

Markt Altomünster mit Stumpfenbach

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



# INHALT

- 1 Aktueller Planungsstand und Rückblick
- 2 Bestandsanalyse und Handlungsfelder
- 3 Diskussion der Zielformulierungen
- 4 Maßnahmenammlung
- 5 Exkurs Wohnbauflächenbedarf
- 6 Ausblick und weiteres Vorgehen

Gibt es Rückmeldung zum Protokoll?

# 1 AKTUELLER PLANUNGSSTAND | Wie sieht die Zeitschiene aus?

## Abstimmungsprozess



## Planungsprozess



## Beteiligungsprozess



Laufende Öffentlichkeitsarbeit über Homepage + Presse

# 1 RÜCKBLICK | Beteiligung des Gemeinderates

## Abstimmungsprozess

Auftakttermin  
Juni 21

1. Steuerkreis  
24. November 21

**Marktgemeinderat**  
15. März 2022

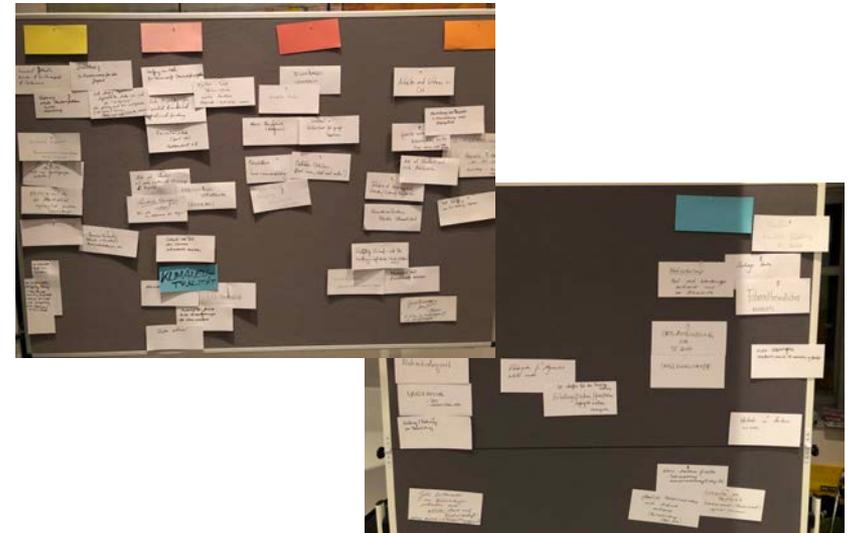
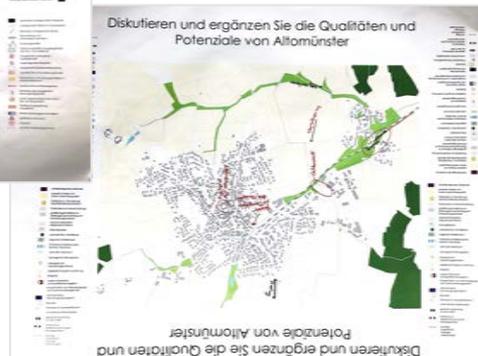
## Planungsprozess

Sichtung und Auswertung vorh. Unterlagen

Sektorale Bestandsaufnahme

**Querschnittsbezogene Analyse**

**Handlungsfelder + Ziele**



## 2 Bestandsanalyse und Handlungsfelder

## 2 BESTANDSANALYSE | Qualitäten und Potenziale

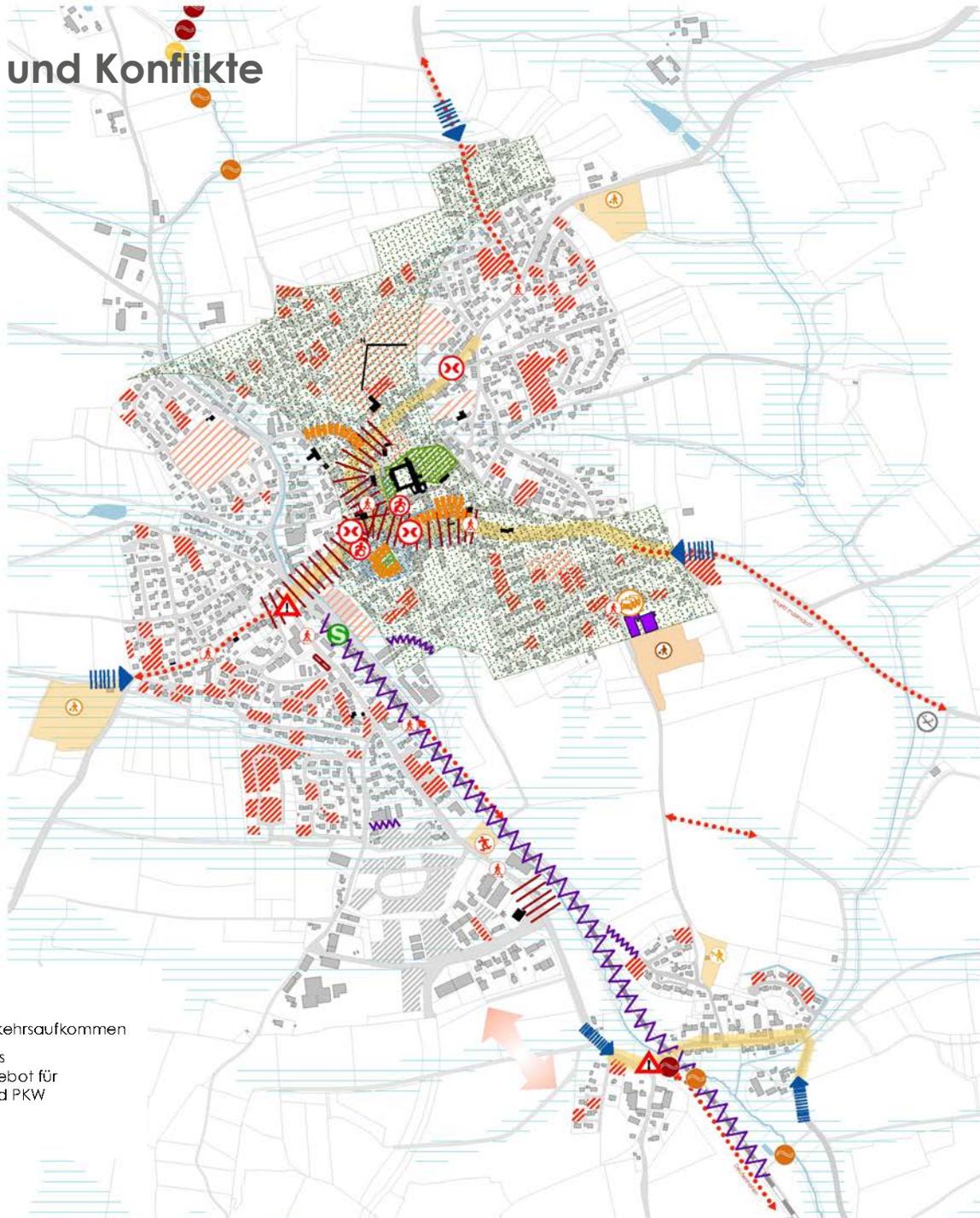
-  ortsbildprägendes Gebäude
-  sanierter Ortskern mit hoher Aufenthaltsqualität
-  Gebäude m. Fernwirkung/ identitätsstiftendes Element
-  Potenziale zur Innenentwicklung
-  großflächige Freifläche im Siedlungszusammenhang mit Entwicklungspotenzial
-  naturschutzrechtlich bedeutsame Fläche
-  Streuobstwiese
-  wertvolle Frei-/ Grünfläche
-  begrünter Straßenraum
-  Potenzial zur Belebung des Baches/ Gewässers
-  wertvoller Naturraum
-  Durchgrünte Wohngebiete
-  Skateplatz mit Aufwertungspotenzial
-  Spielplatz mit guter Ausstattung
-  Bolzplatz
-  soziale Infrastruktur und Sportflächenangebot
-  aktive Hofstelle
-  Wohnortnahes Nahversorgungsangebot
-  Brauerei
-  Potenzial für Gewerbeflächen
-  wohnortnahe Arbeitsplätze
-  geplante Anbindung an die St 2047
-  Potenzial zur Weiterentwicklung des Radwegenetzes
-  wichtige innerörtliche Fußwegeverbindungen
-  Flugplatz
-  zentraler Parkplatz



