

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Einführung



Was ist ein ISEK?

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) werden, aufbauend auf einer ausführlichen Bestandsaufnahme und deren Analyse, gemeinsame Ziele und Maßnahmen für den Ort entwickelt. Hierbei werden alle relevanten Fachbereiche für die Entwicklung – Stadtplanung, Landschaftsplanung, Verkehr – zusammengeführt und in ein gesamtheitliches Konzept gebracht. Die daraus abgeleiteten Ziele und konkreten Maßnahmen dienen als Leitfaden für die zukünftige Entwicklung von Ottobeuren.

Warum ein ISEK mit vorbereitenden Untersuchungen?

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch ist die Voraussetzung für die Satzung eines Sanierungsgebietes. Dies ist wiederum nötig für die Förderung der Maßnahmen durch die Städtebauförderung. Die Erarbeitung eines ISEKs kann sehr gut mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen kombiniert werden.

Anlass und Zielsetzung

Aufgrund der attraktiven Lebensbedingungen und der landwirtschaftlich reizvollen Lage in der Nähe zu den Oberzentren Memmingen und Kempten hat sich Ottobeuren in den letzten Jahrzehnten zu einem gefragten Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt.

Die Klosteranlage mit der angrenzenden Basilika ist ein herausragendes Wahrzeichen für den Markt Ottobeuren und das gesamte Allgäu und hat als eine der schönsten Kirchen in Süddeutschland auch große touristische Anziehungskraft. Das Kloster mit der barocken Basilika sowie die dort stattfindenden zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und die Verbindung mit der Geschichte des Pfarrers Sebastian Kneipp machen Ottobeuren zu einem sehr beliebten touristischen Ziel und verschaffen der Marktgemeinde so einen sehr hohen Bekanntheitsgrad weit über Schwaben und Bayern hinaus.

Der Markt Ottobeuren verzeichnet seit einigen Jahren einen hohen Zuzug sowie ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Um dem einhergehenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, hat der Markt in den vergangenen Jahren aktiv Bauland ausgewiesen. Ziel der zukünftigen Entwicklung ist es, ein langfristiges und nachhaltiges Konzept zur Siedlungsentwicklung zu erarbeiten. Ein besonderer Fokus soll dabei auf einem flächensparenden Umgang mit Bauland liegen. Ebenso wichtig ist der durchdachte Umgang mit vorhandenen Qualitäten des Naturraums, des Landschafts- und Ortsbildes sowie die langfristige Sicherung einer hohen Lebensqualität für alle Einwohner*innen Ottobeurens. Bei der Gestaltung der zukünftigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ist sorgfältig auf eine Balance zwischen diesen beiden grundsätzlichen Entwicklungsinteressen zu achten.

Untersuchungsgebiet ISEK mit Fokus auf Hauptort Ottobeuren (Quelle: Google Maps)



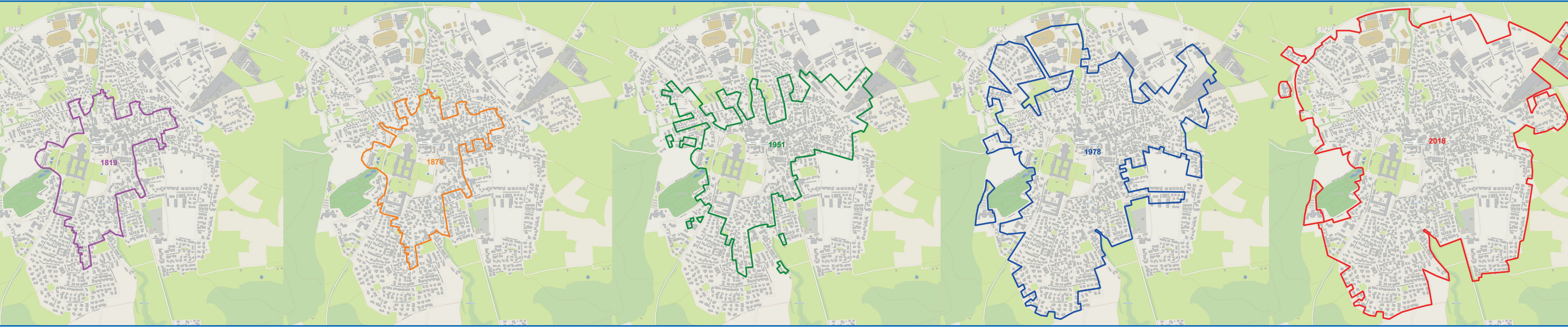
Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzepts erforderlich. Im Rahmen des ISEKs sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten. Im Fall von Ottobeuren war darüber hinaus auch die Erarbeitung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB erforderlich, um das vorhandene Sanierungsgebiet zu evaluieren und ggfs. ein neues Verfahren zur Satzung eines Sanierungsgebiets durchzuführen.

Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs umfasst die Gesamtgemeinde von Ottobeuren mit einem starken Fokus auf den Hauptort des Marktes Ottobeuren. Ausgewählte Ortsteile wurden aber mitberücksichtigt und in Form von Flächensteckbriefen in die Betrachtung einbezogen. Hintergrund des gewählten Untersuchungsbereichs sind die besonderen Herausforderungen, denen der Hauptort in den nächsten Jahren im Umgang mit den steigenden Bevölkerungszahlen, der touristischen Attraktivität, der Attraktivierung und Belebung des Ortskerns sowie den Anforderungen an die verkehrlichen Gegebenheiten ausgesetzt ist. Der Berücksichtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes kommt dabei eine große Bedeutung zu. Städtebauliche, landschaftsplanerische, verkehrliche und soziale Themen treffen hier aufeinander und müssen integriert betrachtet und entwickelt werden.

Vergleich Ortsentwicklung von 1819 bis 2018 (Quelle: Markt Ottobeuren)



Lage im Raum (Quelle: Google Maps)



