ISEK Bad Feilnbach

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Beschluss der Ziele am 09. Mai 2019

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

INHALT

1 Planungsprozess & Beteiligung

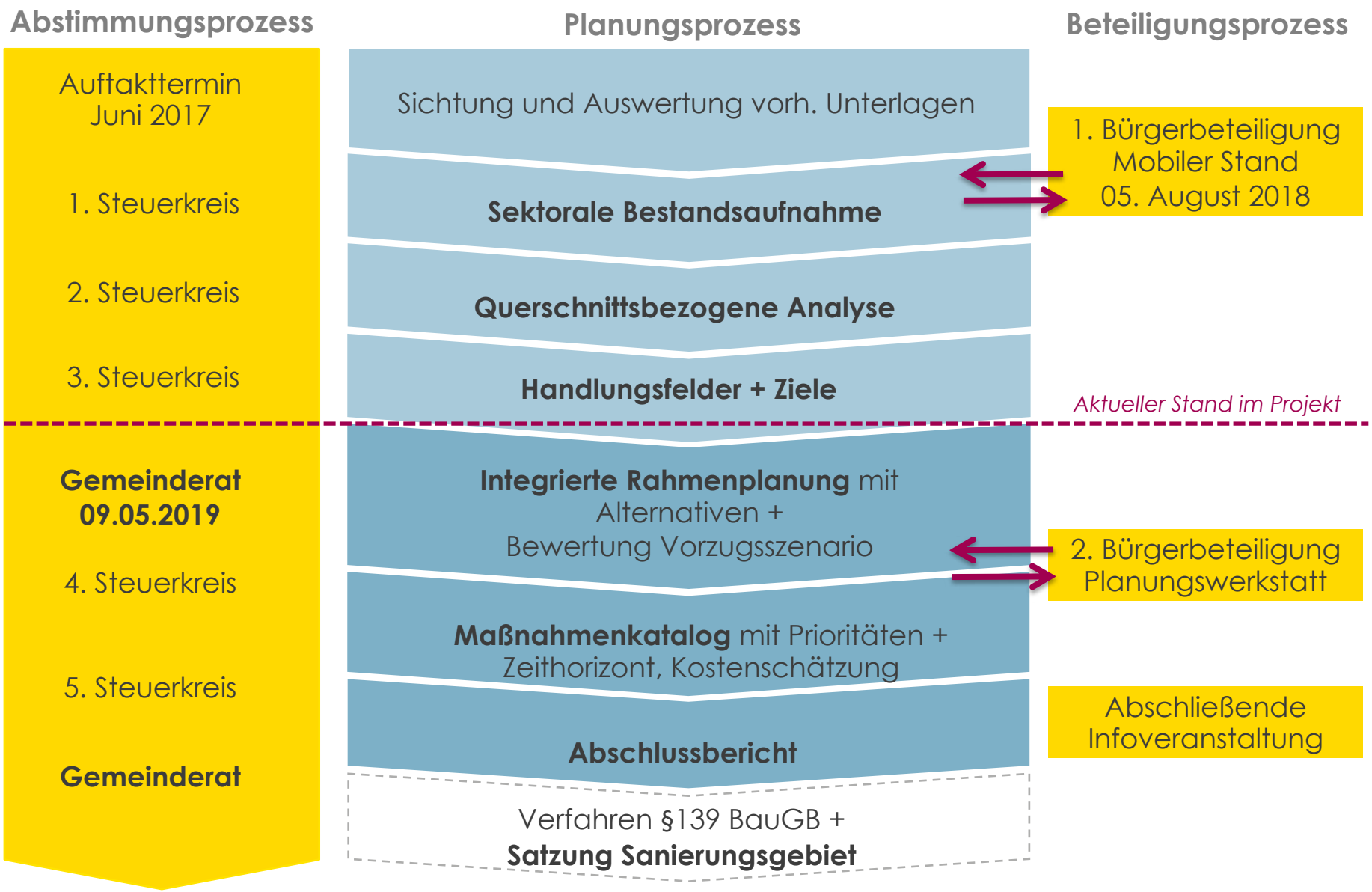
2 Was wurde bisher erarbeitet?

3 Ziele für die Gemeinde Bad Feilnbach

4 Ausblick I Wie geht es weiter?

1 PLANUNGSPROZESS & BETEILIGUNG

PLANUNGSPROZESS | ABLAUF ISEK BAD FEILNBACH



PROJEKTTEAM | PLANERTEAM

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Stadt- & Landschaftsplanung
Projektsteuerung, Moderation

SCHLOTHAUER & WAUER
Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr

Verkehr & Mobilität

EINGESPIELTES INTERDISZIPLINÄRES PLANUNGSTEAM

INTEGRATIVER ANSATZ AUS DEN RELEVANTEN FACHDISZIPLINEN

Warum jetzt das ISEK?

- Das ISEK **ist eigentlich vor der Förderung erster Maßnahmen** durchzuführen
- **Wettbewerb** 2015 + **Neugestaltungen in der Ortsmitte** ab 2016 + **Kümmerer Gemeinde 4.0** ab 2017 wurden aufgrund des dringenden Bedarfs vorab gefördert
- **Klare Auskunft der ROB, dass vor weiterer Förderung und wegen Programmwechsel ein ISEK nun zwingend erforderlich ist**

Was ist ein ISEK?

Ein ISEK ……

- definiert den Rahmen für die zukünftige Entwicklung
  - rein **informelles** Planungsinstrument
  - **keine planungsrechtliche Bindung**
- Ist Voraussetzung für die Städtebauförderung, die bei förderfähigen Maßnahmen bis zu **60% der Kosten** übernimmt
- Zeithorizont: **15 – 20 Jahre**

Warum braucht die Gemeinde Bad Feilnbach ein ISEK?

- Wie kann mit der Verkehrssituation in Au umgegangen werden? Wie kann ein Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität entstehen? Welche Maßnahmen kommen zur Verbesserung des Schulwegs in Frage?

- Können bzw. **in welchem Umfang** soll die Gemeinde zukünftig wachsen hinsichtlich **Wohnbau- und Gewerbeentwicklung**? – Standortattraktivität

- Wo und ggf. wie soll dieses Wachstum stattfinden? **Nachverdichtung oder Außenentwicklung**? Welche **Auswirkungen** hat dieses Wachstum?

Es gilt **gemeinsam** ein **konsensfähiges und nachhaltiges, integriertes Entwicklungskonzept** zu erarbeiten

- **Förderung der Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzepts** durch die Städtebauförderung über das **„Bund-Länder-Programm – Stadtumbau West“**

- ***Notwendigkeit des Wechsels in ein Bund-Länder Förderprogramm*** *erfordert die Erstellung eines ISEK (bisheriges Bayerisches Programm hat begrenzte Mittel)*

Aufgabe ISEK:

Erarbeitung eines **ganzheitlichen Konzepts** zur **Stärkung der Gesamtgemeinde** und der beiden **Ortszentren in Au und Bad Feilnbach**

Hinweis: Die Ortsteile **Litzldorf und Dettendorf** wurden **über die Dorferneuerung gefördert**; diese werden im gesamtgemeindlichen Kontext des ISEKs mit betrachtet, aber nicht erneut vertieft untersucht. Ebenso gilt dies für die Vielzahl an weiteren kleineren Ortsteile und Weiler

Systematischer & nachvollziehbarer Planungsablauf

z.B. Bindungen

Defizite + Konflikte

Ziele

Maßnahmenkatalog

Bestandsaufnahme + sektorale Analyse

Querschnitts-bezogene Analyse

Integrierte Ziele + Rahmenplanung

Maßnahmenkatalog + Abschlussbericht

z.B. Grünstrukturen

Qualitäten + Potenziale

Rahmenplanung

Sanierungsgebiet

Mit Abschluss des ISEKs ...

- erhält die Gemeinde einen Bericht als **Leitfaden** für das weitere Vorgehen
- liegt ein **Maßnahmenkatalog** vor, der die einzelnen nötigen Maßnahmen übersichtlich mit **Priorität, Kosten, Zeithorizont und Fördermöglichkeiten** auflistet
- Wird die Begründung für die **Satzung eines Sanierungsgebiets** vorliegen

Im Anschluss:

- **schrittweise Umsetzung** der Maßnahmen (15 - 20 Jahre)
- individuelle **Entscheidung des Gemeinderats** zu jeder Maßnahme
- kein Zwang zur Umsetzung aller Maßnahmen