# 2 BESTANDSANALYSE | Defizite und Konflikte

-  Leerstand/ untergenutztes Gebäude
-  hoher Sanierungsbedarf
-  untergenutzte Fläche im Innenbereich
-  fehlender Siedlungszusammenhang
-  Baulücke/ untergenutzte Fläche
-  Nordhang
-  Trennwirkung und Lärmemission der Bahn
-  Nutzungskonflikt
-  Gestaltungsdefizit/ Unzugänglichkeit der Grün- und Freifläche
-  mangelhafte Spielplatzabdeckung
-  wasserensibler Bereich gem. BayernAtlas
-  Gewässerdurchlass eingeschränkt
-  Gewässerdurchlass mangelhaft
-  Gewässerdurchlass nicht durchlässig
-  Schule mit Erweiterungsbedarfen
-  mangelhafte barrierefreie Zugänglichkeit
-  ungenügender Skateplatz
-  Sportflächen mit Erweiterungsbedarf
-  Verkehrsraum mit Nutzungskonflikten f. Verkehrsteilnehmer
-  Lücke im Fuß und Radwegenetz
-  fehlende oder mangelhafte Querungsmöglichkeit
-  hohes Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringverkehr
-  Straßenraumgestaltung mangelhaft
-  Erhöhte Einfahrtsgeschwindigkeit
-  gefährliche Kreuzung

-  Engstelle
-  erhöhtes Verkehrsaufkommen
-  mangelhaftes Stellplatzangebot für Fahrräder und PKW
-  Flugplatz



## 2 HANDLUNGSFELDER | Methodik



### Thematische Bestandsaufnahme



- Städtebau + Ortsbild
- Grün & Freiräume
- Verkehr
- etc.



### Querschnittsbezogene Analyse



- Defizite + Konflikte
- Qualitäten + Potenziale



### Integrierte Handlungsfelder + Ziele als Broschüre

- Definition von Handlungsfeldern und Ziele



### Räumliche Darstellung in Rahmenplan

- Graphische Darstellung der Entwicklungsplanung



Maßnahme	Kosten	Priorität	Akteure
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...