1

ISEK

Einführung

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



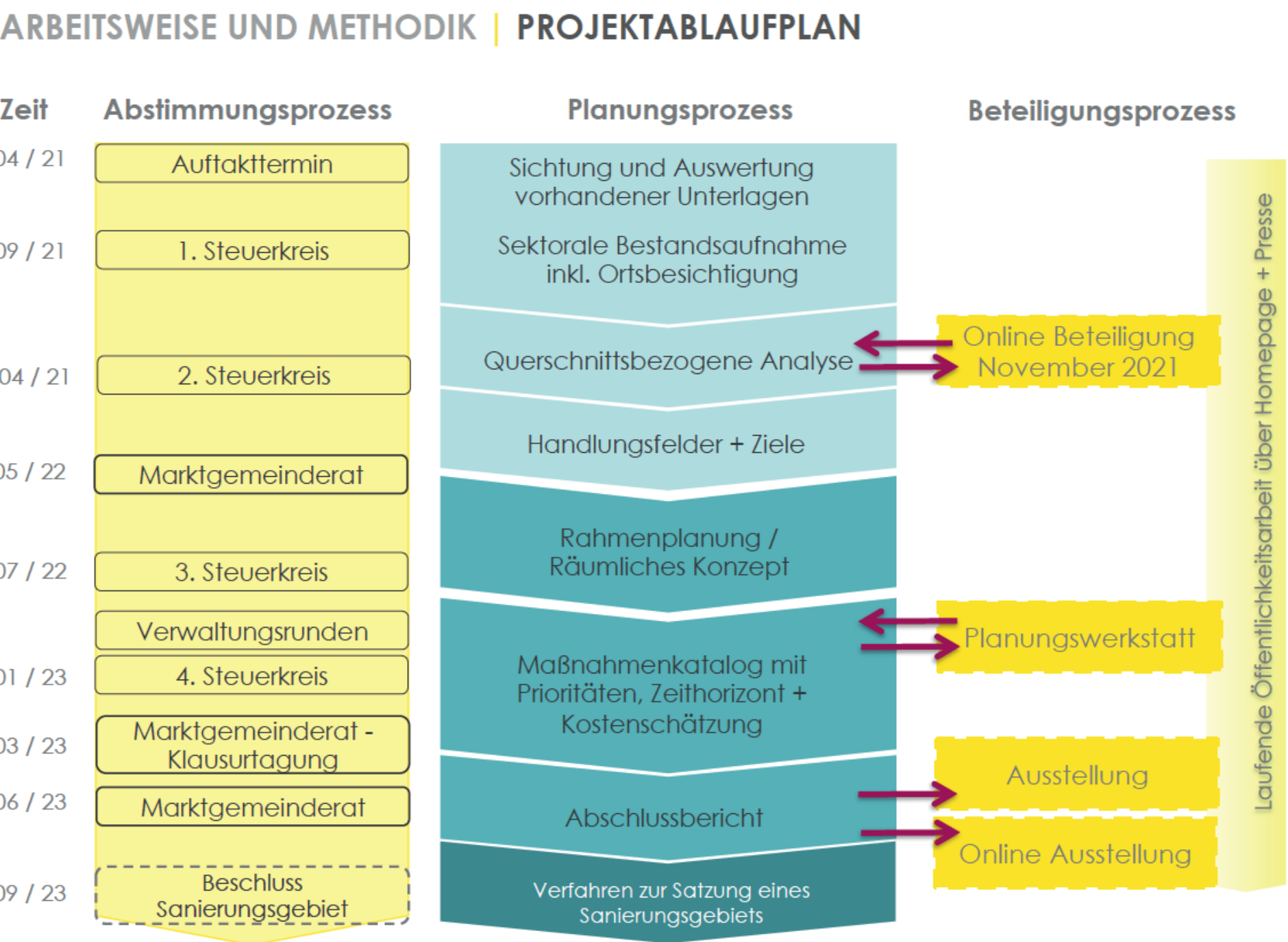
Planungs- und Beteiligungsprozess

Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung des ISEKs ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Team gestaltet wird. Beteiligt wurden hierbei Stadt- und Landschaftsplaner*innen aus dem Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH und Verkehrsplaner*innen vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit der Planer*innen fand ein regelmäßiger Austausch mit der Marktgemeindeverwaltung, lokalen Akteur*innen, zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandsaufnahme durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichsübergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung des Marktes Ottobeuren erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Marktgemeinderat am 30.05.2022 als wesentlicher Zwischenschritt vorgestellt und von diesem einstimmig beschlossen.

In einer zweiten Stufe wurde aufbauend auf diesen Zielen das eigentliche räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst die Konzeptentwicklung für den Untersuchungsbereich, insbesondere die Ortsmitte Ottobeurens. Ergänzend zum räumlichen Entwicklungskonzept wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Zeithorizont und den erforderlichen Akteur*innen erarbeitet.



Einbindung der Öffentlichkeit

Online-Beteiligung vom 07.11.2021 bis 05.12.2021

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung fand als Online-Beteiligung in einem Zeitraum von 4 Wochen statt. Hierbei konnten Anregungen zum Markt auf einer Karte zu verschiedenen Themenbereichen verortet werden. Die Bürger*innen waren aufgerufen, eigene Ideen und Hinweise auf der Webseite einzubringen und bereits existierende Ideen anderer Teilnehmenden zu bewerten und zu kommentieren.

Zur analogen Teilnahme an dem Format gab es zusätzlich Beteiligungskarten, welche über das Gemeindeblatt verteilt wurden, sowie ausgelegte Flyer.

Insgesamt wurde das Format mit großem Interesse und einer regen Teilnahme angenommen. Es konnten insgesamt 390 Ideen und 240 Kommentare aufgenommen werden. Über die Like- und Dislike-Funktion sind insgesamt mehr als 10.200 Wertungen eingegangen, sodass ein guter Eindruck über die Stimmung vor Ort gewonnen werden konnte. Es gab 2.445 Besucher*innen, von denen 1.791 sich mehrfach einloggten, um auf Kommentare zu reagieren und neue Ideen zu kommentieren und zu bewerten.

Die Ergebnisse der ersten Beteiligung wurden in einer Dokumentation zusammengefasst. Diese dienten der Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme und Analyse und wurden auch bei der Entwicklung von konkreten Zielen und Maßnahmen für den weiteren Planungsprozess mitberücksichtigt.

Die vollständige Dokumentation der Online-Beteiligung ist auf der Homepage des Marktes Ottobeuren zu finden.

Planungswerkstatt am 27.09.2022

Mit der Planungswerkstatt bekamen die Bürger*innen eine weitere Möglichkeit den Planungsprozess des ISEKs aktiv mitzugestalten. Hierfür fand nach der ersten Online-Beteiligung eine Veranstaltung vor Ort statt, in der schwerpunktmäßig eine Auseinandersetzung mit dem Maßnahmenkatalog und dem Rahmenplan zur zukünftigen Entwicklung Ottobeurens erfolgte.

Nach einer einführenden Vorstellung des aktuellen Planungsstandes zum ISEK konnten die Teilnehmenden in einer ersten Arbeitsphase an Tischgruppen den dort ausgelegten Rahmenplanentwurf mit Ideen und Anmerkungen ergänzen und weiterentwickeln. Ergänzend dazu priorisierten die Teilnehmenden in einer zweiten Arbeitsphase an den Stellwänden die konkreten Maßnahmenvorschläge.

Das Planungsteam sowie Vertreter*innen der Gemeindeverwaltung standen für Rückfragen und Diskussion an den Tischen und Stellwänden zur Verfügung. Die Ergebnisse der Planungswerkstatt wurden in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und in der weiteren Planung nach fachlicher Prüfung, soweit möglich, berücksichtigt. Die vollständige Dokumentation ist auf der Homepage des Marktes Ottobeuren zu finden.



Impressionen aus der Planungswerkstatt

Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet

Auf der Homepage des Marktes Ottobeuren wurden aktuelle Unterlagen, wie z. B. die Einladungen zu Veranstaltungen, die Dokumentationen der Beteiligungsveranstaltungen sowie Zwischenstände der Bearbeitung, öffentlich zugänglich gemacht. Hierüber war jede*r Interessierte in der Lage sich zu jeder Zeit grundsätzliche Informationen zum Sachstand herunterzuladen.