Steuerkreis

Mobiler Stand

Homepage der Gemeinde

BERICHT VOM MOBILEN STAND | IMPRESSIONEN

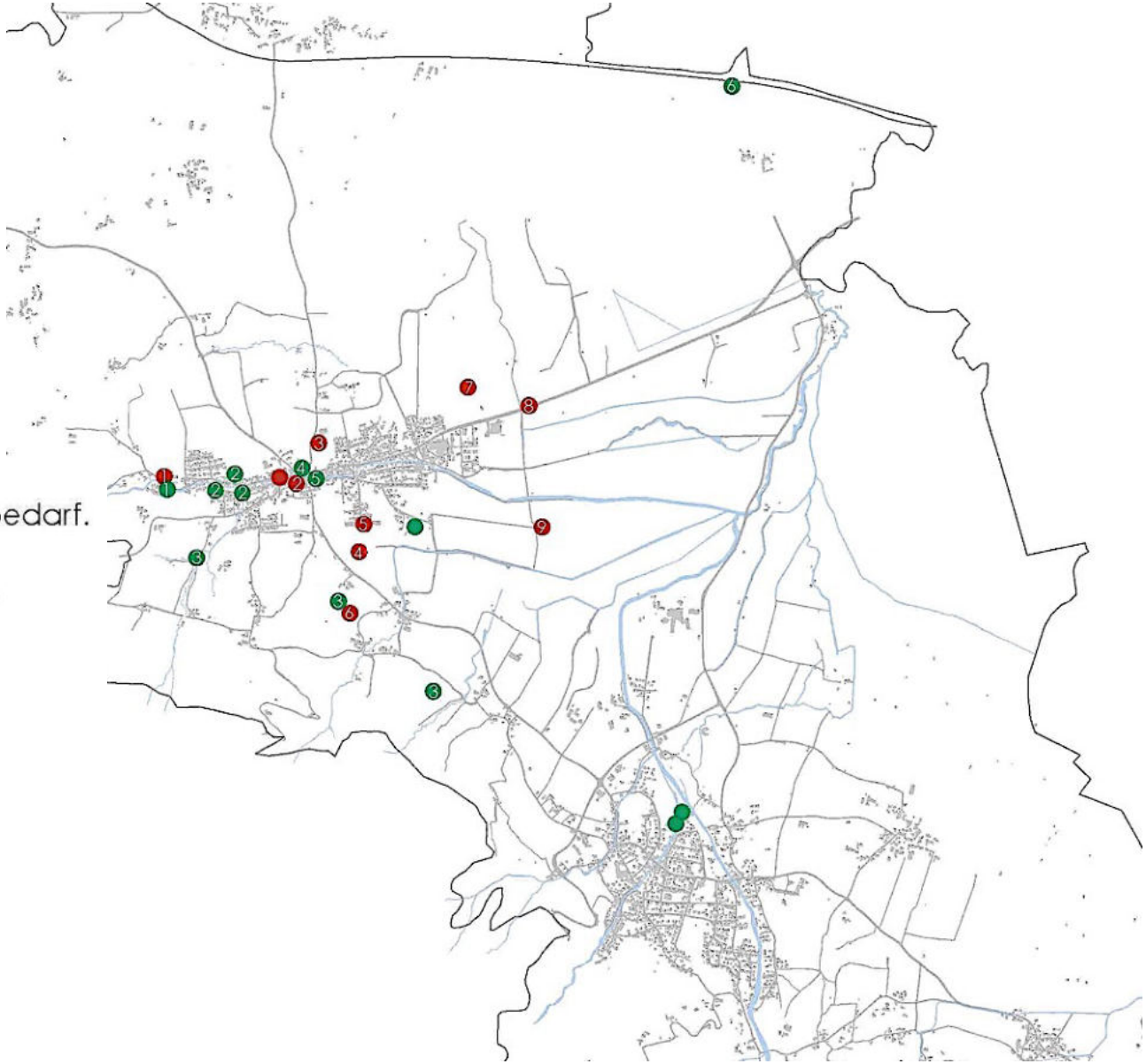
08. August 2018 | Dorffest Au

Hier ist es besonders schön.

1. Mühle
2. Sägewerke = Arbeitsplätze
3. Hütten für Jugend
4. Einkaufen vor Ort
5. ausreichend Parkplätze
6. Autbahnanbindung

Hier sehe ich Verbesserungsbedarf.

1. Verkehrliche Belastung durch Bauhof und Sägewerke
2. Chaos bei Stau
3. Radwege zusammenschließen
4. fehlende Anbindung
5. viele leerstehende Ferienwohinungen
6. nicht im besten Zustand
7. Umgehung wäre zu nah am Wohngebiet
8. Schwerlastenverkehr
9. Umgehung ist unnötig



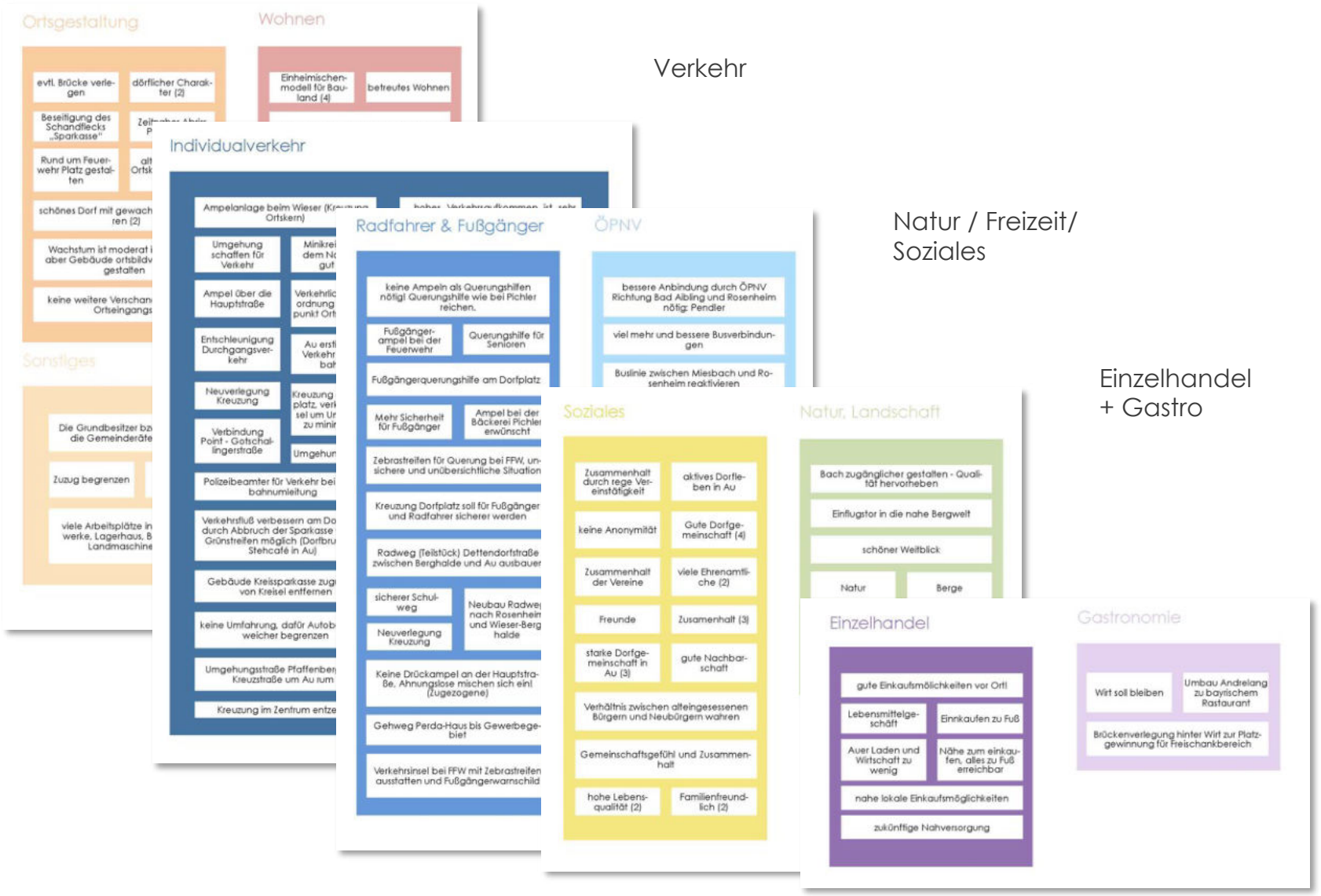
Hohe Verkehrsbelastung, auch LKW, Straße zu eng
Ortskern aufwerten!
Potenzial für Dorfplatz
Übergang für Schulkinder und Radweg fehlt
Übergang schlecht einsehbar, Autos halten nicht!
Hohe Einfahrts-geschwindigkeiten
Potenzial für Bachöffnung

Städtebau

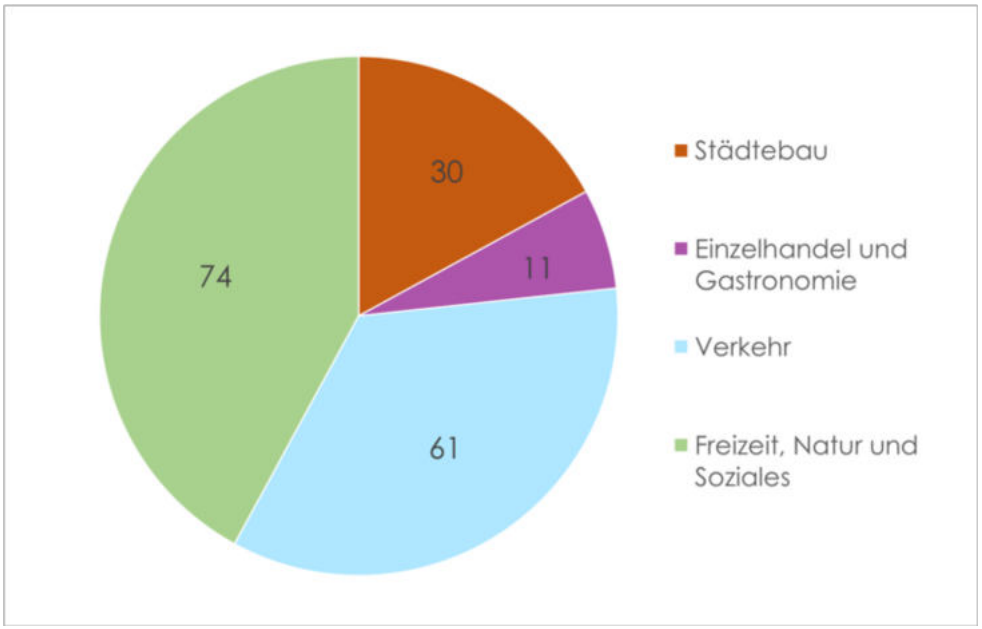
Verkehr

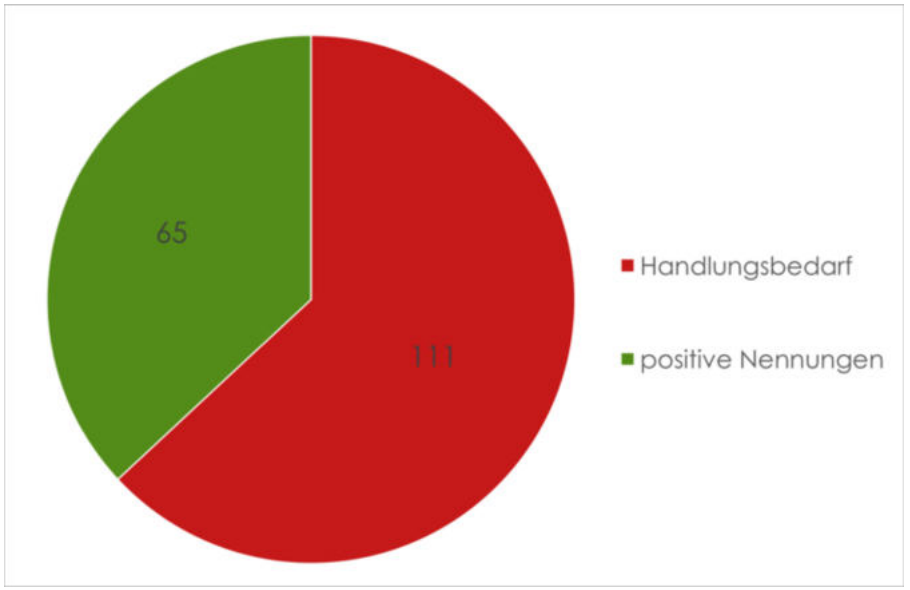
Natur / Freizeit/
Soziales

Einzelhandel
+ Gastro



Gesamtauswertung nach Kategorien
(inkl. nachträglich eingereichter Anregungen)

