umsetzung ein? kurz ○○○○○ lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die Kosten für die Umsetzung ein? günstig ○○○○○ teuer</p>

- Die **Umsetzung der Maßnahmen** bedarf zahlreicher **einzelner Schritte** (bsp. Standortsuche, Klärung der Finanzierbarkeit etc.)
- Hierfür ist jeweils ein **Beschluss des Gemeinderates** notwendig
- **Kontinuierlich Prüfung** der Bedeutung der **übrigen ISEK - Maßnahmen**

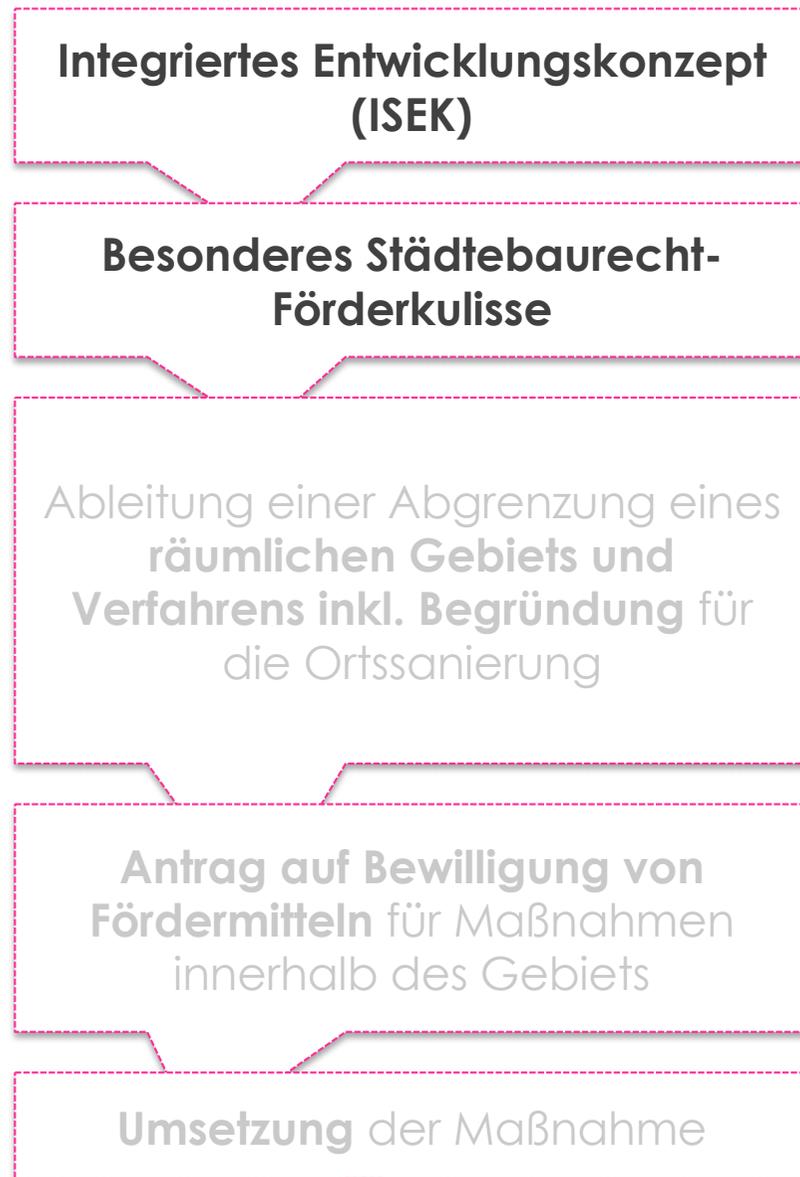
- M 3.1.1 **Realisierung eines Ärztehauses**
- M 1.2.1 Aufwertung des öffentlichen Raums in der erweiterten Ortsmitte + M 1.2.2 **Neubau und Gestaltung des Jörgerrings**
- M 2.1.1 **Umbau von Parkplätzen und Leerständen** + M 2.1.2 Förderung der Nachverdichtung
- M 2.1.5 Erarbeitung eines **Starkregenkonzeptes**
- M 4.2.1 Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer + M 4.1.1a **Erlebbarer Grünzug am Stumpfenbach entlang der Bahn**
- M 3.2.1 Förderung des Kultur- und Vereinslebens - **Bereitstellung von Räumlichkeiten**