Darüber hinaus wurde eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.



Crowdmapping Online-Beteiligung

Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des ISEKs auf ein weites Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der das ISEK in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter*innen der Politik, der Marktgemeindeverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, sozialen Einrichtungen, Vereinen sowie Vertreter*innen für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie Jugendliche und Senior*innen, zusammen. Aufgrund dieser Zusammensetzung konnte sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des ISEKs von einer breiten Basis verschiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit am ISEK fungierten die Mitglieder*innen des Steuerkreises auch als Schnittstelle zwischen dem Planungsteam und der Bürgerschaft.

Im Rahmen von vier Steuerkreissitzungen, die in regelmäßigen Abständen stattfanden, erfolgte die Abstimmung beziehungsweise gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEKs.



Impressionen aus den Steuerkreissitzungen

ISEK 2

Planungs- und Beteiligungsprozess

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



Bestandsaufnahme

Was sind die bestehenden Strukturen in Ottobeuren?

Die Bestandsaufnahme erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Marktgemeindeverwaltung und dem Steuerkreis. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten. Aufbauend auf dieser Bestandserhebung erfolgte die Ableitung der Potenziale und Qualitäten sowie der Defizite und Konflikte (s. Roll Up 5).

Nutzungen

Aufgenommen wurden Nutzungen, die entweder zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen, d.h. Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gemeinbedarf, soziale und kulturelle Nutzungen, Gewerbe, Sporteinrichtungen, aber auch Leerstände.

Siedlungsstruktur / Bestandsaufnahme der Ortsteile

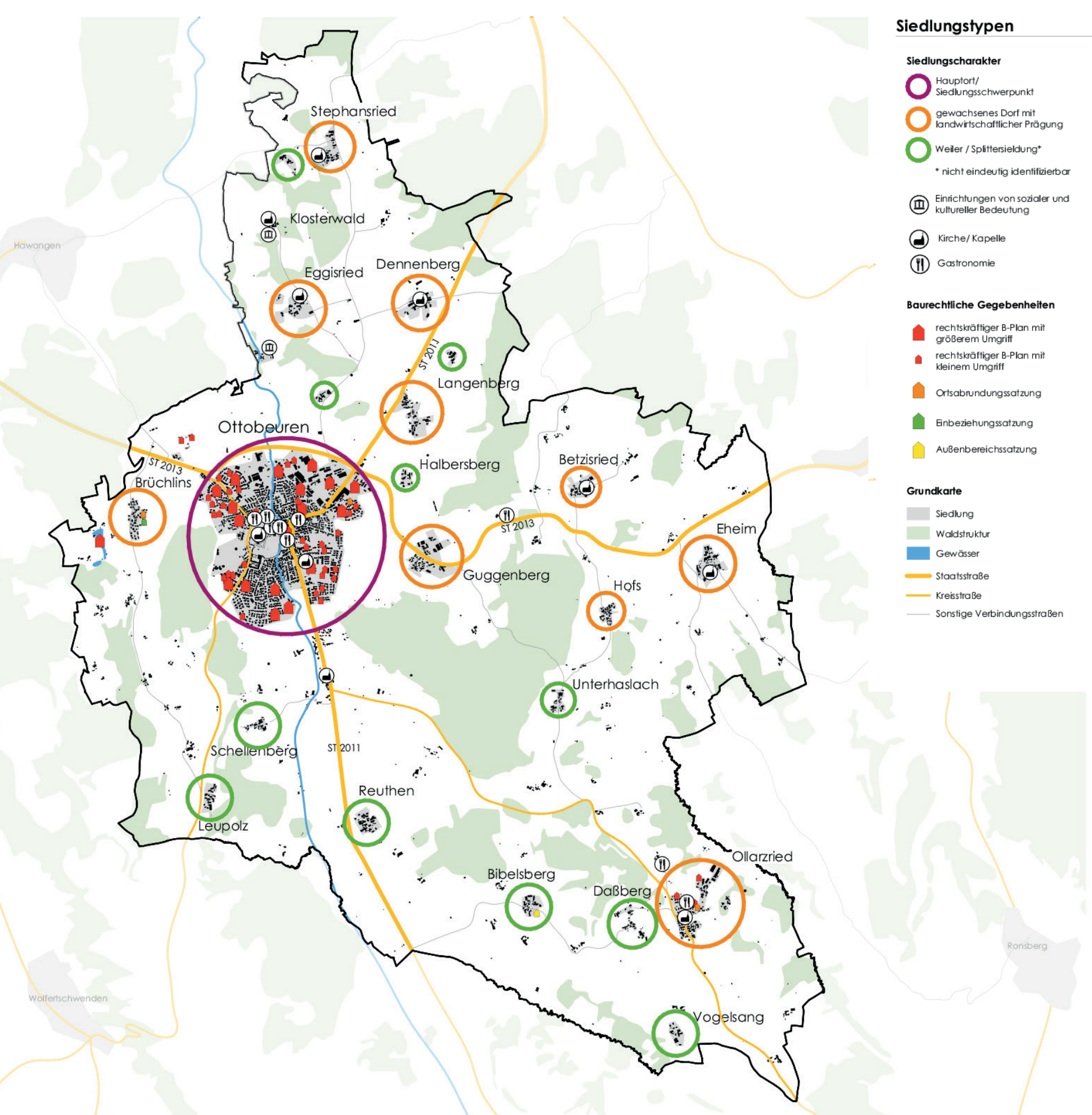
Der Markt Ottobeuren besteht aus 49 Gemeindeteilen mit unterschiedlichen Siedlungstypen. Die Bestandsaufnahme, Analyse und das Entwicklungskonzept wurden für den Hauptort Ottobeuren durchgeführt. Für die gesamtörtliche Betrachtung wurden ausgewählte weitere Ortsteile mit dem Ziel, die Funktion und „Stellung“ des Ortsteils aufzuzeigen, in Form von Steckbriefen bearbeitet.

Da die Untersuchung aller Ortsteile nicht zielführend ist, wurden zur weiteren Betrachtung lediglich die größeren Dörfer (orangener Kreis) ausgewählt. Die vollständige Dokumentation der Online-Beteiligung ist auf der Homepage des Marktes Ottobeuren zu finden.

Grün- und Freiraum

Für die Freizeitnutzung bzw. eine innerörtliche Naherholung im Marktgebiet Ottobeuren stehen wenig öffentliche, gestaltete Grünflächen zur Verfügung. Ottobeurens größter öffentlich zugänglicher Freiraum ist der Kneipp-Aktiv-Park mit Spiel- und Sportmöglichkeiten, einer Kneipp-Anlage und dem Ulrichsweiher.

Neben den öffentlichen wurden auch innerörtliche und private Freiflächen, Gewässer sowie Spiel- und Sportplätze kartiert.