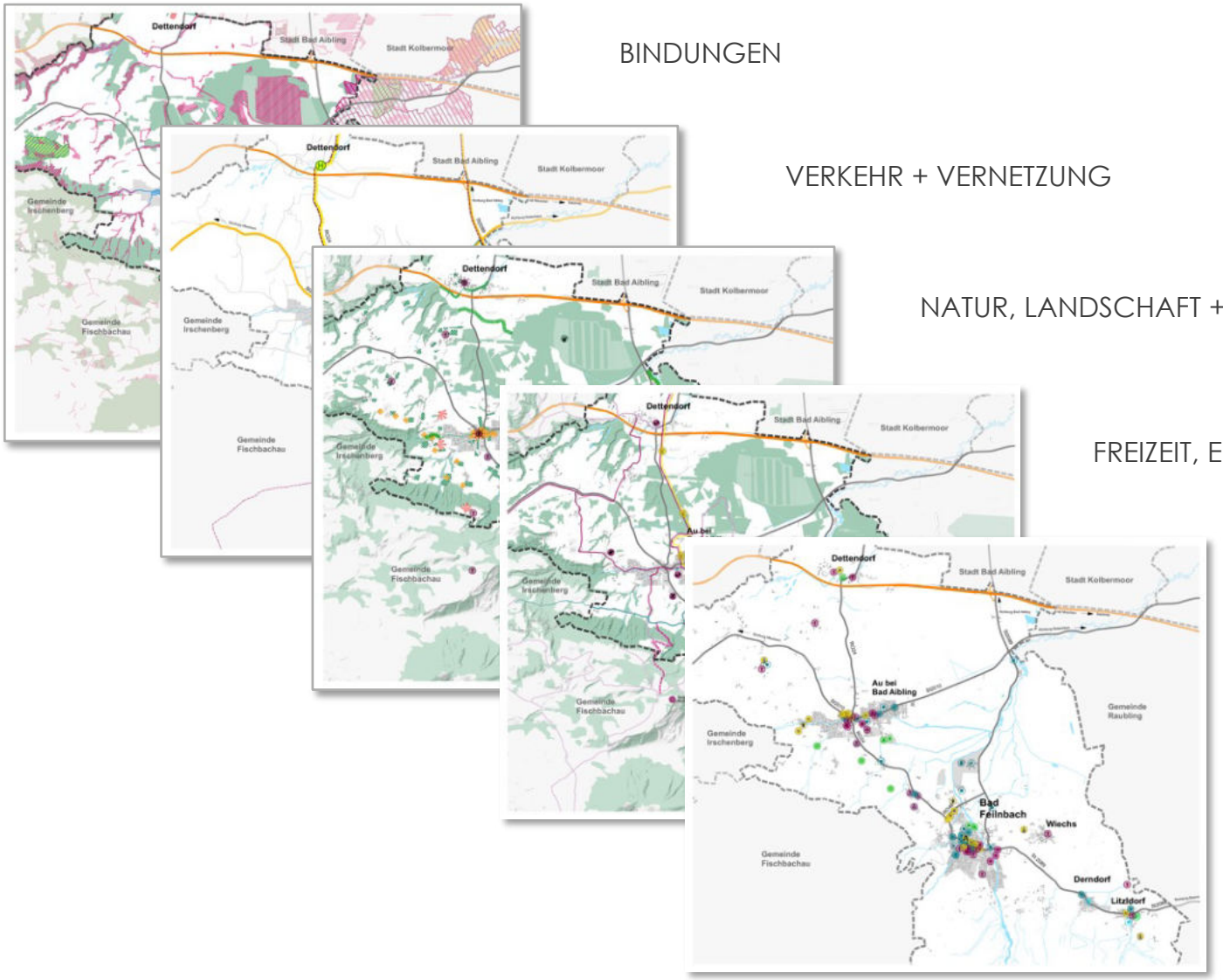




Auszählung der Beteiligung

Postkarten:	ca. 64 Stück
Anregungen:	ca. 176 Stück
Klebepunkte:	ca. 67 Stück

2 WAS WURDE BISHER ERARBEITET?



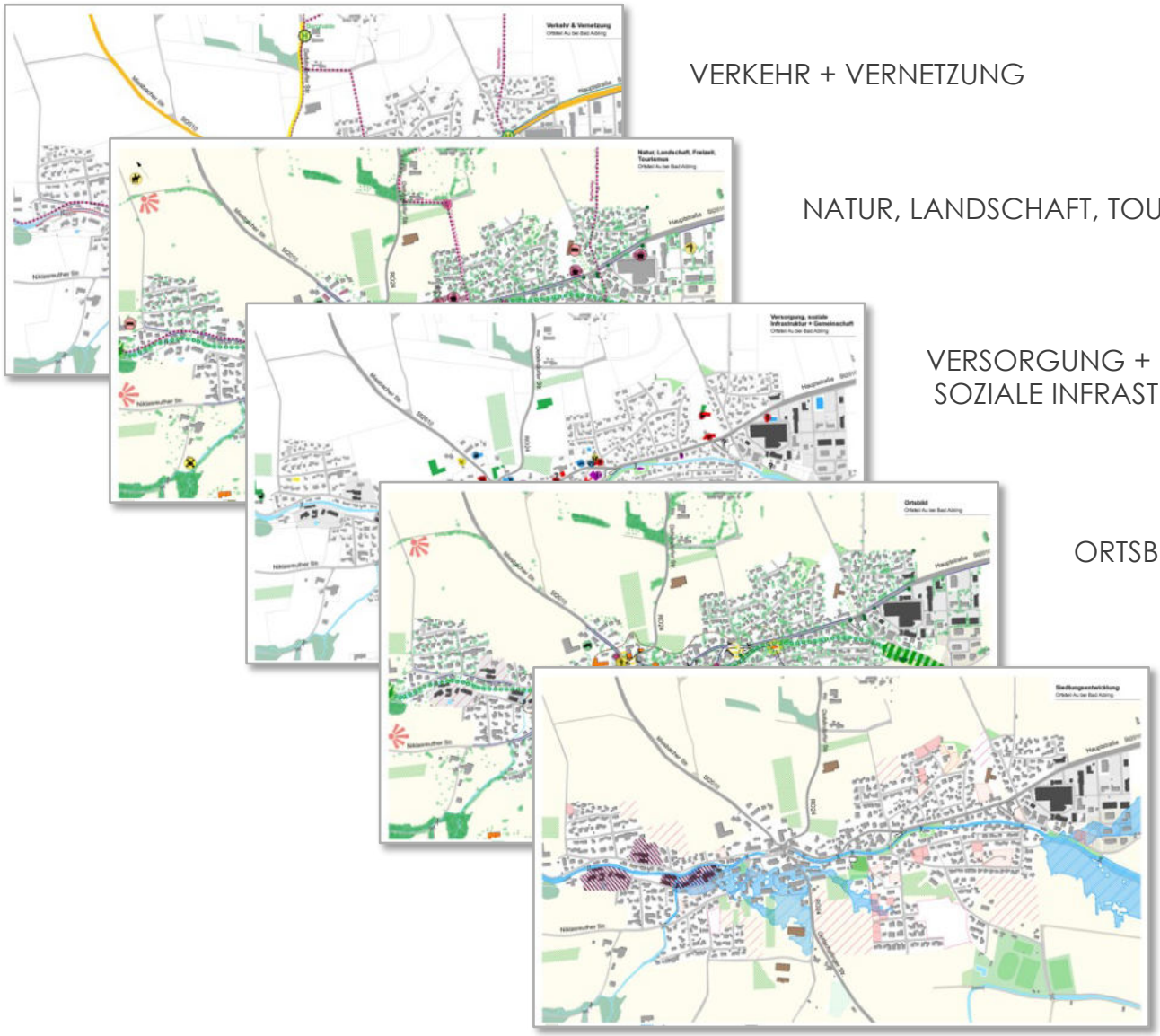
BINDUNGEN

VERKEHR + VERNETZUNG

NATUR, LANDSCHAFT + ORTSBILD

FREIZEIT, ERHOLUNG + TOURISMUS

VERSORGUNG +
SOZIALE INFRASTRUKTUR



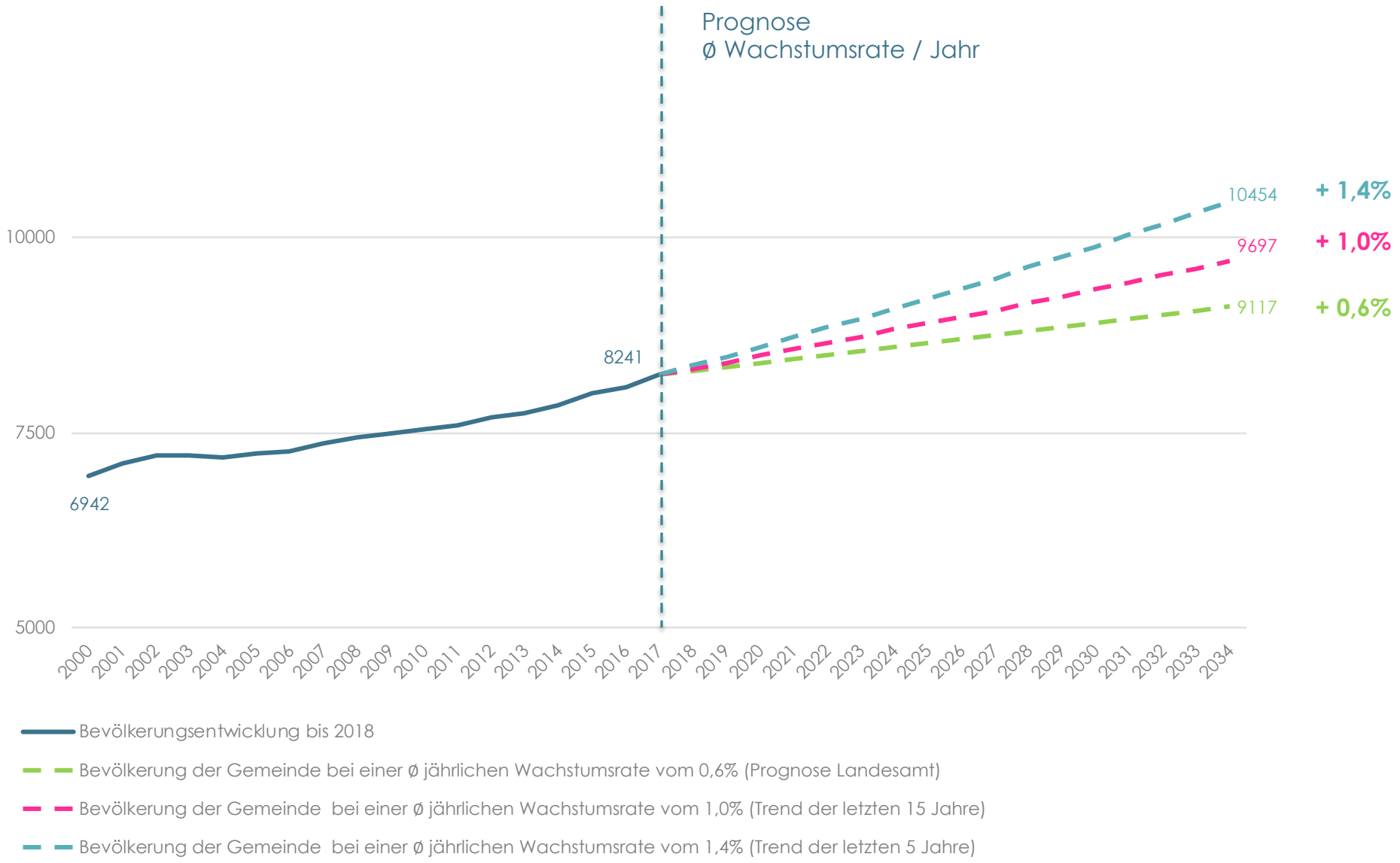
VERKEHR + VERNETZUNG

NATUR, LANDSCHAFT, TOURISMUS + FREIZEIT

VERSORGUNG +
SOZIALE INFRASTRUKTUR + GEMEINSCHAFT

ORTSBILD

SIEDLUNGSENTWICKLUNG


Prognose
ø Wachstumsrate / Jahr
10454
+ 1,4%
9697
+ 1,0%
9117
+ 0,6%
8241
6942
10000
7500
5000
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034
Bevölkerungsentwicklung bis 2018
Bevölkerung der Gemeinde bei einer ø jährlichen Wachstumsrate vom 0,6% (Prognose Landesamt)
Bevölkerung der Gemeinde bei einer ø jährlichen Wachstumsrate vom 1,0% (Trend der letzten 15 Jahre)
Bevölkerung der Gemeinde bei einer ø jährlichen Wachstumsrate vom 1,4% (Trend der letzten 5 Jahre)