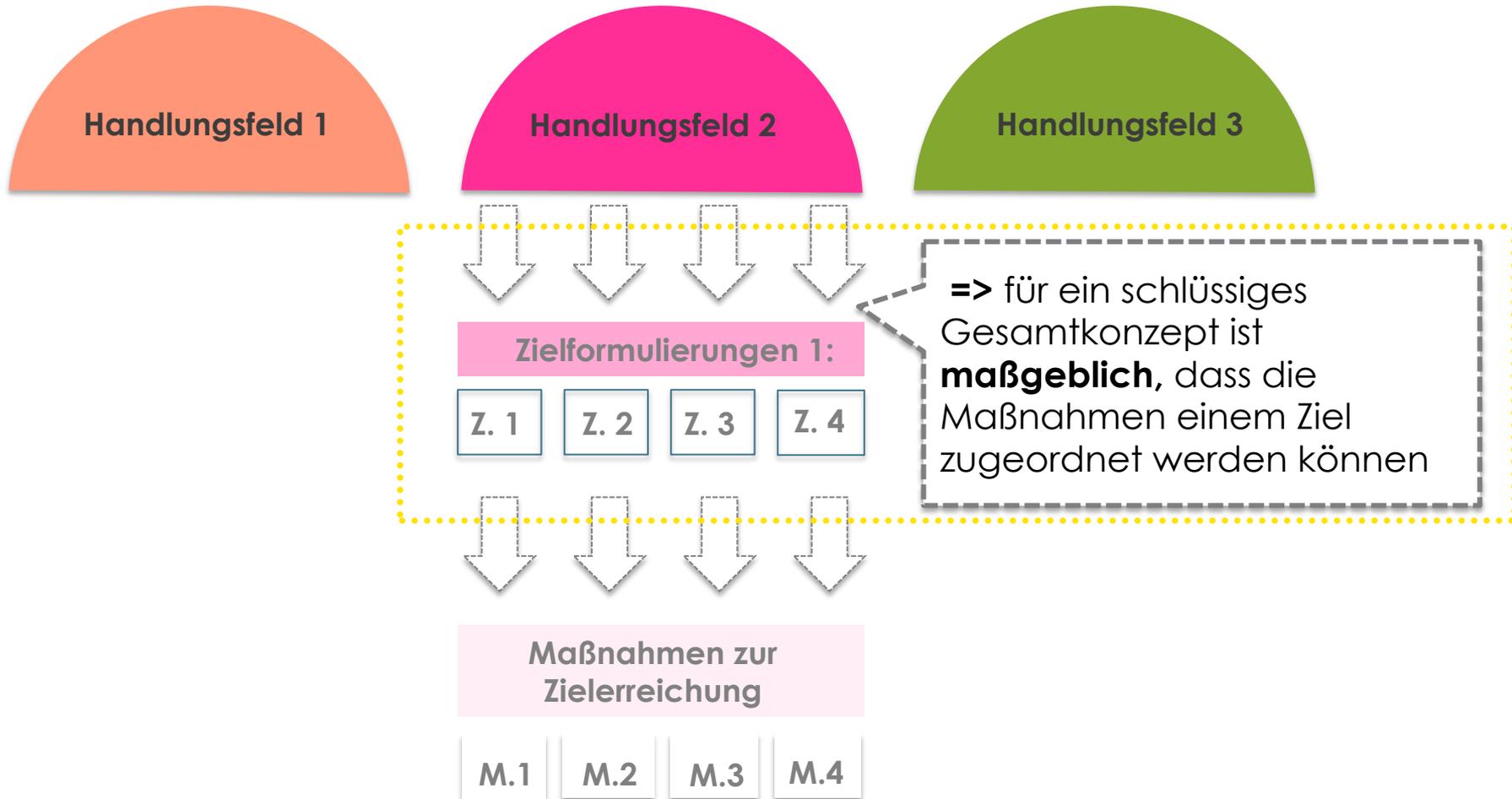
### Ausführlicher Maßnahmenkatalog

- Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Angabe von Priorität und Zeithorizont, und Akteuren