Siedlungscharakter



aktive EG-Nutzung in der Bahnhofstraße



Einzelhandelsmarkt Feneberg in der Ortsmitte



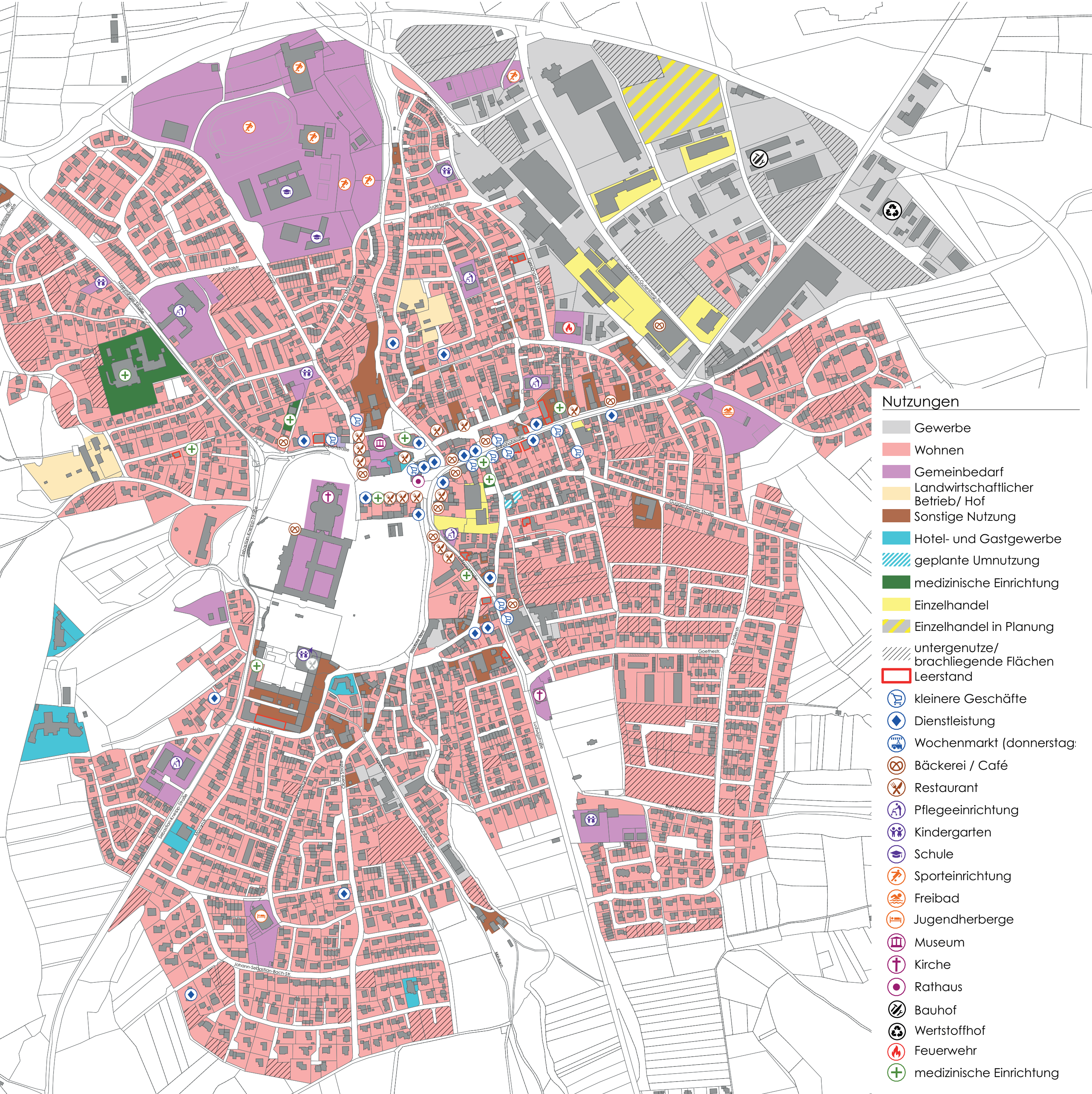
Kneipp-Aktiv-Park



Wasserbecken vor dem Beamtengebäude



private Uferbereiche



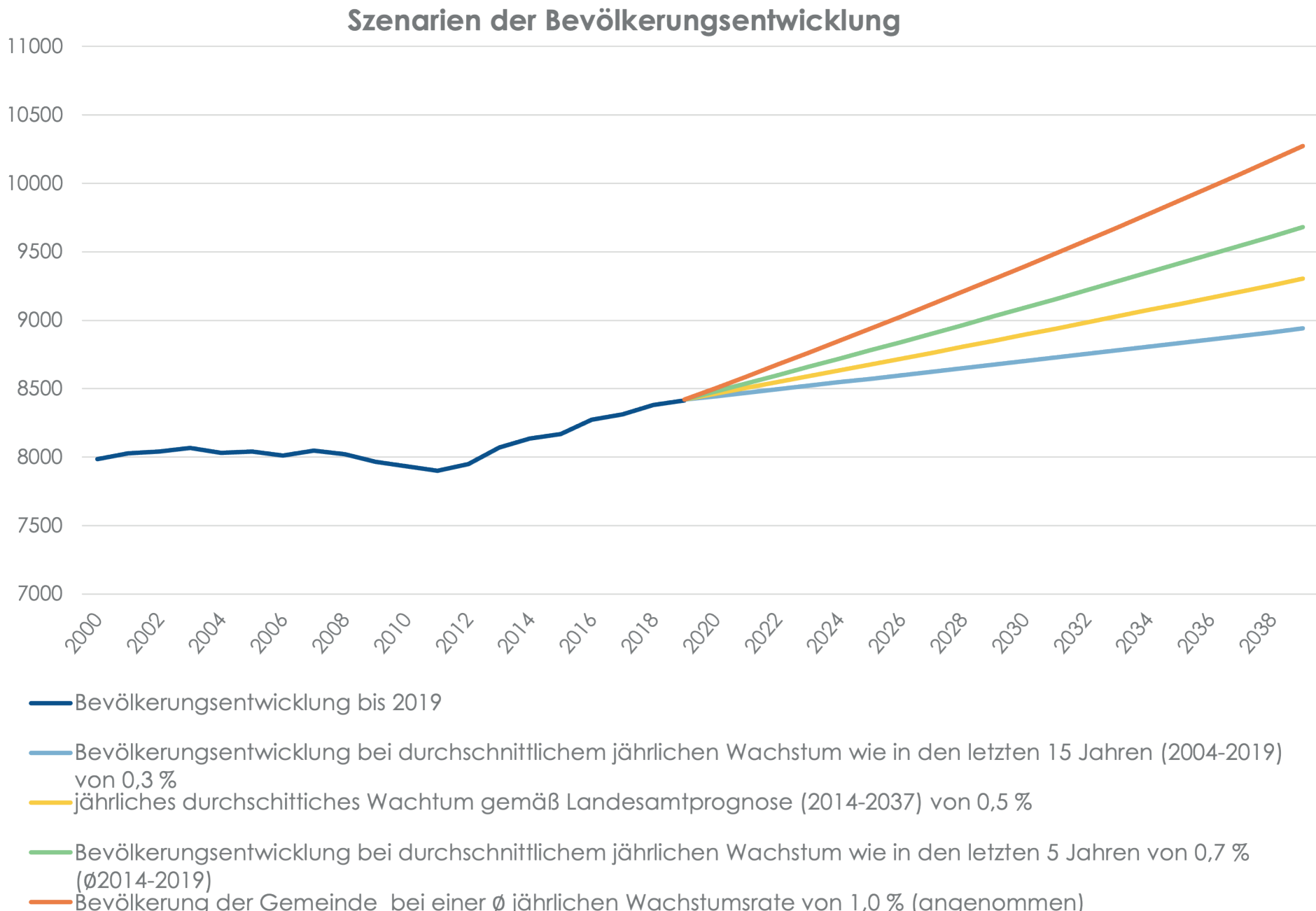
Bestandsaufnahmeplan Nutzungen



Bestandsaufnahmeplan Grün- und Freiraum

Bevölkerungsentwicklung und Wachstum

Von 2011 bis 2019 ist ein deutlicher und kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung zu erkennen, sodass diese im Jahr 2019 etwa 8.420 erreicht hat. Die Grafik zeigt verschiedene Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, denen jeweils unterschiedliche jährliche Wachstumsraten zugrunde gelegt sind. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)



Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

ISEK 3

Bestandsaufnahme

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



Bestandsaufnahme

Tourismus und Freizeitaktivitäten

Die Marktgemeinde ist eine beliebte touristische Attraktion, insbesondere für Kultur- und Naturliebhaber*innen. Aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung, seiner hohen landschaftlichen Attraktivität und seiner reizvollen Umgebung eignet sich Ottobeuren besonders für den naturnahen Erholungsurlaub und für Tagesausflüge, die mit Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einhergehen.



Basilika

Mobilität

Das Mobilitätsgeschehen ist in Ottobeuren neben dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufgrund der kurzen Wegeverbindungen vom Rad- und Fußverkehr geprägt. Daraus ergeben sich unterschiedliche Nutzungsansprüche der einzelnen Verkehrsteilnehmer*innen, die es gilt, möglichst konfliktfrei abzuwickeln. In nachfolgender Karte wurden daher unter anderem die wesentlichen Straßen und Parkplätze, vorhandenen Radrouten sowie die Abdeckung mit dem ÖPNV zusammengefasst.