4 Sanierungsgebiet

4 SANIERUNGSGEBIET | Städtebauförderung vs. Sanierungsgebiet



4 SANIERUNGSGEBIET | Städtebauförderung vs. Sanierungsgebiet

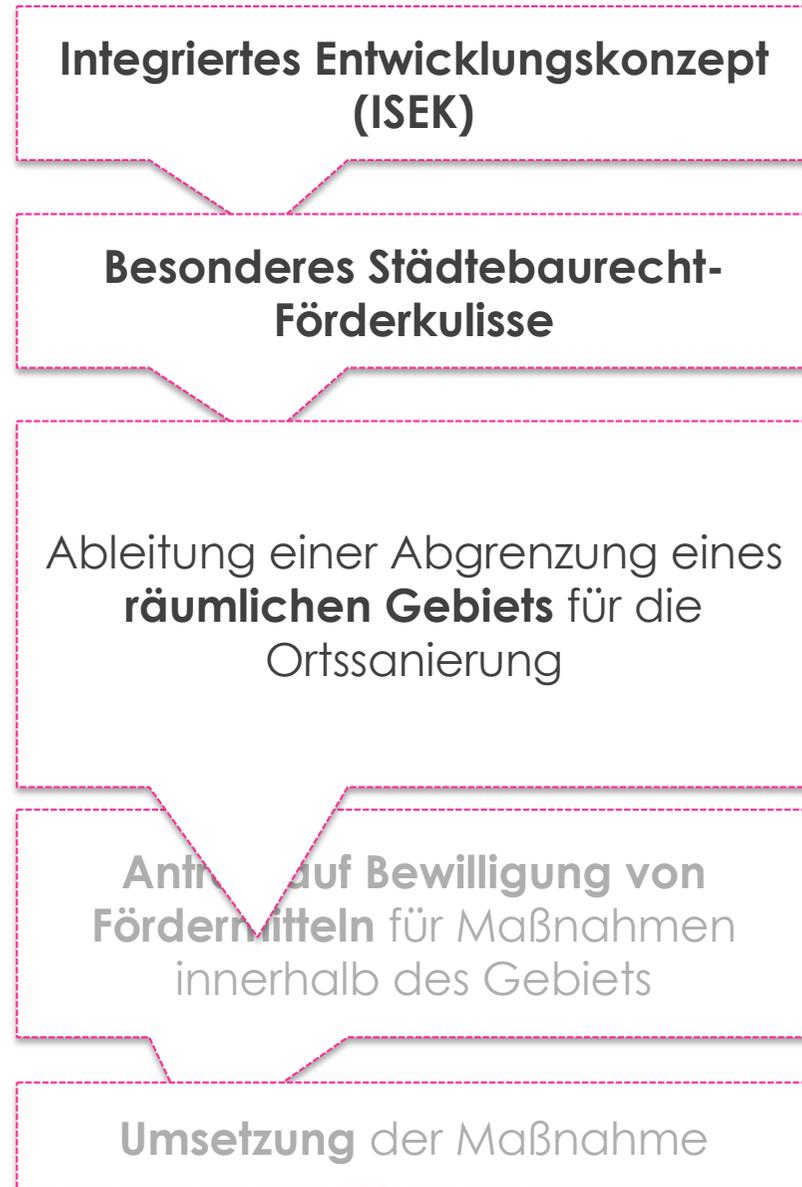


Städtebau
-förderung

Für die Städtebauförderung wesentliche **Gebietsabgrenzungen des BauGB:**

- **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme** (§§ 136 ff BauGB) z.B. Sanierungsgebiet
- Städtebauliche **Entwicklungsmaßnahme** (§§ 165 ff BauGB)
- **Stadtumbaumaßnahmen** (§ 171 a ff BauGB) z.B. Stadtumbaugebiet
- **Maßnahmen der Sozialen Stadt** (§ 171 e BauGB), z.B. Soziale-Stadt-Gebiet

4 SANIERUNGSGEBIET | Städtebauförderung vs. Sanierungsgebiet



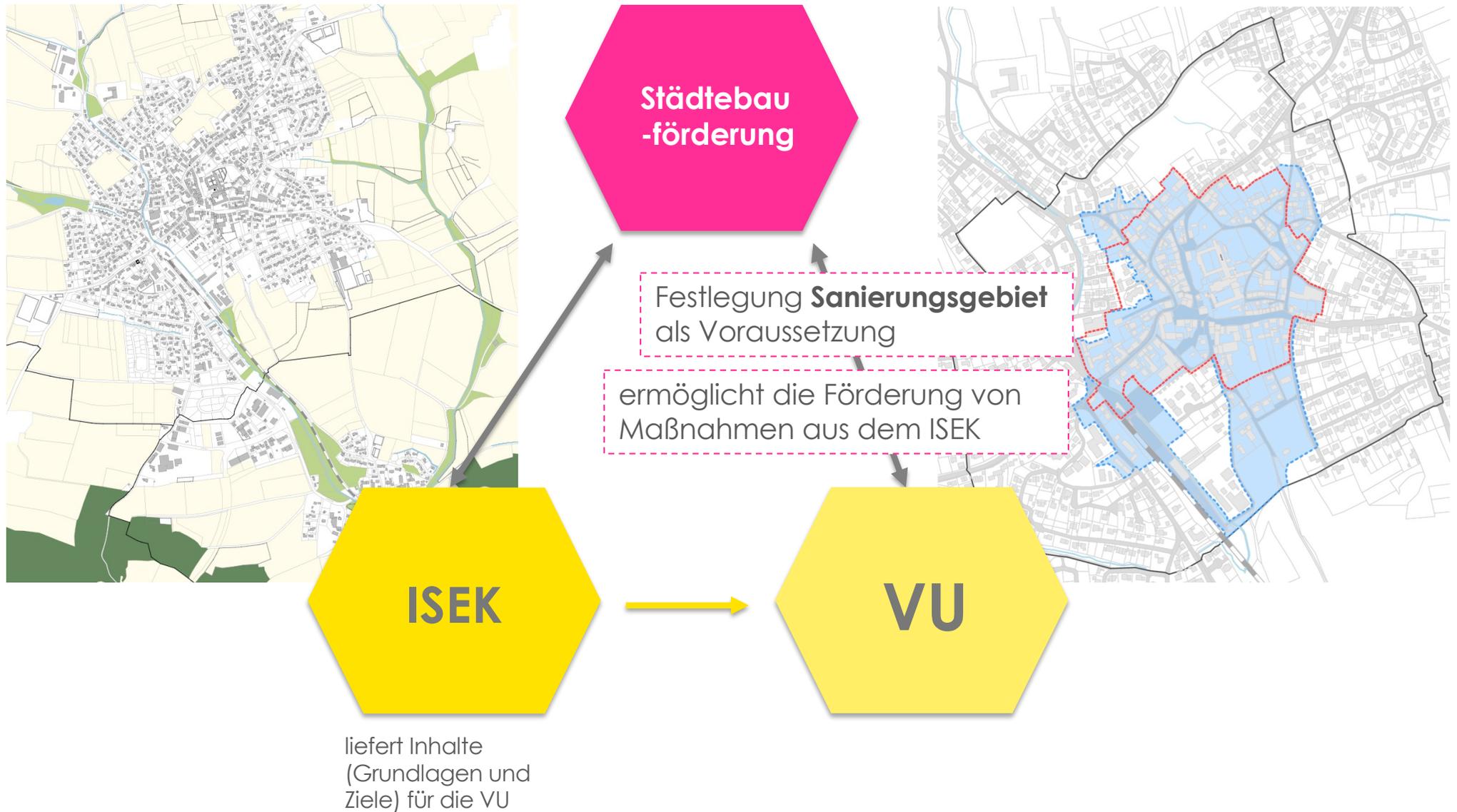
Die VU prüft die **Voraussetzungen** für die Einleitung eines Sanierungsverfahrens:

- Vorhandensein **städtebaulicher Missstände**
- **Notwendigkeit** des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts
- **Öffentliches Interesse**
- **Durchführbarkeit**

Die VU soll:

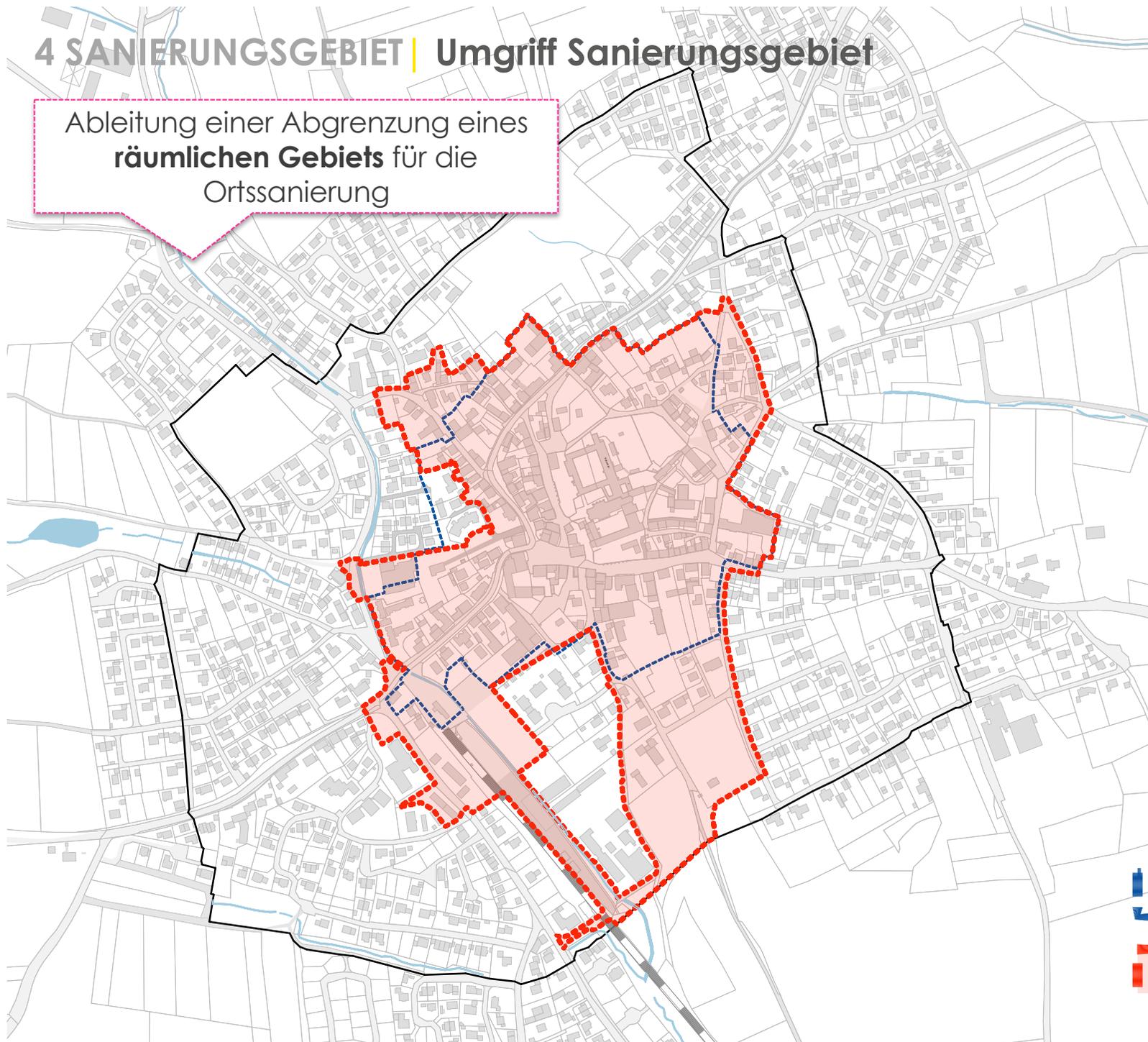
- eine **Abgrenzung des Sanierungsgebietes** ermöglichen
- **Ziele für die Sanierung** definieren
- Beurteilungsunterlagen für die **Notwendigkeit** der Sanierung erarbeiten
- Beurteilungsunterlagen für **soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse** liefern
- Eventuelle **negative Auswirkungen**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