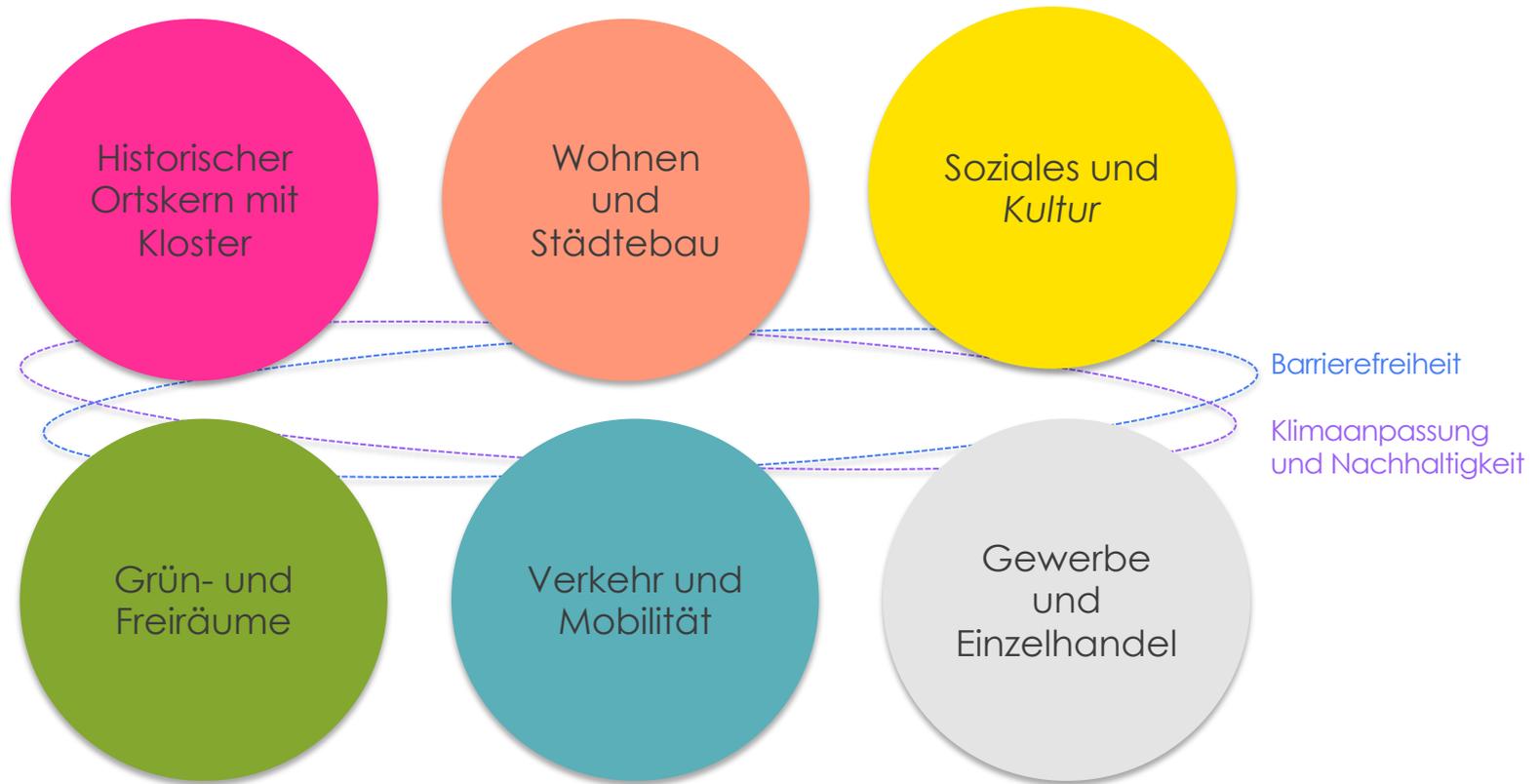


### ggf. Sanierungsgebiet

- Festlegen einer Flächenkulisse als Sanierungsgebiet inkl. Satzung



## 2 HANDLUNGSFELDER | Vorschlag Handlungsfelder



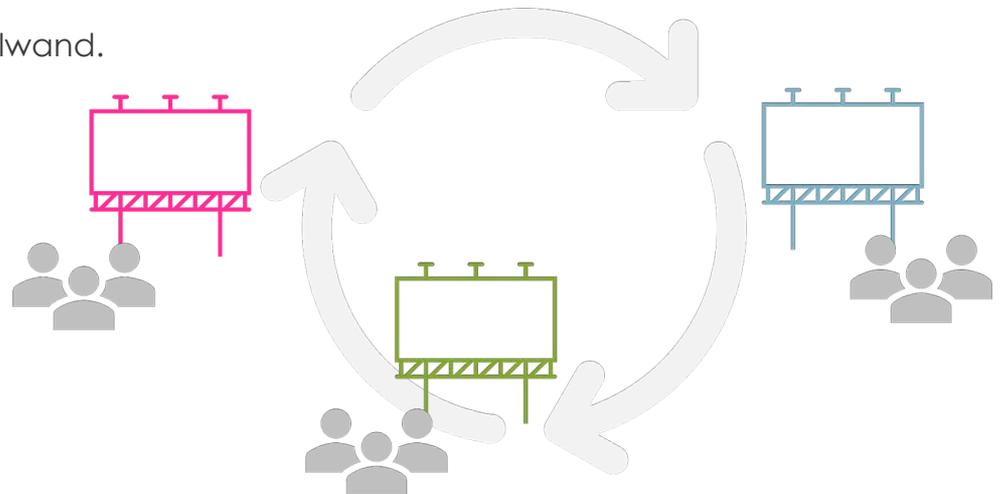
Haben Sie Ergänzungen?

# 3 Diskussion Zielformulierungen

## 3 DISKUSSION ZIELFORMULIERUNGEN | Diskussion an Stellwänden

### Vorgehen

1. Bilden Sie **drei gleich große Gruppen und verteilen Sie sich an die Stellwände.**
2. Es stehen Ihnen drei Stellwände mit entsprechenden Zielformulierungen zur Verfügung:
  - Ortsmitte | Verkehr
  - Gewerbe | Wohnen
  - Grün- und Freiräume | Soziales und Kultur
3. **Diskutieren und Ergänzen Sie jeweils die Zielformulierungen.**
  - Sie haben hierfür 15 Minuten Zeit
  - Danach wechseln Sie bitte die Stellwand.



# 4 Maßnahmenammlung

Wohnen und Städtebau

Historischer Ortskern mit Kloster

Grün- und Freiräume



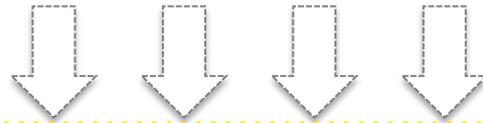
Zielformulierungen 1:

Z. 1

Z. 2

Z. 3

Z. 4



Maßnahmen zur Zielerreichung

M.1

M.2

M.3

M.4

**Maßnahmen** werden mit Kosten und ihren Fördermöglichkeiten in einer Tabelle erläutert.

**Maßnahmen** werden mit Kosten und ihren Fördermöglichkeiten in einer Tabelle erläutert.

Maßnahmen zur Zielerreichung

M.1

M.2

M.3

M.4



Handlungsfeld

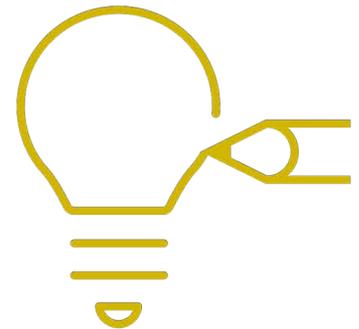
Ziel

Maßnahme

	WOHNEN UND STÄDTEBAU	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.1	<p><b>Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung</b></p> <p>Durch eine flächensparsame und dem Klimawandel angepasste Siedlungspolitik soll dem Wohnraumbedarf auch langfristig nachgekommen werden können.</p> <p>Durch Nachverdichtung, die Aktivierung von Baulücken und der Schaffung von Baurecht soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.</p>					
2.1.1	<p><b>Fortschreibung und Pflege der GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank inkl.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Betreuung</li> <li>• Identifizierung von geeigneten Nachverdichtungsbe-reichen</li> <li>• Überlagerung mit demografischen Daten</li> <li>• Befragung der Eigentümer*innen</li> </ul>					