Basilika



Sternwarte



Sebastian Kneipp



Radfahren in Ottobeuren

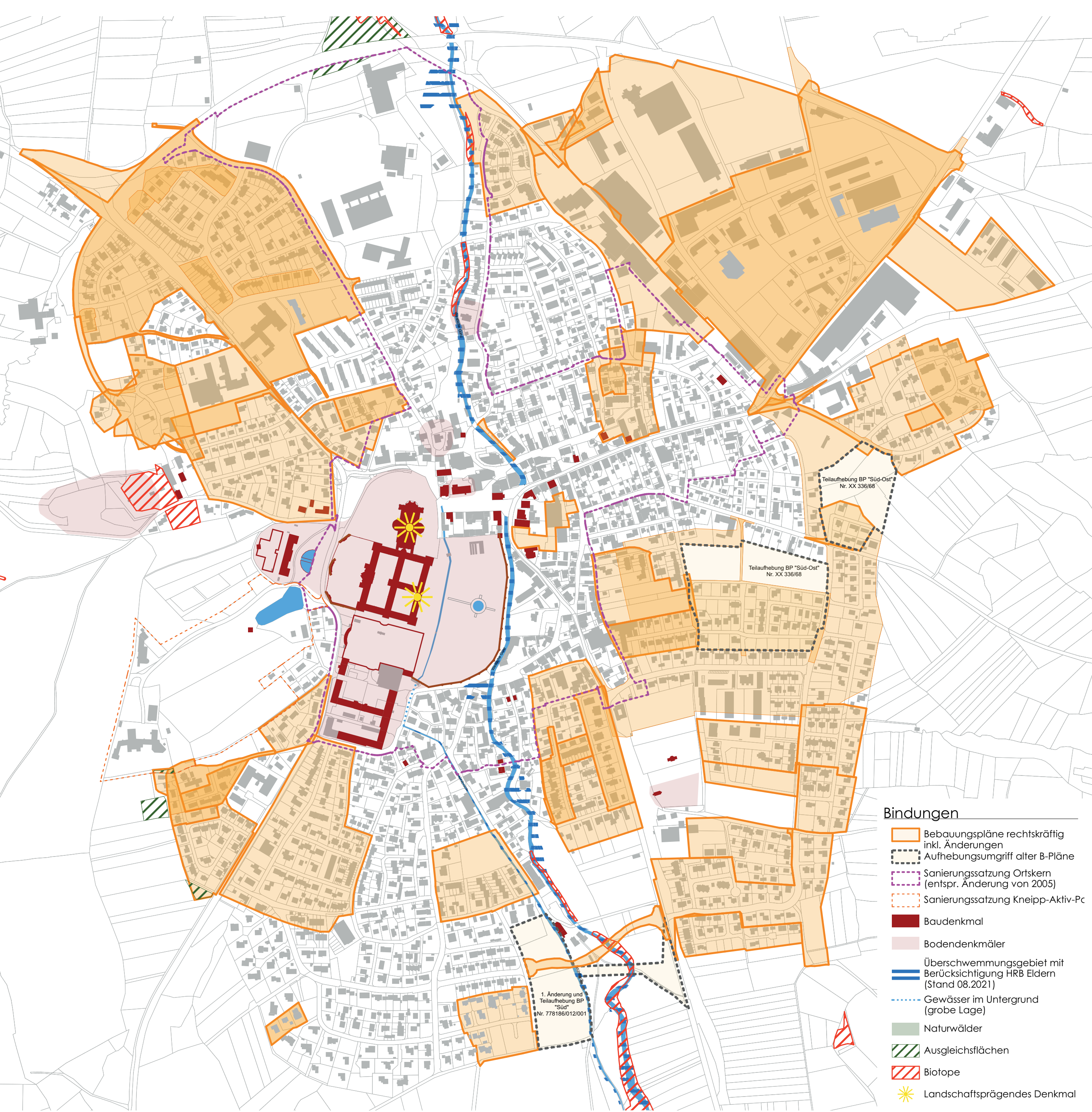
Quelle: Touristikamt Ottobeuren



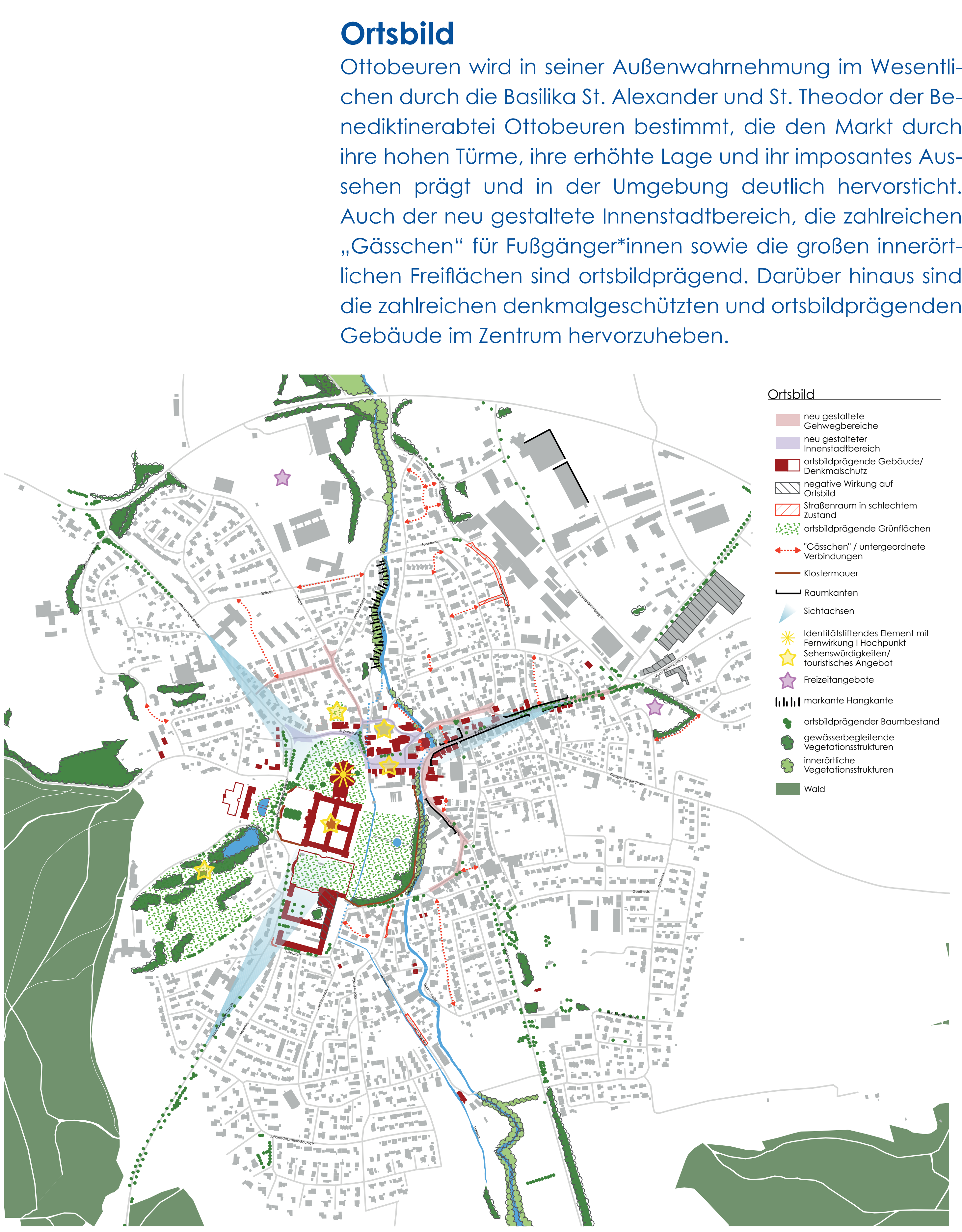
Bestandsaufnahmeplan Mobilität

Bindungen

In der Erfassung der Bindungen wurden Schutzgebiete, Bauden- und Baudenkmäler, Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen, inklusive der Sanierungsgebiete „Ortskern“ und „Kur- und Bürgerpark am Bannwald“, kartiert.



Bestandsaufnahmeplan Bindungen

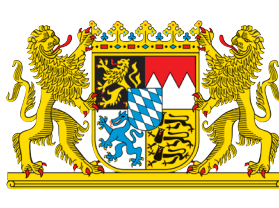


Bestandsaufnahmeplan Ortsbild

ISEK 3

Bestandsaufnahme

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



Querschnittsbezogene Analyse

Was sind die Stärken und Schwächen?

Basierend auf der Bestandsaufnahme aller Fachbereiche und den Ergebnissen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen werden in der querschnittsbezogenen Analyse die wesentlichen Ergebnisse fachbereichsübergreifend zusammengefasst und integriert dargestellt. Diese werden in zwei Bereiche aufgeteilt. Zum einen werden die aktuell vorhandenen Potenziale und Qualitäten Ottobeurens dargestellt, zum anderen die bestehenden Defizite und Konflikte gezeigt. Diese querschnittsbezogene integrierte Darstellung veranschaulicht die relevanten städtebaulichen Mängel und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Themenkomplexen.

Potenziale und Qualitäten

Der Markt Ottobeuren besitzt zahlreiche ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude, die den Charakter des Ortes positiv prägen. Besonders die Klosteranlage unterstützt dieses Erscheinungsbild. Aus dem Ort und aus der Umgebung ergeben sich zahlreiche Blickbeziehungen zum Kloster, das dadurch einen wichtigen Identifikationspunkt für den Gesamtort bildet.

Qualitativ hochwertig sind u.a. die Grünstrukturen mit dem Kneipp-Aktiv-Park, die Grünflächen um das Kloster sowie der Umgebung der Westlichen Günst, welche Potentiale zur weiteren Aufwertung bieten, sowohl für Tourist*innen als auch für Bewohner*innen.