4 SANIERUNGSGEBIET | Städtebauförderung vs. Sanierungsgebiet



4 SANIERUNGSGEBIET | Umgriff Sanierungsgebiet

Ableitung einer Abgrenzung eines
räumlichen Gebiets für die
Ortssanierung



4 SANIERUNGSGEBIET | Verfahren

1. Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4)

- **Ausschluss der Anwendung des 3. Abschnitts BauGB**
[bes. sanierungsrechtl. Vorschriften z.B. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Umlegung]
→ zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich

2. Keine Genehmigungspflicht nach § 144 (1)

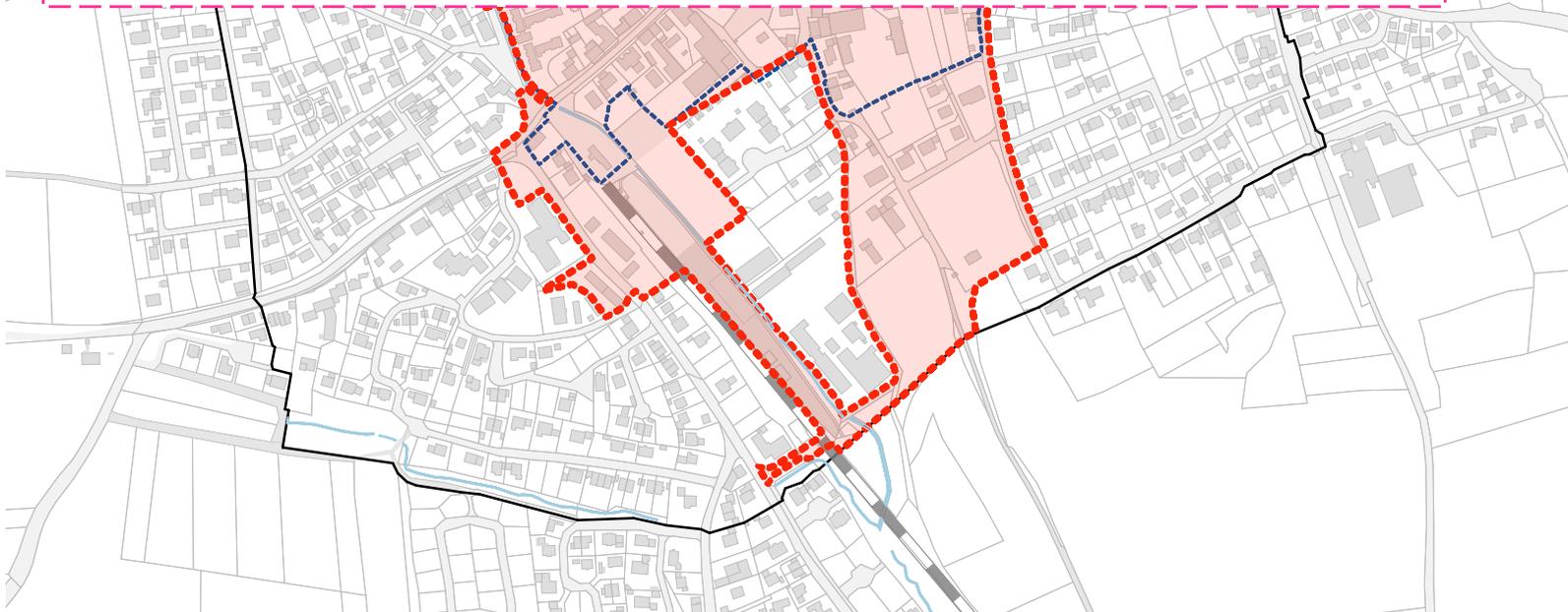
- für Bauvorhaben und für erheblich wertsteigernde Maßnahmen auch wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist
- für Verträge über Nutzungen von mehr als 1 Jahr Dauer
→ für Durchführung der Sanierung nicht erforderlich