AUFLOCKERUNGSBEDARF:

Wohneinheitenbedarf bei **gleichbleibender** Bevölkerung

2017		2034
Einwohner (E) = **8.241**	+ / -0 E +/ -0 %	Einwohner (E) = **8.241**
Einwohner / WE = **2,24**	- 4,76 %	Einwohner / WE = **2,13**

- Im Bestand existieren 3.679 WE (Stand 2017)

+ 0 Einwohner → (8.076 EW/ 2,11)- 3.622 WE = **190 neue WE**

→ AUFLOCKERUNGSBEDARF

Durchschnittlicher Bedarf an WE → 190 WE / 17 Jahre = ca. **11 WE/Jahr**

NEUBEDARF:

Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,6 % Bevölkerungswachstum pro Jahr

2017		2034
Einwohner (E) = **8.241**	876 E + 0,6 %	Einwohner (E) = **9.117**
Einwohner / WE = **2,24**	- 4,76 %	Einwohner / WE = **2,13**

- Im Bestand existieren 3.679 WE (Stand 2017)

WOHNFLÄCHENBEDARF 2034

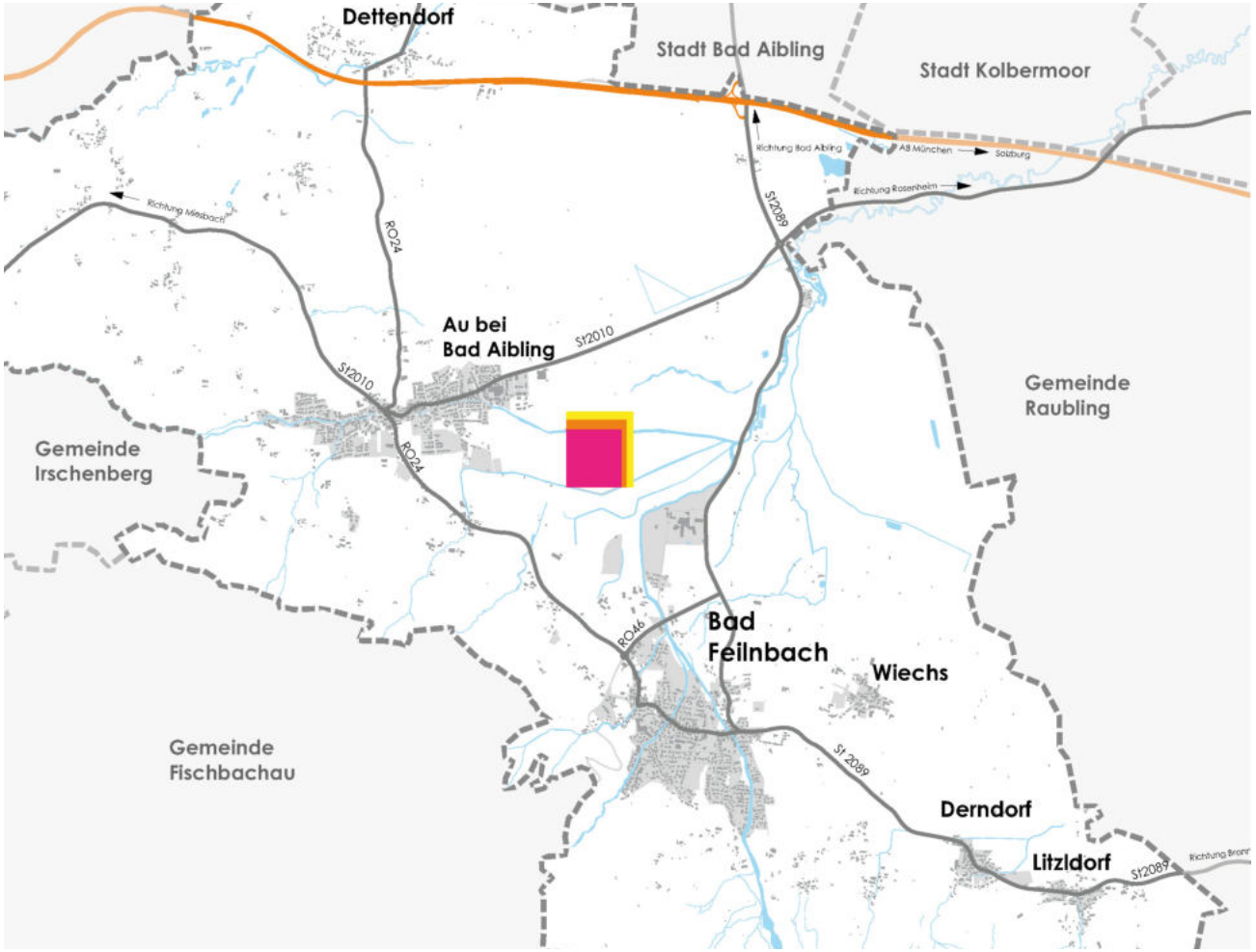
+ 876 Einwohner	876 E / 2,13 WE = ca. **410 neue WE**
+ Auflockerungsbedarf (ca. 190 WE)	410 WE +190 WE = rund **600 neue WE**
Durchschnittlicher Bedarf an WE	600 WE / 17 Jahre = ca. **35 WE/Jahr**