Im gesamten Marktgebiet liegt ein großes Potenzial für Innenentwicklung durch die Nutzung von Brachflächen und Baulücken vor. Bereits erschlossene Baulücken im Südosten bieten

aufgrund der zentralen Lage ein hohes Entwicklungspotenzial. Im Gewerbegebiet liegen Entwicklungspotenziale für weitere Gewerbenutzungen durch Nachverdichtung und Nutzung von Brachflächen vor.

Der erweiterte Bereich um den Marktplatz definiert den Kernbereich der Ortsmitte mit einer hohen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsdichte und sorgt somit für eine Belebung und Besucherfrequenz. Die vorhandenen Gebäude- und Erdgeschossleerstände bieten Potenzial zur Aktivierung und weiteren Belebung der Ortsmitte.

Die Konzentration des Sport- und Bildungsangebots im Norden bietet Potenzial für die Mehrfachnutzung der Sportflächen, sowohl durch den Schulbetrieb als auch zur Freizeitnutzung.

Defizite und Konflikte

Der Marktplatz weist Defizite in der Gestaltung seiner öffentlichen Platzfläche auf, wie z.B. fehlende Begrünung und Verschattungsmöglichkeiten, welche den Anforderungen der Klimaanpassung nicht gerecht werden. Zudem führt die mangelhaft wahrgenommene Ausstattung zu einem verminderten Sicherheitsempfinden und damit zu einer verringerten Aufenthaltsqualität.

Die vorhandenen Grünflächen des Kneipp-Aktiv-Parks, die zugänglichen Flächen um das Kloster, der Kräutergarten, die Freiflächen der Günst und die kleinteiligen Grünstrukturen im Marktgemeindegebiet sind kaum miteinander vernetzt. Neben der mangelhaften Zugänglichkeit der Westlichen Günst fehlen qualitätsvolle Freiflächen.

Die großen innerörtlichen Parkplatzflächen am Kloster und am Einzelhandelsmarkt Feneberg dienen zwar zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs in der Ortsmitte, haben jedoch eine geringe Aufenthaltsqualität und fallen aufgrund ihrer innerstädtischen Lage sowie einer mangelnden Organisation und Gestaltung besonders ins Auge.