3. Keine Genehmigungspflicht nach § 144(2)

- für Grundstücksgeschäfte
→ für Durchführung der Sanierung nicht erforderlich

VORTEILE FÜR EIGENTÜMER

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



4 SANIERUNGSGEBIET | Verfahren

VORGEHEN

- ✓ **Einleitungsbeschluss** zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und Bekanntmachung §§ 141 / 138 BauGB

- ✓ Erarbeitung der **vorbereitenden Untersuchungen/ISEK**
inkl. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
inkl. Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht
inkl. Vorschlag zu Abgrenzung Sanierungsgebiet, Sanierungssatzung und Begründung
Möglichkeit zur Zurückstellung von Baugesuchen während der VU §§ 137 / 138 /
139(1) / 141 BauGB

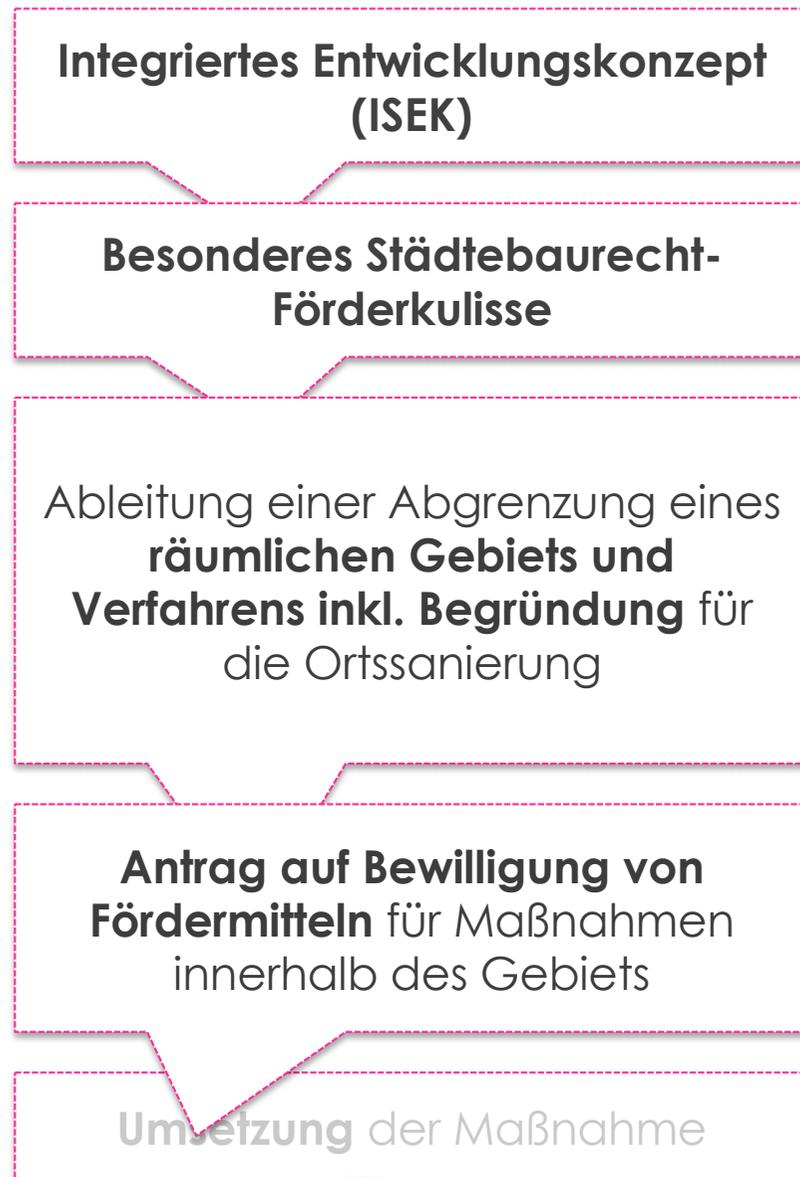
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** und Abwägung der Stellungnahmen §§ 139 (2) / 4(2) BauGB

- **Beschluss** über das **Sanierungsgebiet** inkl. Sanierungssatzung und integriertes Maßnahmenkonzept (vereinfachtes Verfahren) §§ 142 BauGB

- **Bekanntmachung** der **Sanierungssatzung** §§ 143 BauGB



4 SANIERUNGSGEBIET | STÄDTEBAUFÖRDERUNG HINTERGRUND



- **Beschluss** durch den **Gemeinderat** über die Umsetzung **jeder einzelnen Maßnahme**
- Anschließende Beauftragung der Verwaltung zur **Abstimmung** bzgl. Fördermöglichkeiten mit der **Regierung von Oberbayern + Realisierung**

4 SANIERUNGSGEBIET | STÄDTEBAUFÖRDERUNG HINTERGRUND

**Integriertes Entwicklungskonzept
(ISEK)**

**Besonderes Städtebaurecht-
Förderkulisse**

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

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

Umsetzung der Maßnahme



AKTIV BLEIBEN!