### Vorgehen

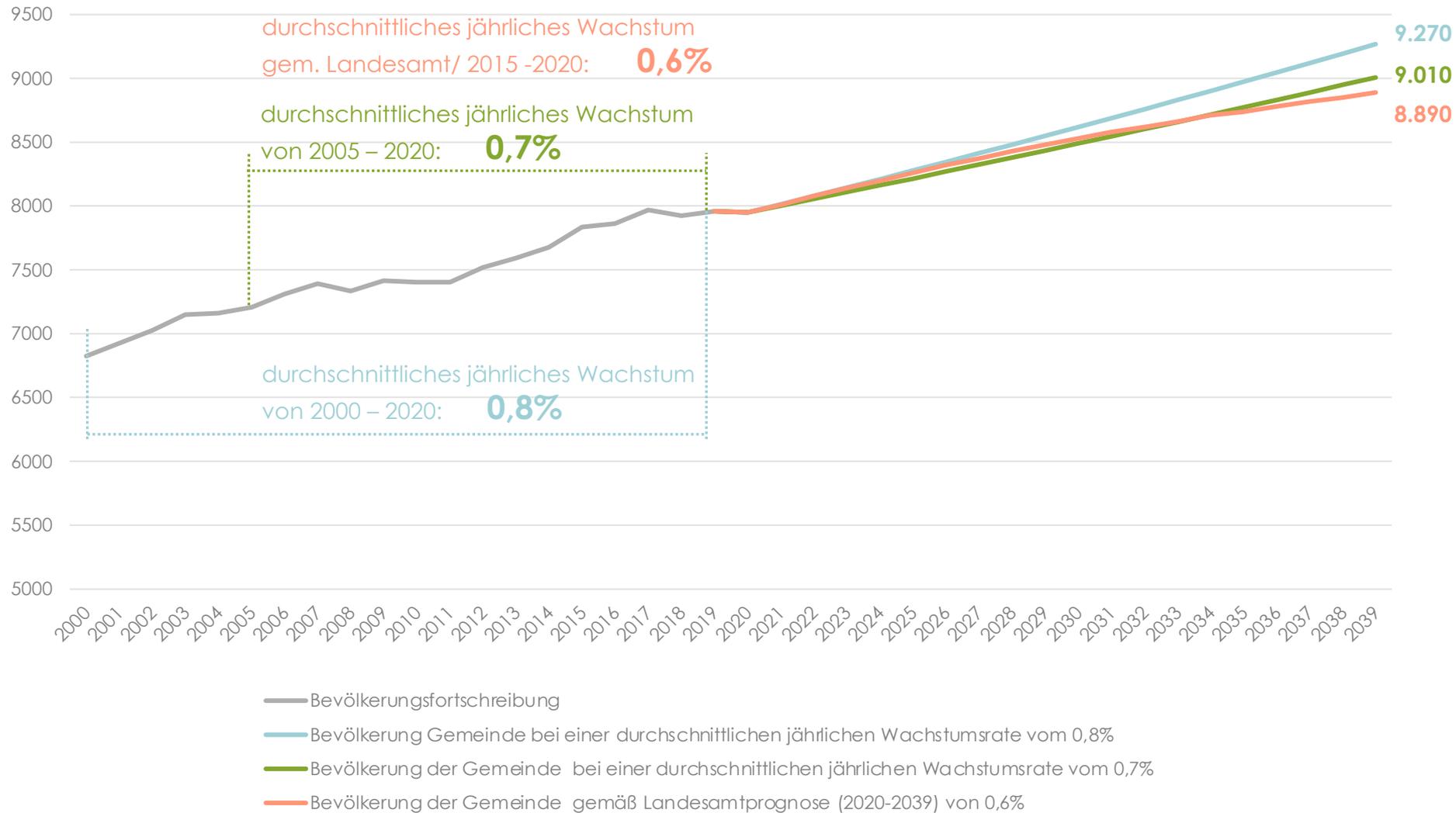
1. Notieren Sie auf den ausgegeben Karten, welche **Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung von Altomünster und Stumpfenbach** wichtig sind.
  - Bitte nur eine Maßnahme pro Karte
  - Die Karten dürfen Sie unter das entsprechende Ziel pinnen
  - Im Anschluss werden die Maßnahmen vorgestellt und im Plenum diskutiert



# 5 Exkurs Wohnbauflächenbedarf

# 5 EXKURS | BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAFIE

## Bevölkerungsvorausberechnung in Szenarien



# 5 EXKURS | WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

## NEUBEDARF:

Wohneinheitenbedarf bei **0,8 %** Bevölkerungswachstum

2020

Einwohner (E) = **7.950**

Einwohner / WE = **2,37**

2039

Einwohner (E) = **9.270**

Einwohner / WE = **2,32**

+ 1.300 E



- Im Bestand existieren 3.356 WE (Stand 2021)

## WOHNFLÄCHENBEDARF 2039

+ 1.300 Einwohner



1.300 E / 2,32 WE = **560 neue WE**

+ Auflockerungsbedarf (ca. 65 WE)