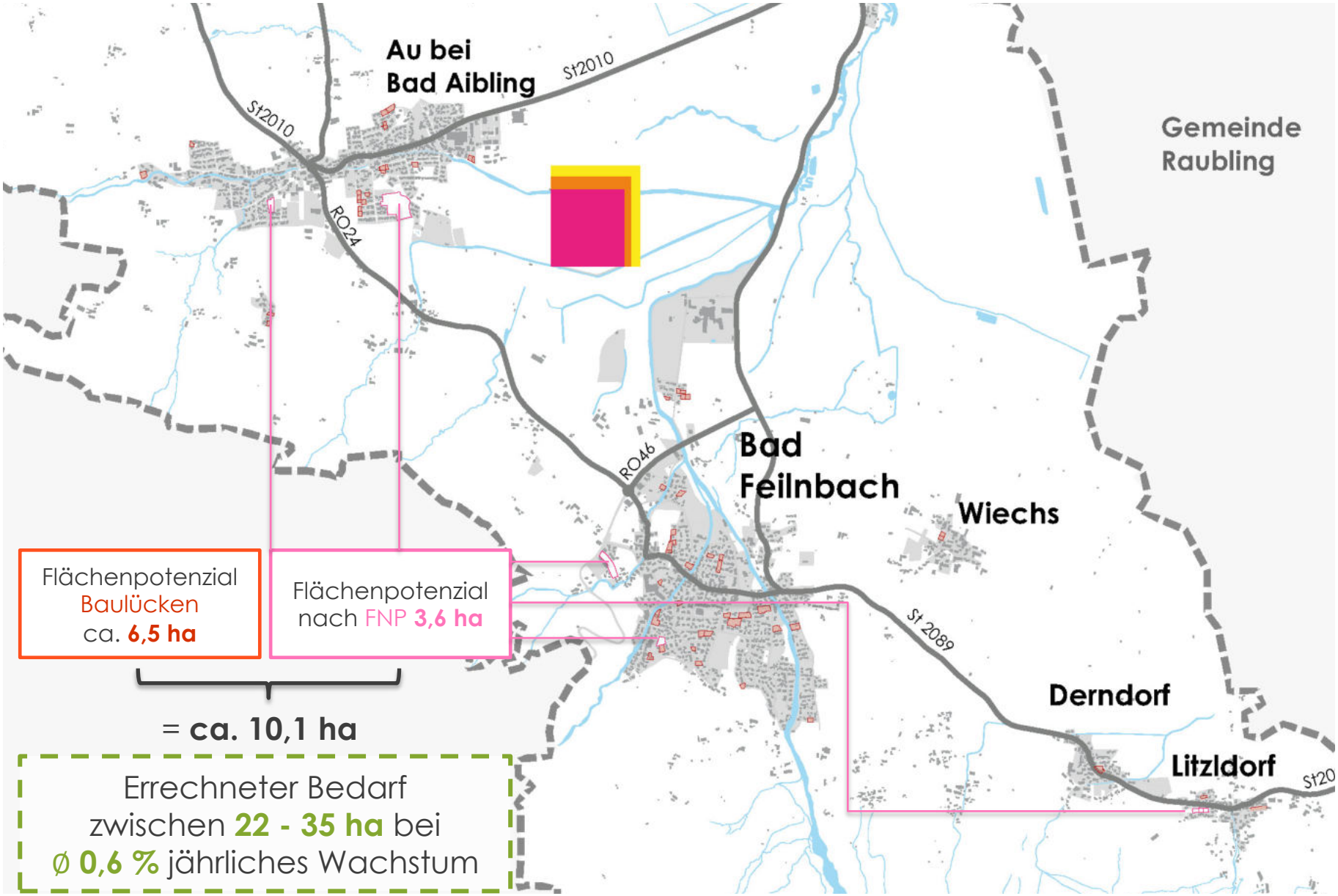
Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,6 % Bevölkerungswachstum pro Jahr: 600 WE

„Geringe Dichte“
100% EFH
35 ha*

„Mittlere Dichte“
50% EFH, 50% RH/ DH
28 ha*

„Hohe Dichte“
30% EFH, 50% RH/ DH
20% GWB
22 ha*




Au bei
Bad Aibling
St2010
St2010
RO24
Gemeinde
Raubling
RO46
Bad
Feilnbach
Wiechs
St 2089
Derndorf
Litzldorf
St20
Flächenpotenzial
Baulücken
ca. 6,5 ha
Flächenpotenzial
nach FNP 3,6 ha
= ca. 10,1 ha
Errechneter Bedarf
zwischen 22 - 35 ha bei
ø 0,6 % jährliches Wachstum

Fazit:

Ermittelter Bedarf nach Prognose Landesamt bei einem Bevölkerungswachstum von **Ø 0,6 % jährlich bis 2034 von ca. 600 WE**, davon **190 WE allein für den Auflockerungsbedarf**:

Verringern des Remanenz- Effekts

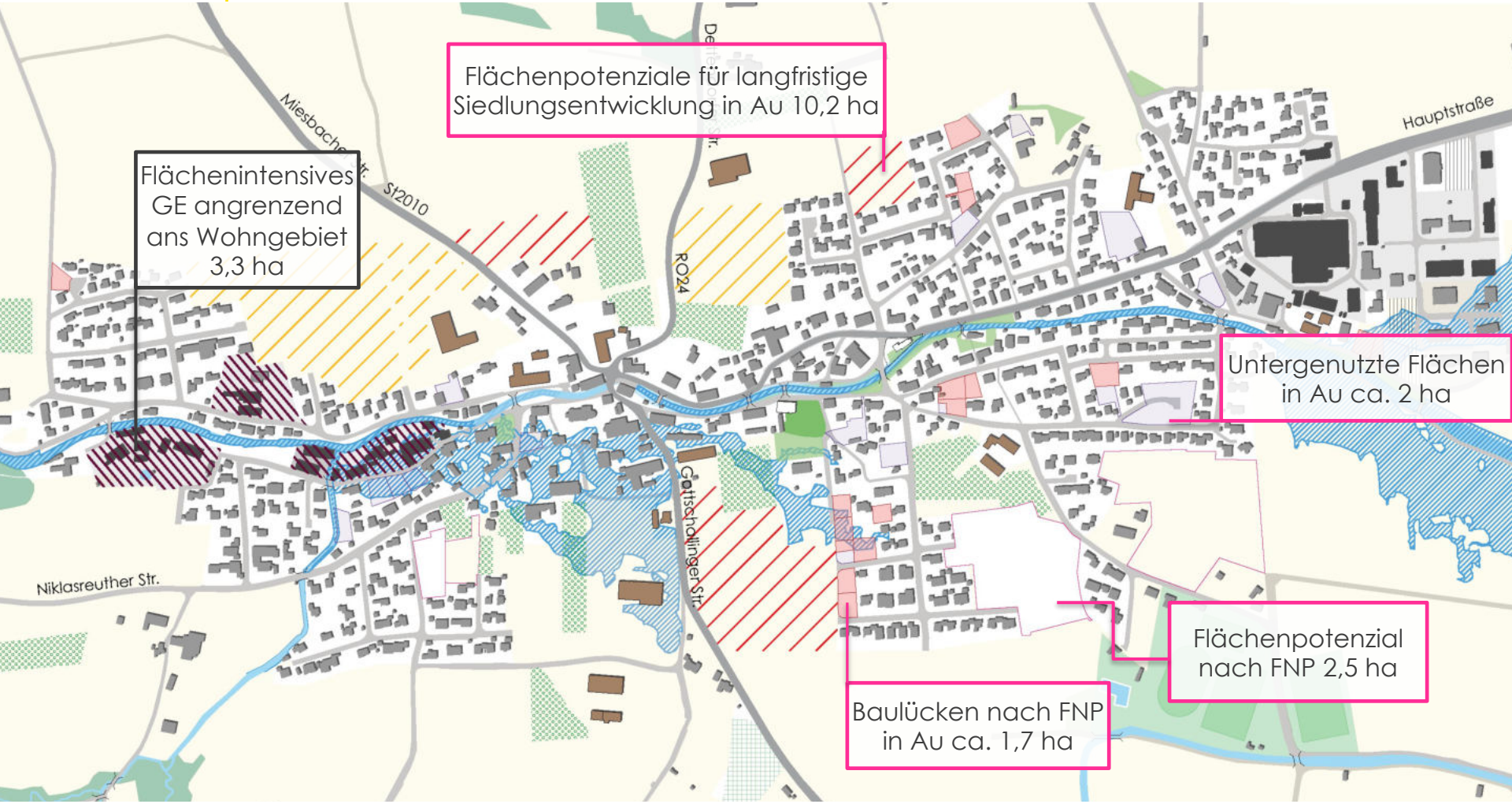
- Etablieren einer Wohnungstauschbörse
- Etablieren eines Angebots an altengerechtem / evtl. betreutem Wohnen
- Frühzeitige Ansprache von Eigentümern über die Gemeinde
- Beratungsstelle

Aktivieren der Innenentwicklungs-potenziale

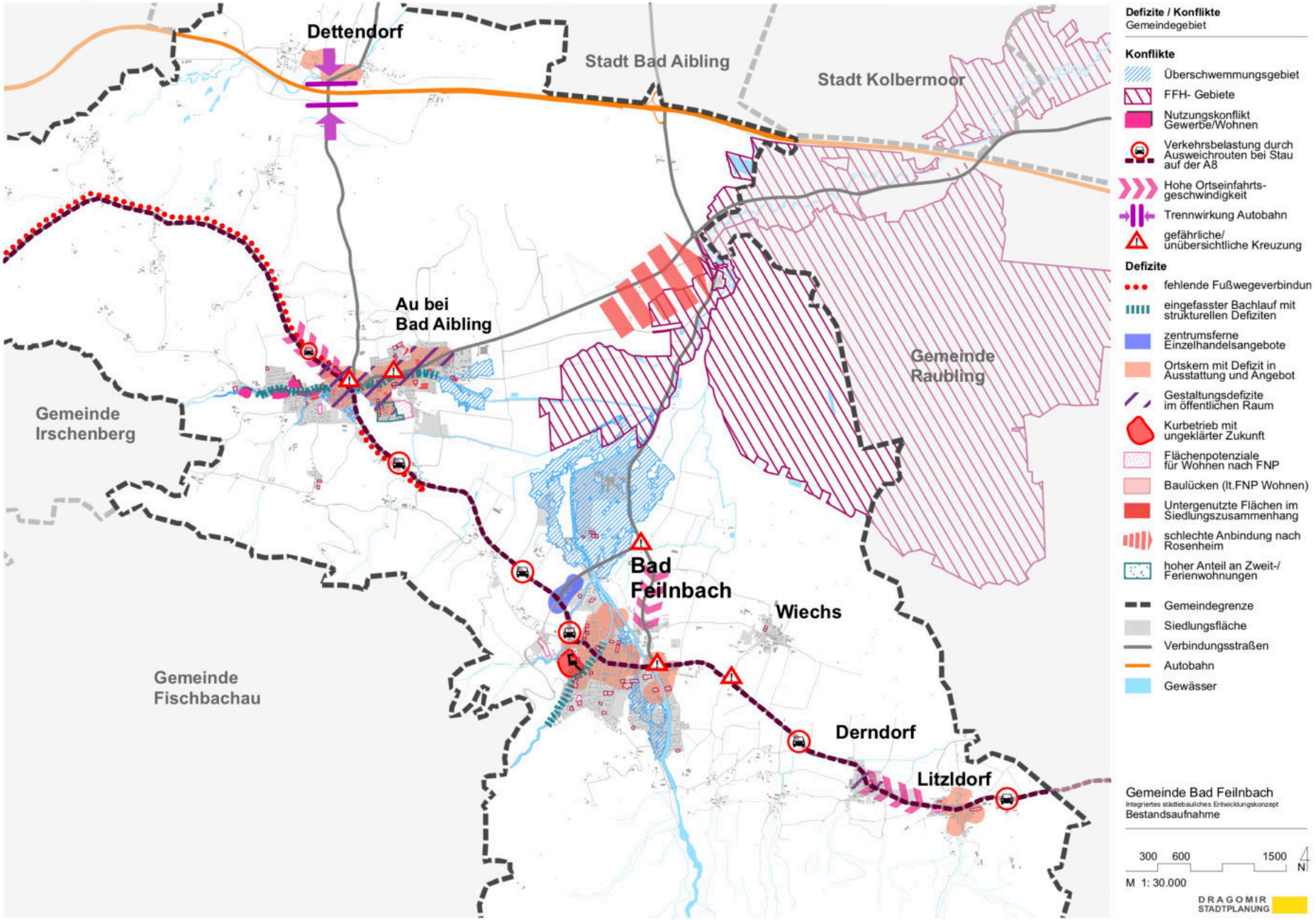
- Erstellen eines Baulückenkatasters mit Aktivieren der Eigentümer
  (Förderantrag bereits bei der ROB eingereicht)
- Aktivieren von Umnutzungsflächen z.B. Gewerbeflächen oder landwirtschaftliche Flächen
- Bebauungsplanänderungen bzw. Neuaufstellungen zur Nachverdichtung