- Aktive Weiterverfolgung der Maßnahmenumsetzung durch:
 - **Gemeinderat**
 - **Verwaltung**
- Jährliche Evaluierung Inhalte des ISEK im Rahmen der Bedarfsanmeldung StbauF
- Kontinuierliche Überprüfung der Maßnahmenprioritäten

5 Rückblick Planungsprozess und Ausblick

5 AUSBLICK | Wie geht's weiter?

Abstimmungsprozess

Auftakttermin
Juni 21

1. Steuerkreis
24. November 21

Marktgemeinderat
15. März 2022

2. Steuerkreis
09. Mai 2022

Marktgemeinderat
19.07.2022

3. Steuerkreis
26. September 2022

Klausurtagung
28. Januar 2023

4. Steuerkreis
03. Mai 2023

**Marktgemeinderat
23.05.2023**

Planungsprozess

Sichtung und Auswertung vorh. Unterlagen

Sektorale Bestandsaufnahme

Querschnittsbezogene Analyse

Handlungsfelder + Ziele

Integrierte Rahmenplanung mit Alternativen +
Bewertung Vorzugsszenario

Maßnahmenkatalog mit Prioritäten +
Zeithorizont, Kostenschätzung

Abschlussbericht

Verfahren §139 BauGB +
Satzung Sanierungsgebiet

Beteiligungsprozess

1. Öffentlichkeitsbeteiligung
Online-Karten-Beteiligung & Bauzaunbeteiligung
17. Okt. bis 14. Nov. 2021

2. Bürgerbeteiligung
24.10. 2022

Laufende Öffentlichkeitsarbeit über Homepage + Presse

5 AUSBLICK | Wie geht's weiter?

Die Veröffentlichung erfolgt zeitnah auf der Gemeindehomepage

- Fertigstellung des **ISEK Abschlussberichtes**
- **Gemeinderat am 23.05.2023:**
 - Vorstellung und Beschluss des Abschlussberichtes
 - Beschluss zur Einleitung des Beteiligungsverfahrens
- **Beteiligung** der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange im Zuge des **Sanierungsverfahrens** (ca. 4 Wochen)
- **Abwägung** der eingegangenen Stellungnahmen
- **Satzung des Sanierungsgebiets**

Geben Sie uns Feedback bitte:

Hat die Arbeit im Steuerkreis Ihre Erwartungen erfüllt?

Welche Herausforderungen sehen Sie für die Umsetzung des ISEK?

Markt Altomünster und Stumpfenbach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

**Wir bedanken uns für die intensive
und konstruktive Zusammenarbeit.**



SANIERUNGSGEBIET | Maßnahmen im Sanierungsgebiet

MASSNAHMEN IM SANIERUNGSGEBIET		
1.1.1b	Revitalisierung und Nachnutzung des Leerstandes Marktplatz 1	Gemeinde ggf. Stbauf.
1.1.1e	Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei Neuplanungen bzw. Planungen im Bestand + bauliche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse	Stbauf. Gemeinde
1.2.1a	Aufstellung eines Freiraumkonzepts	Stbauf. Gemeinde
1.2.1c	Neugestaltung des öffentlichen Raums auf Grundlage des Freiraumkonzepts inkl. Planung und baulicher Umsetzung	Stbauf. Gemeinde
1.2.2	Neuordnung und attraktive Gestaltung des Jörgerrings in Verbindung mit dem Umfeld der Lorettokapelle i.V.m. 1.2.1a	Gemeinde ggf. Stbauf. Kirche, LRA, Private
1.2.3	Errichtung eines Kiosks mit öffentlicher Toilette am Bahnhof	Gemeinde ggf. Stbauf.
1.2.4	Langfristige Entwicklung der benachbarten Liegenschaften des Bahnhofes	Gemeinde
1.3.1*	Errichtung einer barrierefreien Zuwegung in die Kirche	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde
1.3.2*	Revitalisierung des Klosters und Öffnung für die Öffentlichkeit	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde
1.3.3*	Nachnutzung und Aktivierung des ehemaligen Pfarr- und Bischofhauses	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde
2.1.1a	Fortschreibung und Pflege der GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD) i.V.m. 2.1.1 Aktivierung von Baulücken und Leerständen	Gemeinde
2.1.1b	Sicherung geeigneter Grundstücke/ Immobilien	Gemeinde
2.1.1c*	Aktiver Dialog zwischen der Erzdiözese und der Gemeinde	Gemeinde Kirche
2.1.2c	Sukzessive Sanierung und Modernisierung von Geschosswohnungsbauten	Wohnraumförderer Gemeinde
2.2.1c	Erweiterung des Angebots für leistbare Wohnungen durch Sanierung und Neubau durch die Gemeinde	Gemeinde

3.1.1	Realisierung eines Ärztehauses sowie aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachärzten	Gemeinde ggf. Investoren
3.2.1	Bereitstellung von Räumlichkeiten für unterschiedliche Kultur-, Vereins- und Privatveranstaltungen i.V.m. M. 1.1.2	Gemeinde ggf. Stbauf.
3.3.1	Ausbau des Bildungsangebotes für Erwachsene und Senioren	Gemeinde ggf. Stbauf.
4.1.1 a	Erlebbarer Grünzug entlang der Bahnlinien: zw. Bahnübergang Taschnerweg bis zum Bahnübergang Stumpfenbach unter Berücksichtigung der Funktionen für Naherholung, Retention und Hochwasserschutz (Abstimmungen mit WWA erforderlich)	Gemeinde WWA ggf. Stbauf
4.1.1	Dauerhafte Bewahrung und Pflege der innerörtlichen Freiflächen sowie bedarfsgerechter Ausbau unter Berücksichtigung aller Altersklassen	Stbauf. Gemeinde (Bauhof)
5.1.1	Umsetzung von neuen barrierefreien Fuß- und Radwegen	Stbauf. Gemeinde GVGF
5.1.2	Erstellung eines Radstellplatzkonzeptes zur Verbesserung und Ordnung des bestehenden Angebotes	Stbauf. Gemeinde GVGF
5.1.3	Errichtung von Bikeboxen am Bahnhof zu einem dem aktuellen Bedarf angepassten Angebot. Prüfung weiterer Bedarfe wie z.B. der Errichtung von Schließfächern	Gemeinde GVGF