An verschiedenen Stellen im Straßenraum gibt es bauliche und gestalterische Defizite, u.a. in Form von fehlenden, einseitigen oder unzureichend breiten Gehwegen. Dies tritt besonders deutlich in der Luitpoldstraße, der Mühlenbergstraße oder Am Mühlenberg hervor. Auch weisen viele innerörtliche Straßenräume lediglich eine geringe Begrünung bzw. Baumbepflanzung auf.

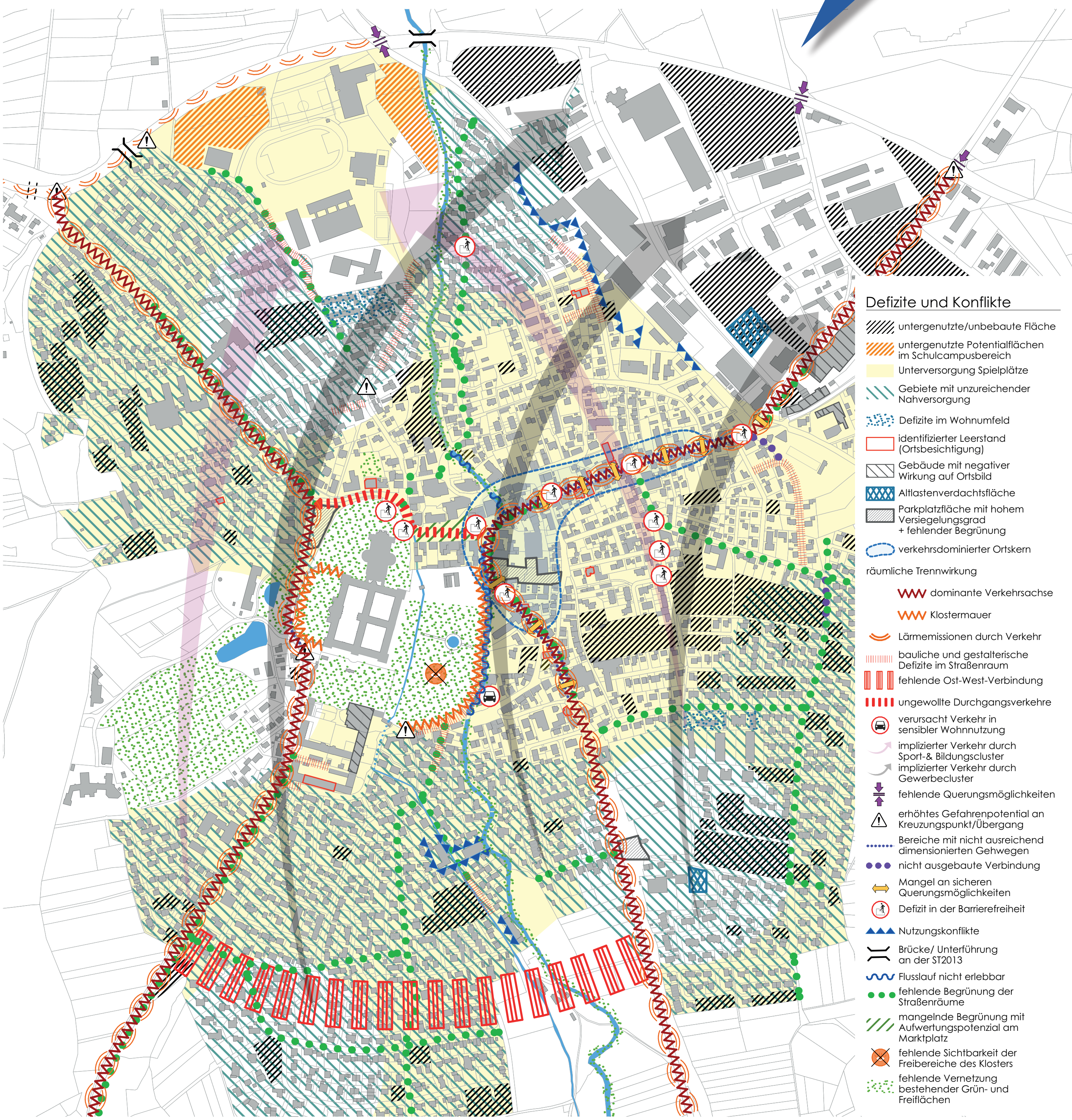
Leerstände bzw. nicht mehr als solche genutzte ehemalige Einzelhandelsflächen in prominenten Erdgeschosslagen sind im Ortszentrum bzw. im Bereich der Bahnhofstraße bis zur Ludwigstraße vorhanden. Im gesamten Ort, besonders aber im südöstlichen Teil von Ottobeuren und im Bereich des ehemaligen Sägewerks, liegen viele, darunter auch großflächige, untergenutzte Flächen und Baulücken.

Die Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich, ausgenommen des Supermarktes Feneberg in der Luitpoldstraße, ausschließlich im Gewerbegebiet und sind damit für den Kfz-basierten Einkauf ausgelegt.

Nach der Bestandsaufnahme wurde eine zusammenfassende Bewertung der Qualitäten und Potenziale sowie Konflikte und Defizite im Untersuchungsgebiet erarbeitet.



Potenziale und Qualitäten



Defizite und Konflikte



ortsbildprägende Gebäude



Kneipp-Aktiv-Park



Engstelle des Gehwegs



Leerstand Luitpoldstraße

4

ISEK

Querschnittsbezogene Analyse

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



[illegible]