Behutsame Flächenausweisung

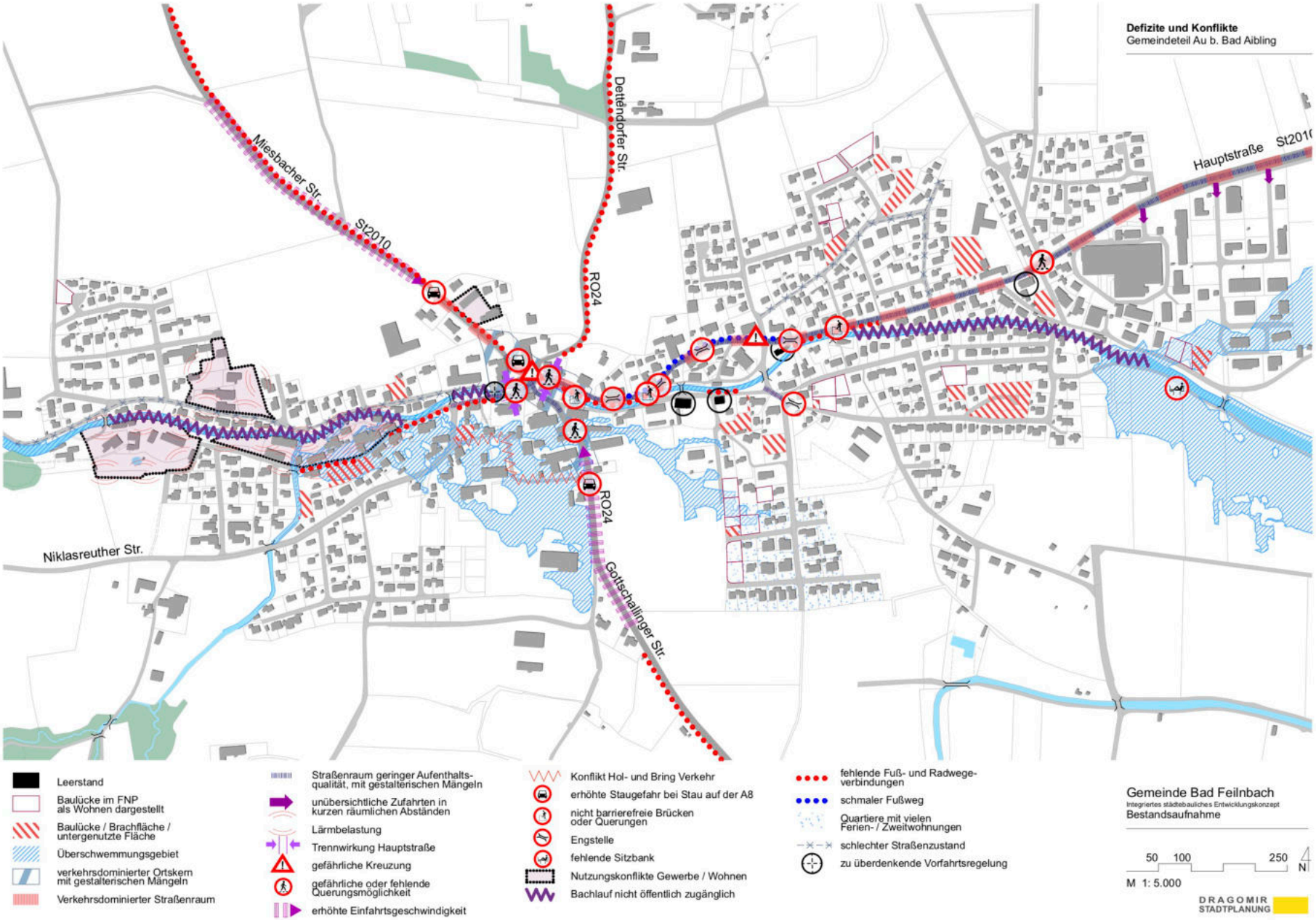
- Prüfen geeigneter Flächen für eine langfristige Siedlungsentwicklung
- Evtl. Anpassung der baulichen Dichte bei Neuausweisungen


Flächenpotenziale für langfristige Siedlungsentwicklung in Au 10,2 ha
Flächenintensives GE angrenzend ans Wohngebiet 3,3 ha
Untergenutzte Flächen in Au ca. 2 ha
Flächenpotenzial nach FNP 2,5 ha
Baulücken nach FNP in Au ca. 1,7 ha
Hauptstraße
St2010
RO24
Gottschalinger Str.
Niklasreuther Str.
Flächenpotenziale für kurz-mittelfristige Siedlungsentwicklung
Überschwemmungsgebiet
Flächenpotenziale für mittel-langfristige Siedlungsentwicklung
Flächenpotenziale für sehr langfristige Siedlungsentwicklung - Vorrang der Landwirtschaft

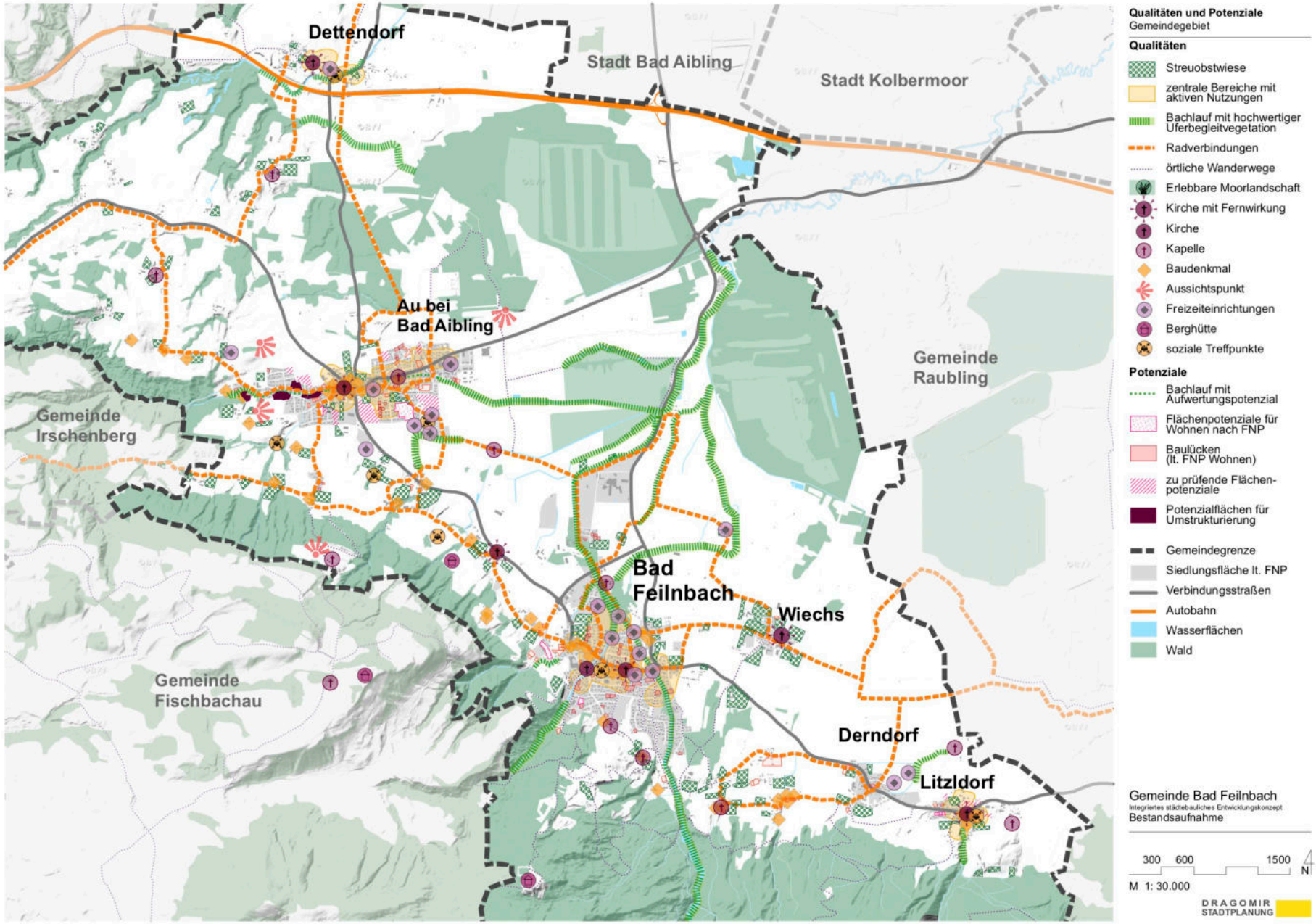
ANALYSE | DEFIZITE + KONFLIKTE GESAMTGEMEINDE