SANIERUNGSGEBIET | Priorisierte Maßnahme

Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: 1.1.2 / 3.1.1

Maßnahmen Titel: **Medizinische Versorgung / Ärztehaus**

<p>Welche Ziele hat die Maßnahme? Welche Effekte sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Ausbau der ärztlichen Versorgung der Bevölkerung und der Sozialeinrichtungen - Attraktivität als Wohnort mit guter Versorgung 	<p>Welche Rahmenbedingungen gibt es? Welche Probleme können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subventioniertes Gebäude - Attraktivität muss durch günstige Mieten gesteigert werden - S-Bahn-Nähe zur Nutzung der anderen Orte/Gemeinden
<p>Gibt es Synergien mit anderen Maßnahmen oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gründung eines Kommunalunternehmens - Geschäftshaus/Kiosk/Toiletten am Bahnhof - Verbindung mit bestehenden Gewerbetreibenden, z.B. Optiker, Apotheke 	<p>Gibt es Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt? Gibt es Vorarbeiten, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ärztemangel - Standort-Abhängigkeit in Bezug zum Bahnhof - Kreisverkehr-Projekt
<p>Welche Akteure sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche Rolle kommt der Gemeinde (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kassenärztliche Vereinigung - Bauamt/Landratsamt - Örtliche Hausärzte/Sozialdienste - Apotheker/Gewerbeverein - Gespräche mit Gemeinden die bereits ein Ärztehaus haben 	<p>Welche Entscheidungen sind als nächstes zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort - Kapazitäten, Zuständigkeiten in der Verwaltung - Haushaltsplanung - Finanzierung/Beteiligungen
<p>Wie schätzen Sie die Zeit für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○○○ <input checked="" type="radio"/> ○○○ lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die Kosten für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○○○○ <input checked="" type="radio"/> teuer</p>

SANIERUNGSGEBIET | Priorisierte Maßnahme

Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: ...2.1.1 + 2.1.2...

Maßnahmen Titel: ...Nachverdichtung + Baulücken/Leerstände...

<p>Welche Ziele hat die Maßnahme? Welche Effekte sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Wohnraum - Flächen sparen - Bezahlbarer Wohnraum 	<p>Welche Rahmenbedingungen gibt es? Welche Probleme können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baurecht - Emissionsschutz - Akzeptanz - Stellplätze - Reduzierung Grünflächen - Sozialer Frieden
<p>Gibt es Synergien mit anderen Maßnahmen oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klimaschutz + Klimaanpassung - Erhaltung Naherholungsfläche 	<p>Gibt es Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt? Gibt es Vorarbeiten, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung/Aufhebung B-Pläne - Regenwasser - Eigentümer
<p>Welche Akteure sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche Rolle kommt der Gemeinde (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauamt/Gde. - Eigentümer - LRA - Gesetzgeber 	<p>Welche Entscheidungen sind als nächstes zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erörterung der potenziellen Flächen - Erörterung der Baulücke + Leerstände - Gespräche mit Eigentümern - Abstimmung LRA
<p>Wie schätzen Sie die Zeit für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die Kosten für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> teuer</p>

SANIERUNGSGEBIET | Priorisierte Maßnahme

Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: 4.2.1 -> 4.1.1a

Maßnahmen Titel: Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer

<p>Welche Ziele hat die Maßnahme? Welche Effekte sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserqualität erhalten - Temperatur! - Bewusstseinsbildung - Intakte Gewässer 	<p>Welche Rahmenbedingungen gibt es? Welche Probleme können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesetzl. Vorschriften - Schwierige Pflegemaßnahmen
<p>Gibt es Synergien mit anderen Maßnahmen oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktuelle „Gewässerrandstreifenregelung“ durch WWA - Fischereiverein 	<p>Gibt es Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt? Gibt es Vorarbeiten, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit zum Landkreis und Eigentümer - Untere Naturschutzbehörde
<p>Welche Akteure sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche Rolle kommt der Gemeinde (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserwirtschaftsamt- - Angelclub - OVV (Ortsverschönerungsverein) - Bauhof - Landwirte - AfL (Amt für Landwirtschaft), BBV (Bauernverband) - Bund Naturschutz - Landschaftspflegeverband 	<p>Welche Entscheidungen sind als nächstes zu treffen?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestandsaufnahme 2. Weitere Entwicklung 3. Fördermittel wenn möglich beantragen
<p>Wie schätzen Sie die Zeit für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○ ○ <input checked="" type="radio"/> ○ ○ lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die Kosten für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○ ○ <input checked="" type="radio"/> ○ ○ teuer</p>