Vorschlag zu Umgriff Sanierungsgebiet

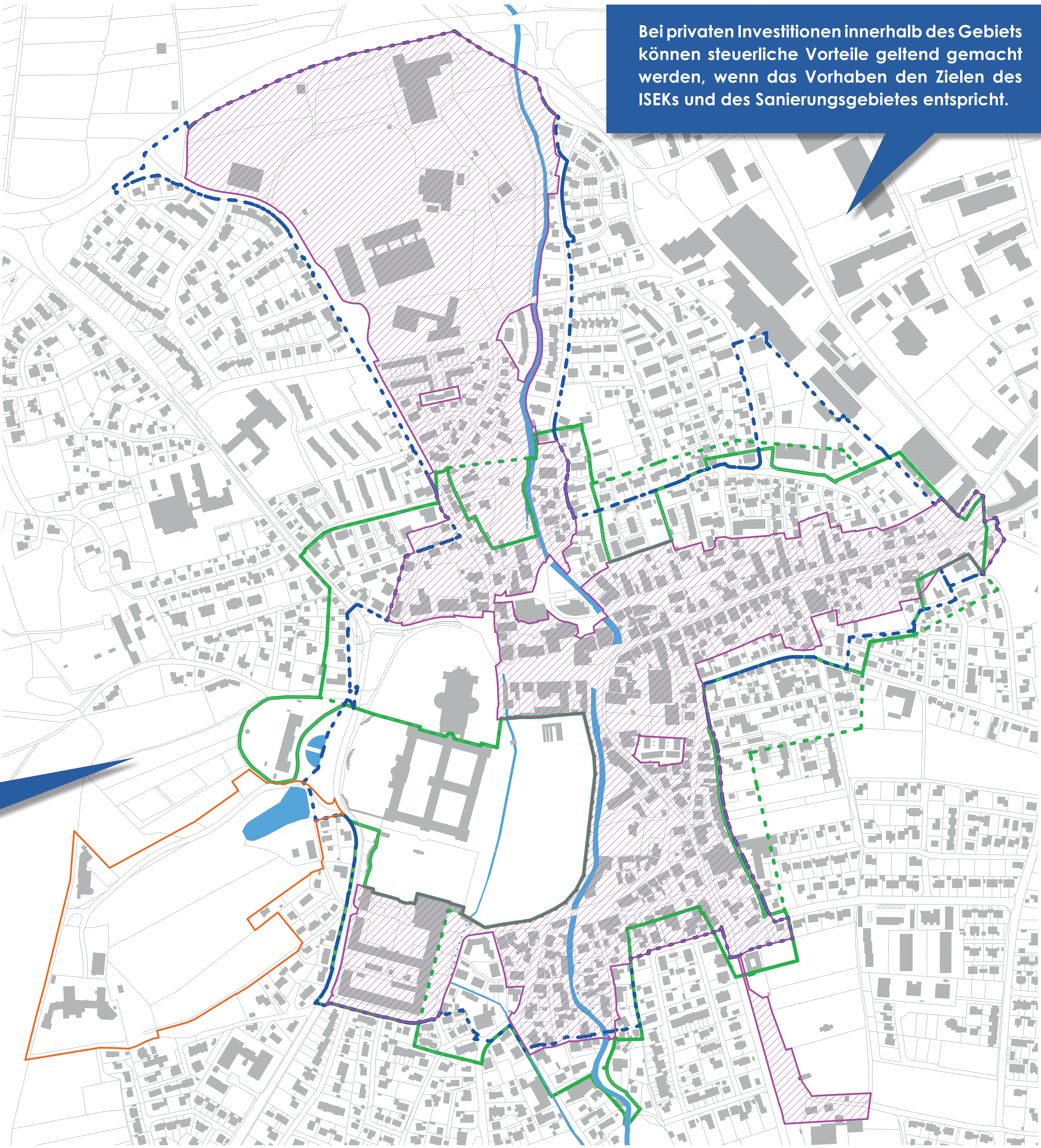
Wo befindet sich das Sanierungsgebiet?

Im Rahmen des ISEKs wurde festgestellt, dass ein Sanierungsgebiet erforderlich ist, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beheben, die dargestellten Planungsziele zu erreichen und die Sanierung ziel-führend umsetzen zu können. Die Festlegung eines Sanierungsgebiets ist Voraussetzung für die Mitfinanzierung von Sanierungsmaßnahmen durch die Städtebauförderung.

Der Vorschlag zum Bereich des Sanierungsgebiets ist in der Abbildung dargestellt, welches eine Fläche von ca. 45 ha umfasst. Es beinhaltet die Bereiche um die Bahnhofstraße sowie entlang der Ludwig- und Luitpoldstraße inkl. dem südlichen Gebäudeteil der ehemaligen Benediktinerbrauerei und den Flächen entlang der Günz sowie den Marktplatz mit seiner angrenzenden Bebauung. Des Weiteren umfasst das Sanierungsgebiet den Bereich zwischen der Bergstraße und der St 2013 bis zur Westlichen Günz und schließt damit ebenfalls das Schul- und Sportgelände mit ein. Außerdem ist der Vorbereich des Friedhofs sowie die südlich an den Friedhof angrenzende Fläche bis zur Berl-Brecht-Straße eingeschlossen.

Öffentliche Maßnahmen innerhalb des Gebiets sind bis zu 60% über die Städtebauförderung förderfähig.

- Abgrenzung neues Sanierungsgebiet
- Untersuchungsumgriff
- Erstellungserlass
- Abgrenzung altes Sanierungsgebiet
- Umgriff VU 1998
- Umgriff VU 1998, Änderung 2005
- Umgriff Sanierungsgebiet Kuppark



Sanierungsgebiete

Ausblick

Wie geht es jetzt weiter?

Im Rahmen einer Klausurtagung mit dem Marktgemeinderat wurden aus allen Maßnahmen der Priorität 1 einige identifiziert, die zeitnah angegangen werden könnten und damit als wesentliche nächste Schritte für die Umsetzung des ISEKs angesehen werden können. Darüber hinaus wurde eine der Maßnahmen aus der Priorität 2, die Erarbeitung des Spielplatzflächenkonzepts, als mögliche kurzfristig anzugehende Maßnahmen vorgeschlagen. In nachfolgender Tabelle wurden all diese Maßnahmen zusammengestellt und von den Fachplaner*innen in Abstimmung mit der Verwaltung in eine erste mögliche zeitliche Reihenfolge gebracht. Diese kann dann auch im Rahmen der jährlichen Bedarfsmitteilungen zur Mittelanmeldung für die Städtebauförderung herangezogen werden.

Im Sinne der Veränderungs- und Anpassungsdynamik integrierter Stadtentwicklung gehören zur Umsetzung des ISEKs das begleitende Monitoring und die Evaluation. Generell hat das Monitoring in der Städtebauförderung die Funktion, zu beurteilen, ob die Entwicklung im Untersuchungsgebiet entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen verläuft. Dafür sollten kontinuierlich entsprechende Daten gesammelt und Projektverläufe festgehalten werden. Sowohl Erfolge als auch Handlungsbedarfe können so identifiziert werden. Es hat sich bewährt, im Rahmen der Fortführung regelmäßiger Treffen des Steuerkreises den Maßnahmenkatalog dahingehend durchzugehen und somit laufend die Umsetzung nachzuvollziehen bzw. die Aktualität der verschiedenen Maßnahmen zu überprüfen und ggfls. Anpassung am Maßnahmenkatalog dem Marktgemeinderat vorzuschlagen.

Nr	Bezeichnung			2023	2024	2025	1026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
M.4.4	Optimierung Knotenpunkt Höhe Freibad	1	VU										
O.3.2	Aufwertung & Nutzung kleiner Marktplatz	1	VU										
N.2.1	Abstimmung mit Abtei	1	ISEK										
M.1.1	Knotenpunkt St 2013 – Memminger Str.	1	ISEK										
S.2.3	Wohnraum für unterschiedl. Bevölkerungs- und Einkommensgruppen	1	ISEK										
M.2.3	Prüfung temporäre Sperrung Marktplatz	1	VU										
M.3.1	Erarbeitung + Umsetzung Radverkehrskonzept	1	VU										
S.3.1	Leerstandsmanagement für Wohnnutzungen	1	VU										
N.5.1	Konzeptentwicklung für Uferbereiche der Westlichen Günz	1	VU										
N.1.1	Erarbeitung eines Spielplatzkonzeptes	2	ISEK										

ISEK

6

Vorschlag zu Umgriff Sanierungsgebiet

Ausblick

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