ANALYSE | DEFIZITE + KONFLIKTE AU

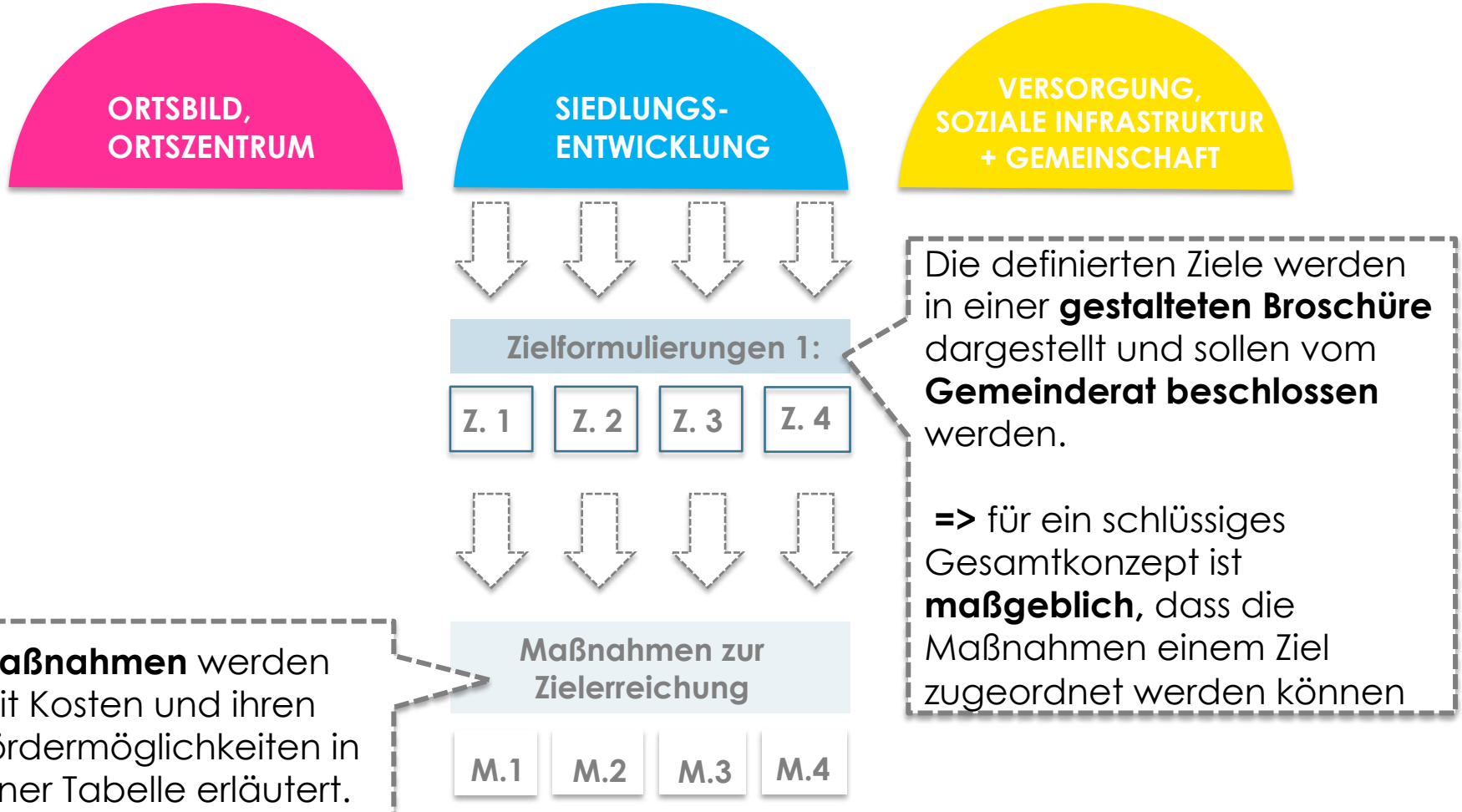


ANALYSE | QUALITÄTEN / POTENZIALE GESAMTGEMEINDE



ANALYSE | QUALITÄTEN / POTENZIALE AU

3 ZIELE FÜR DIE GEMEINDE BAD FEILNBACH



Die definierten Ziele werden in einer **gestalteten Broschüre** dargestellt und sollen vom **Gemeinderat beschlossen** werden.

=> für ein schlüssiges Gesamtkonzept ist **maßgeblich**, dass die Maßnahmen einem Ziel zugeordnet werden können

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

MAßNAHMENKATALOG I AUFBAU

O	ORTSBILD + ORTSKERN							
O.1	**Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums in den Ortskernen** Die Ortskerne zeichnen sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus. Sie dienen als attraktiver Treffpunkt für Austausch und Begegnung. Der öffentliche Raum ist den unterschiedlichen Nutzergruppen entsprechend und zeitgemäß gestaltet.	Art der Maßnahme	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Berechnungsgrundlage	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
O.1.1	Feinuntersuchung (FU) zur verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung des Dorfplatzes Au							
O.1.2.	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus der FU Dorfplatz							
O.1.3	Feinuntersuchung (FU) zur verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Feuerwehr/Pichler/Perda- Haus unter Integration des Aubachs							
O.1.4	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus der FU zw. Bereich Feuerwehr/Pichler/Perdahaus							

Prioritäten

1= zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzungen im Entwicklungskonzept

2= erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

3= wünschenswerte Maßnahme ohne zwingende Notwendigkeit

Zeithorizont:

Kurzfristig: 1-3 Jahre

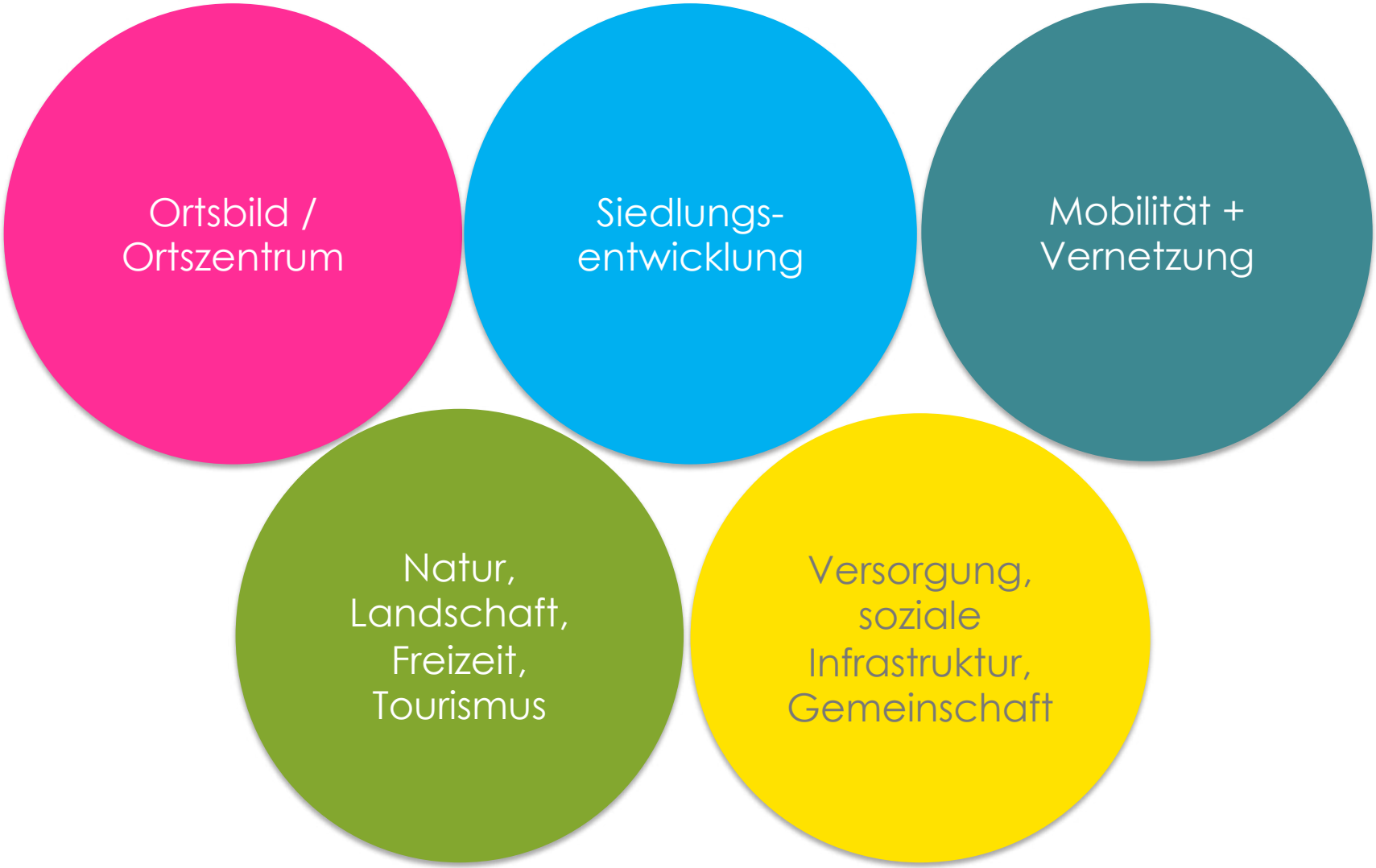
Mittelfristig: 4-6 Jahre

Langfristig: ab 7 Jahre

Kostenermittlung:
Überschlägige Kostenschätzung

Akteure/ Finanzierung:

- Kommune
- Städtebauförderung
- usw. …


Ortsbild / Ortszentrum
Siedlungs-entwicklung
Mobilität + Vernetzung
Natur, Landschaft, Freizeit, Tourismus
Versorgung, soziale Infrastruktur, Gemeinschaft

Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums in den Ortskernen

Die Ortskerne zeichnen sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus. Sie dienen als attraktiver Treffpunkt für Austausch und Begegnung. Der öffentliche Raum ist den unterschiedlichen Nutzergruppen entsprechend und zeitgemäß gestaltet.