SANIERUNGSGEBIET | Priorisierte Maßnahme

Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: 2.1.5

Maßnahmen Titel: Erarbeitung eines Starkregenkonzeptes für Altomünster und das Gewerbegebiet

<p>Welche Ziele hat die Maßnahme? Welche Effekte sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse gemeindlicher Risiken - Vorsorgemaßnahmen - Transparenz bei Schadensursachen 	<p>Welche Rahmenbedingungen gibt es? Welche Probleme können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoher finanzieller Aufwand für Vorsorgemaßnahmen bei Umsetzung des Konzept - Massive Umbaumaßnahmen im Bestand? - Rahmenbedingungen durch Behörden/WWA/LRA
<p>Gibt es Synergien mit anderen Maßnahmen oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktuelle und künftige Bauleitplanung - Kanalsanierungen - Erschließungsmaßnahmen 	<p>Gibt es Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt? Gibt es Vorarbeiten, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestehendes Abwasser- und Regenrückhaltssystem - Vorarbeiten: Bestandsführung/Bestandsaufnahme, Kanalsystem/Rückhaltebecken über Fachgutachten: Niederschlagsverhalten -> IB?
<p>Welche Akteure sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche Rolle kommt der Gemeinde (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ingenieurbüro - WWA/LRA - Gemeindeverwaltung → Koordination 	<p>Welche Entscheidungen sind als nächstes zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung im Gemeinderat - Evtl. Ausschreibung
<p>Wie schätzen Sie die Zeit für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○ <input checked="" type="radio"/> ○ ○ ○ lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die Kosten für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○ ○ <input checked="" type="radio"/> ○ ○ teuer</p>

SANIERUNGSGEBIET | Priorisierte Maßnahme

Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: 3.2.1

Maßnahmen Titel: Kulturhaus/Mehrzweckhalle, Bereitstellen von Ansprechpartnern

<p>Welche Ziele hat die Maßnahme?</p> <ul style="list-style-type: none"> → Gut verfügbare Räume für jedermann -> günstige <p>Welche Effekte sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> → Unabhängigkeit → Andere Vorrangigkeiten abbauen → Zukunftsfähigkeit 	<p>Welche Rahmenbedingungen gibt es? Welche Probleme können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstück - Finanzierung - Unterhalt
<p>Gibt es Synergien mit anderen Maßnahmen oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine erkennbar! 	<p>Gibt es Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt? Gibt es Vorarbeiten, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestandsanalyse (Platzangebot, Verfügbarkeit, Barrierefreiheit, Miete): <ul style="list-style-type: none"> o Evangelisches Gemeindezentrum o Schulturnhalle o Kapplersaal o Sparkassengewölbe o Kloster (Speisesaal) o TSV Vereinsheim o Schultreppe 4 o Museum o Kirchenschiff o Gartenstättchen (Kappler, Meier)
<p>Welche Akteure sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche Rolle kommt der Gemeinde (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentümer der Liegenschaften - jetzige Nutzer - zukünftige Nutzer 	<p>Welche Entscheidungen sind als nächstes zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Bestandsaufnahme - Gemeinderatsentscheidung - Standortwahl
<p>Wie schätzen Sie die Zeit für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○○○○ <input checked="" type="radio"/> lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die Kosten für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○○○○ <input checked="" type="radio"/> teuer</p>

SANIERUNGSGEBIET | Priorisierte Maßnahme

Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: 1.2.2 + 1.2.3

Maßnahmen Titel: Gestaltung Jörgerring + Loretokapelle,

Aufwertung öffentlicher Raum – Ortsmitte (Verkehrssituation)

<p>Welche Ziele hat die Maßnahme? Welche Effekte sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Naherholung“ - „Begrünung/Beschattung“ - Autofreier Sonntag (12:00 – 19:00) - mehr Sitzgelegenheiten (Öffnung Richtung Klostergarten) - Flüsterpflaster Lestlikurve 	<p>Welche Rahmenbedingungen gibt es? Welche Probleme können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alter Friedhof (öffentliche Akzeptanz) - Platzbedarf - Verkehrsregelung? - Für Verkehrs- bzw. Parksituation → Eigenverantwortung Langzeitparker -> Bahnhof (Mitarbeiter)
<p>Gibt es Synergien mit anderen Maßnahmen oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Radkonzept → Verbindung zum Bahnhof - Verkehrsberuhigung - Nutzung Klosterareal 	<p>Gibt es Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt? Gibt es Vorarbeiten, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klärung Friedhof - Grundstücksfrage Richtung „Reitwiesen“? - Verkehrsregelung
<p>Welche Akteure sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche Rolle kommt der Gemeinde (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsansässige Gewerbetreibende - Planung/Überwachung, Umsetzung/Organisation → Verwaltung - Bauhof - (ausführende Firmen) 	<p>Welche Entscheidungen sind als nächstes zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtliche Grundlagen klären - Beschluss über die Ziele - Kommunikation mit Landratsamt, Kirche
<p>Wie schätzen Sie die Zeit für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○ ○ <input checked="" type="radio"/> ○ ○ lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die Kosten für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○ <input checked="" type="radio"/> ○ ○ ○ teuer</p>