560 WE + 65 WE = ca. **625 neue WE**

Durchschnittlicher Bedarf an WE



625 WE / 19 Jahre = ca. **35 WE/Jahr**

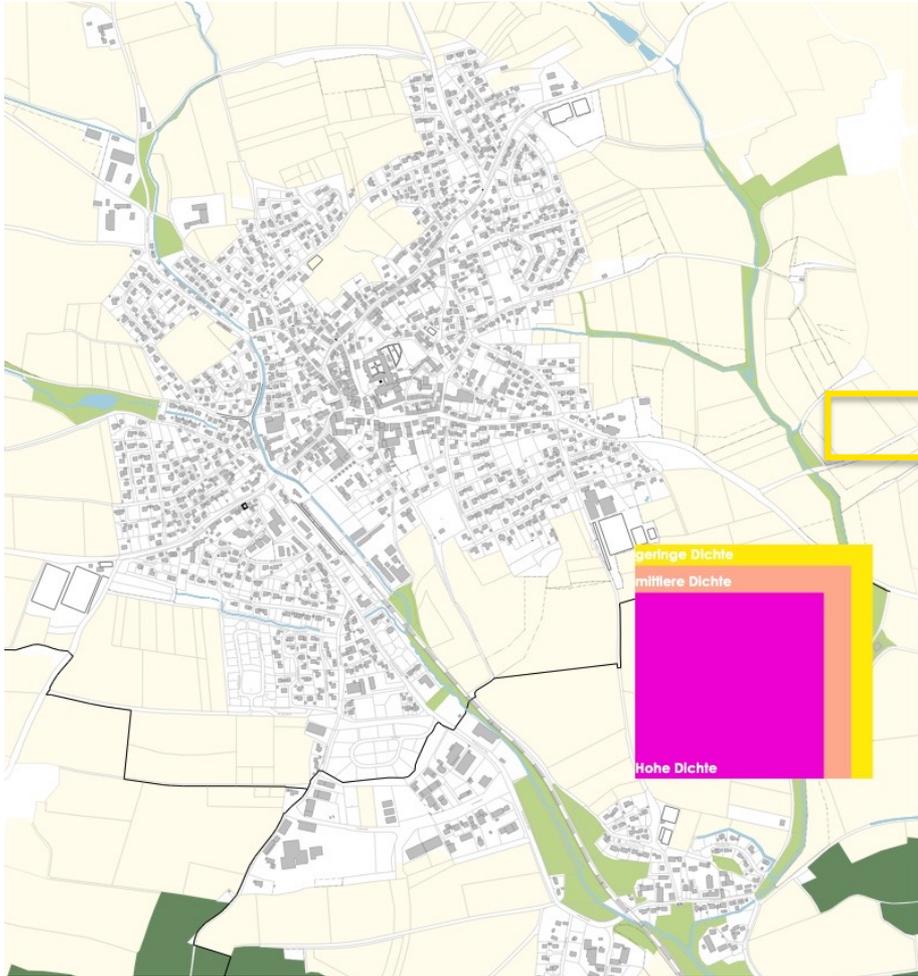
## 5 EXKURS | WOHNBAUFLÄCHENBEDARF



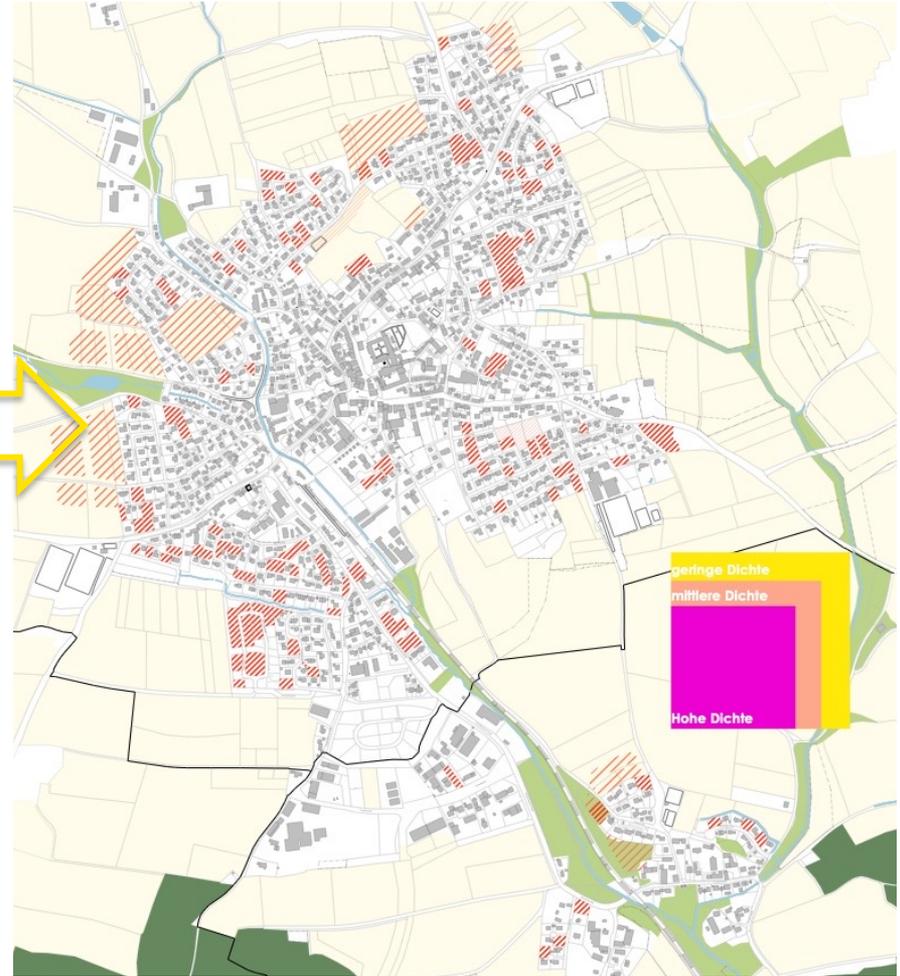
# 5 EXKURS | WOHNBAUFLÄCHENBEDARF



# 5 EXKURS | WOHNBAUFLÄCHENBEDARF



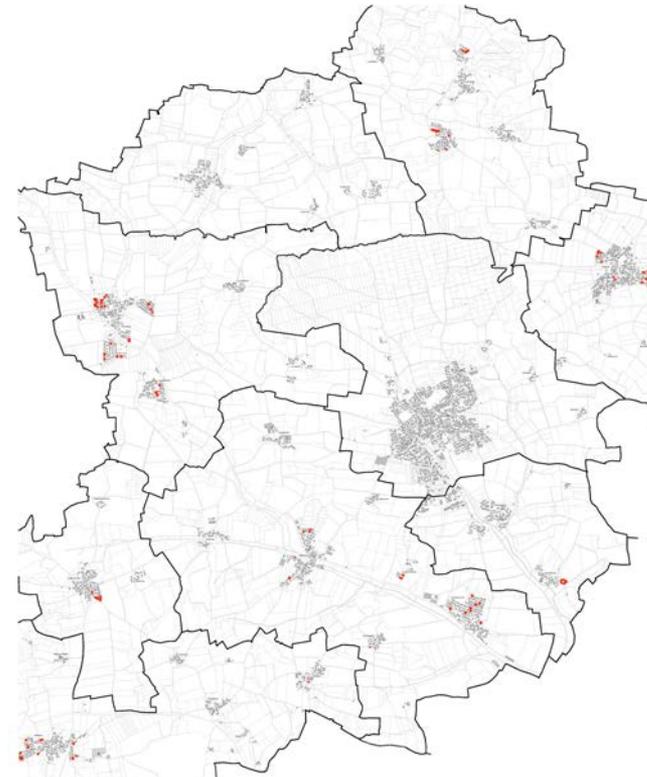
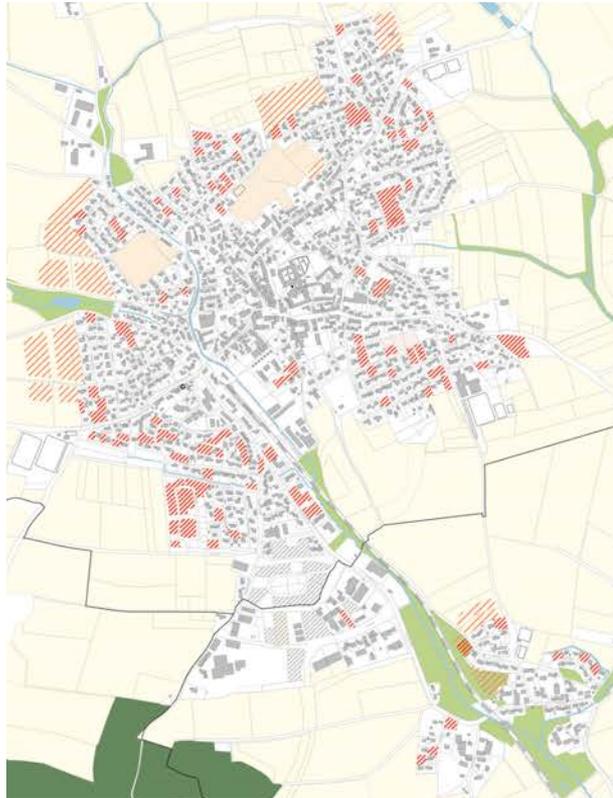
- Strategie: 100% Neuausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs



- Strategie: Aktivierung bestehender Flächenpotenziale + Neuausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs

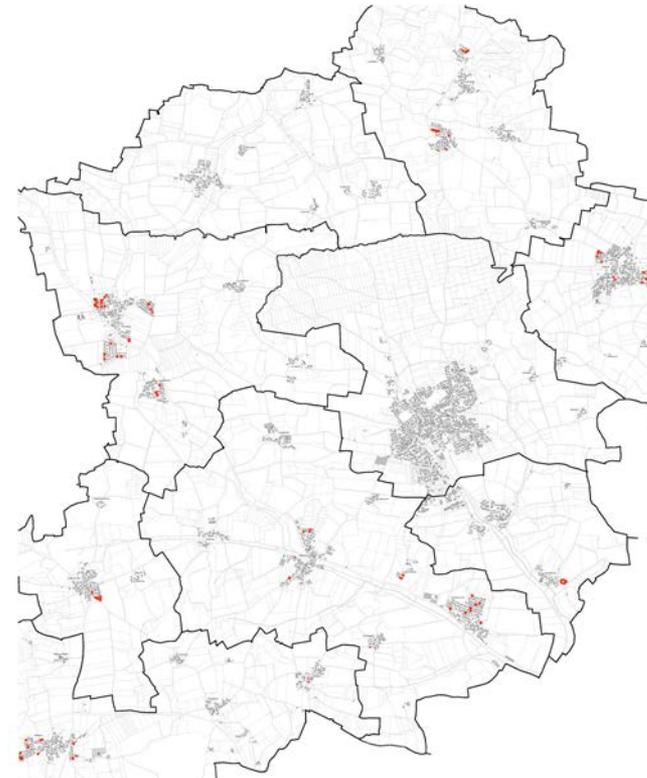
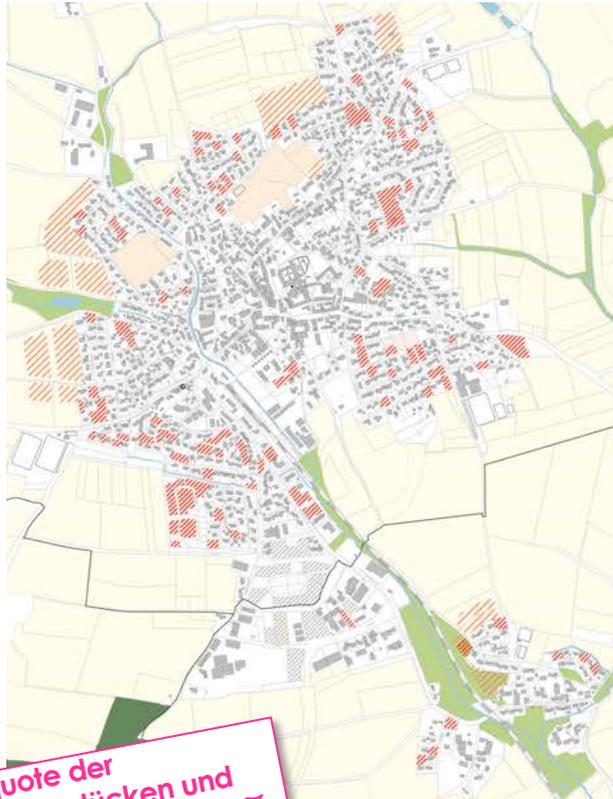


# 5 EXKURS | FLÄCHENPOTENZIAL WOHNEN



	Altomünster + Stumpfenbach	Orsteile	Summe
Wohnbauflächenpotenzial (FNP):	13,1	5,5	18,6
Baulücken	11,4	14,4	25,8
Gesamt (FNP + Baulücken)	<b><u>24,5</u></b>	<b><u>19,9</u></b>	<b><u>44,4</u></b>
Langfristiges Flächenpotenzial	1,1		1,1
Gesamt	<b><u>25,6</u></b>	<b><u>19,9</u></b>	<b><u>45,5</u></b>