Klare Abgrenzung der Siedlungsbereiche zur Landschaft

Die Ortsränder sind attraktiv und dörflich geprägt, die Ortseingänge klar definiert und optisch aufwertet.

Erhalt der gewachsenen Strukturen

Das Ortsbild wird unter Berücksichtigung seiner prägenden Siedlungs- und Vegetationsstrukturen bewahrt und somit die Identifikation der Bewohner mit Ihrer Gemeinde gestärkt.

Gezielte Gewerbeentwicklung

Die Gemeinde Bad Feilnbach legt Wert auf eine sorgfältige Steuerung der zukünftigen Gewerbeentwicklung, vor allem in Hinblick auf die verkehrlichen Folgen und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Behutsame Nachverdichtung

Die Gemeinde Bad Feilnbach strebt eine kompakte Siedlungsentwicklung an.

Hierfür wird die Aktivierung von Brachen und untergenutzten Flächen, Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und ortsverträgliche Umnutzung von Leerständen innerhalb der bereits bebauten Gebiete forciert.

Bereitstellen von Wohnraum

Es besteht ein vielfältiges und flexibles Angebot an Wohnformen für alle Bürger, unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Familien, Senioren und Singles sowie von Einheimischen

Verträgliche Verkehrsabwicklung

Der Verkehr in den Ortskernen wird verträglich abgewickelt. Es werden verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahmen ergriffen.

Stärken des Fuß- und Radverkehrs

Die Belange von Fußgängern finden gegenüber dem motorisierten Individualverkehr stärkere Berücksichtigung. In den Ortskernen führen sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen zu sozialen Einrichtungen, Nahversorgungsschwerpunkten und Freizeitangeboten.

Zu den Ortsteilen führen entlang der Ortsverbindungsstraßen zukünftig sichere Fuß- und Radwegeverbindungen. Eine weitgehende Barrierefreiheit findet Beachtung.

Ausbau des ÖV-Angebotes und Etablierung alternativer Mobilitätsangebote

Die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität des ÖPNV ist durch die Verbesserung der Anbindung an Schienenverkehrshaltepunkte (z.B. Rosenheim und Bad Aibling) und die Einbeziehung bedarfsorientierter ÖV-Angebote (z.B. Anrufsammeltaxi, Rufbus) gestärkt. Zusätzliche Mobilitätsangebote wie z.B. Carsharing stehen den Nutzern als Alternativen zur Verfügung.

Erhalt und Erlebbarkeit der Landschaftsräume

Die verschiedenen Landschaftsräume mit einem abwechslungsreichen Freizeitangebot dienen den Bewohner*innen und Besuchern zur Naherholung. Die Bewahrung und Pflege der prägenden Vegetations- und Landschaftselemente tragen zur Stärkung der ländlichen Identität bei.

Erhalt und Förderung der ortstypischen Kultur-landschaft

Im Gemeindegebiet wird die ortstypische Kulturlandschaft bei gleichzeitiger Minimierung negativer Auswirkungen auf Ökologie und Umwelt gefördert und geschützt.

Förderung des Naturheilmittels Moor

Das lokale Naturheilmittel Moor und seine gesundheitsfördernde Anwendung sind im Kurbetrieb der Gemeinde Bad Feilnbach fest verankert.

Erlebbarkeit der Bachläufe

Die Bachläufe im Gemeindegebiet bieten Möglichkeiten zur Naherholung durch Aufenthaltsbereiche, die über Wege verknüpft sind. Ökologische Belange sowie der Hochwasserschutzes sind dabei berücksichtigt.

Erhalt und Ausbau von öffentlichen Frei- und Erholungsflächen

Die dezentralen Frei- und Erholungsflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen.

Stärkung und Sicherung von Nahversorgung und Gastronomie

Die Nahversorgung in den Ortsteilen bietet ein attraktives Angebot und ist im Hinblick auf die älter werdende Wohnbevölkerung fußläufig barrierefrei erreichbar. Sie wird flankiert und gestärkt von Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel.

Erhalt und Ausbau des Freizeit-, Bildungs- und Kulturangebots

Es steht ein individuelles und vielfältiges Bildungs-, Sport- und Kulturangebot sowie dafür geeignete Räumlichkeiten und Plattformen zur Bewerbung / Bekanntmachung zur Verfügung.

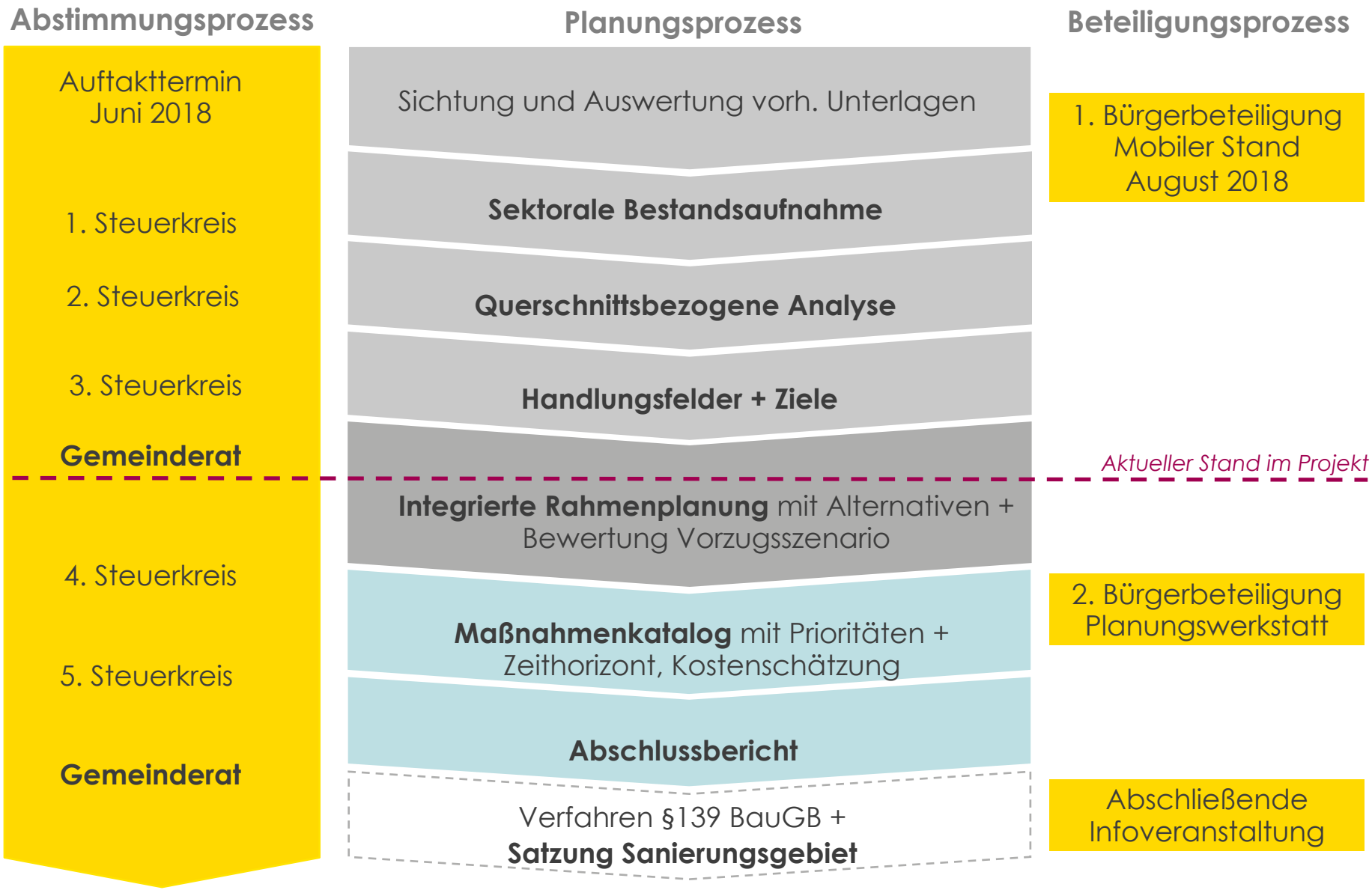
Stärken des sozialen Miteinanders

Die Gemeinde Bad Feilnbach und ihre Ortsteile sind lebenswerte Wohn- und Arbeitsstandorte für alle Bevölkerungsgruppen. Eine starke Identifikation mit dem Heimatort, ein aktives Vereinsleben und ein funktionierendes soziales Gefüge werden gepflegt und weiterentwickelt.

Sicherung der sozialen Infrastruktur

Es gibt ein breites Angebot für Senioren sowie für Menschen mit Behinderung sowohl im Hinblick auf praktische Unterstützung im Alltag als auch hinsichtlich Unterhaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten. Auch für Jugendliche und Kinder gibt es attraktive Angebote und ein breites Betreuungsangebot. Darüber hinaus werden Aufenthaltsräume und geeignete Veranstaltungen angeboten.

4 AUSBLICK + WEITERES VORGEHEN


Abstimmungsprozess
Planungsprozess
Beteiligungsprozess
Auftakttermin
Juni 2018
1. Steuerkreis
2. Steuerkreis
3. Steuerkreis
Gemeinderat
4. Steuerkreis
5. Steuerkreis
Gemeinderat
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
1. Bürgerbeteiligung
Mobiler Stand
August 2018
Aktueller Stand im Projekt
2. Bürgerbeteiligung
Planungswerkstatt
Abschließende
Infoveranstaltung

Weitere Fragen oder Anregungen: ISEKBadFeilnbach@dragomir.de

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!