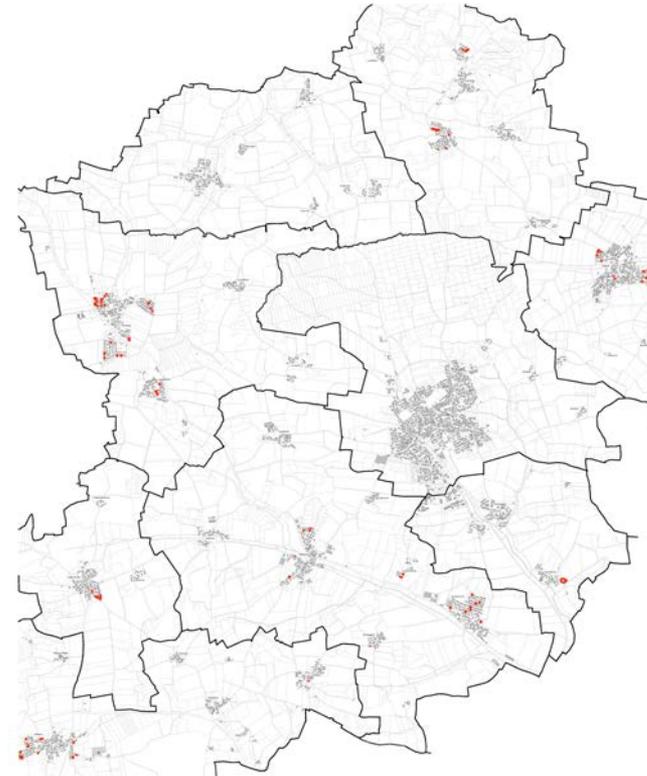
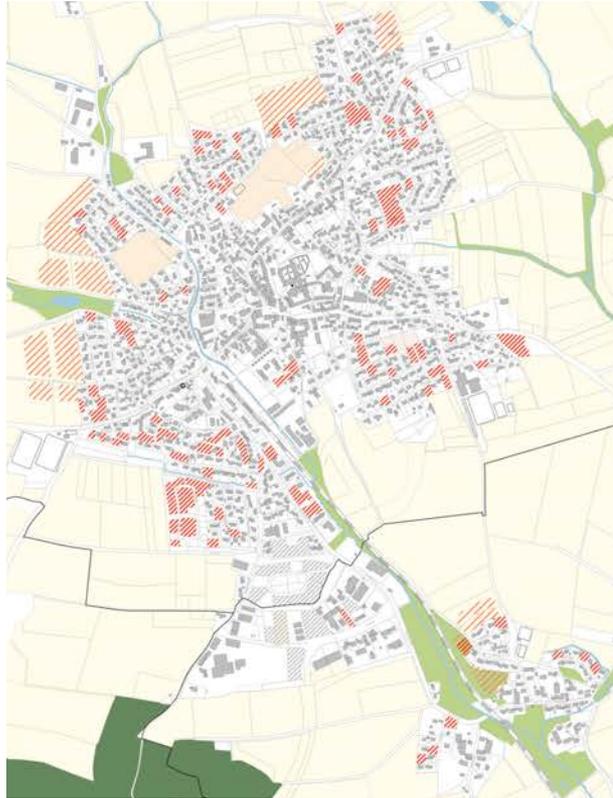
# 5 EXKURS | FLÄCHENPOTENZIAL WOHNEN



**Realisierungsquote der Aktivierung von Baulücken und Flächennutzungsplanflächen 30%**

	Altomünster + Stumpfenbach	Ortsteile	Summe
Wohnbauflächenpotenzial (FNP):	3,9	1,7	5,6
Baulücken	3,4	4,3	7,7
Gesamt (FNP + Baulücken)	<b><u>7,4</u></b>	<b><u>6,0</u></b>	<b><u>13,3</u></b>
Langfristiges Flächenpotenzial	1,1		1,1
Gesamt	<b><u>8,5</u></b>	<b><u>6,0</u></b>	<b><u>14,4</u></b>

## 5 EXKURS | Wie geht's weiter?



Im Zuge des ISEK sollen weitere **Maßnahmen zur Innenentwicklung** entwickelt werden

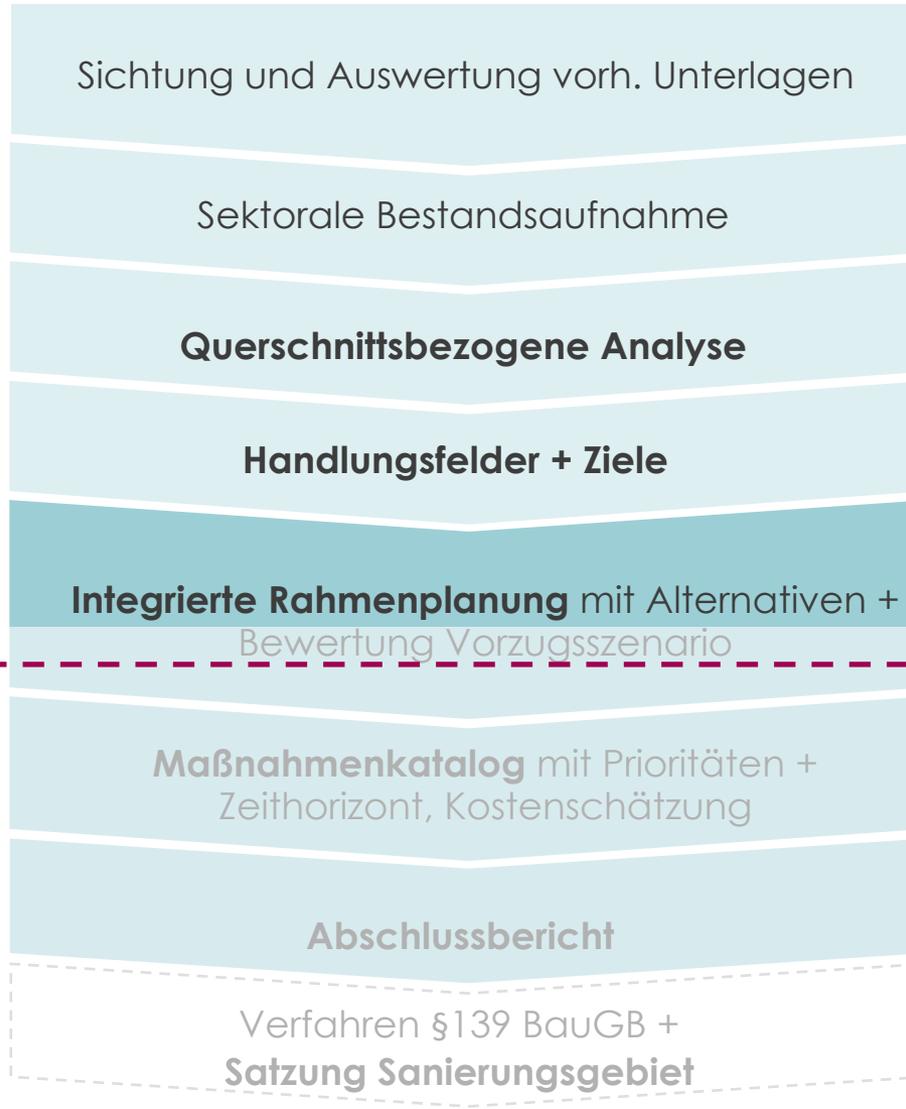
## 6 Ausblick und weiteres Vorgehen

# 6 AUSBLICK UND WEITERES VORGEHEN | Projektablauf

## Abstimmungsprozess



## Planungsprozess



## Beteiligungsprozess



Laufende Öffentlichkeitsarbeit über Homepage + Presse

Markt Altomünster und Stumpfenbach

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**