



# **ISEK Neufahrn i.NB**

**Arc Architekten Partnerschaft**

Konzeptvorstellung Gemeinderat 19.11.2024



**Kurzer Rückblick**

**Leitbild Städtebauliche Entwicklung**

**Leitbild Ortsmittenbereich**

**Maßnahmen / Projekte**



# **Beteiligung im Prozess**



**Phase 1**  
**Bestandsaufnahme**

**Phase 2**  
**Analysephase**  
*Entwicklungsthesen*

**Phase 3**  
**Strategiephase**  
*Leitlinien, Ziele*

**Phase 4**  
**Konzeptphase**  
*Maßnahmen und Projekte*

**Bürger/innen**



**ISEK - Information**  
Rolle der  
Lenkungsgruppe

**Lenkungsgruppe**



**Gemeinde**



**Ortsentwicklung**  
**Neufahrn**





**Ortsspatzierung**

**2. Ortsspatzierung**

Gefühlte Ortsmitte: funktional - sozial

1. Wo begegnet man sich am häufigsten im Ort?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

2. Wo ist das Zentrum des Ortes?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

3. Wo ist das Zentrum des Ortes?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

4. Wo ist das Zentrum des Ortes?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

5. Wo ist das Zentrum des Ortes?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

6. Wo ist das Zentrum des Ortes?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

7. Wo ist das Zentrum des Ortes?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

8. Wo ist das Zentrum des Ortes?

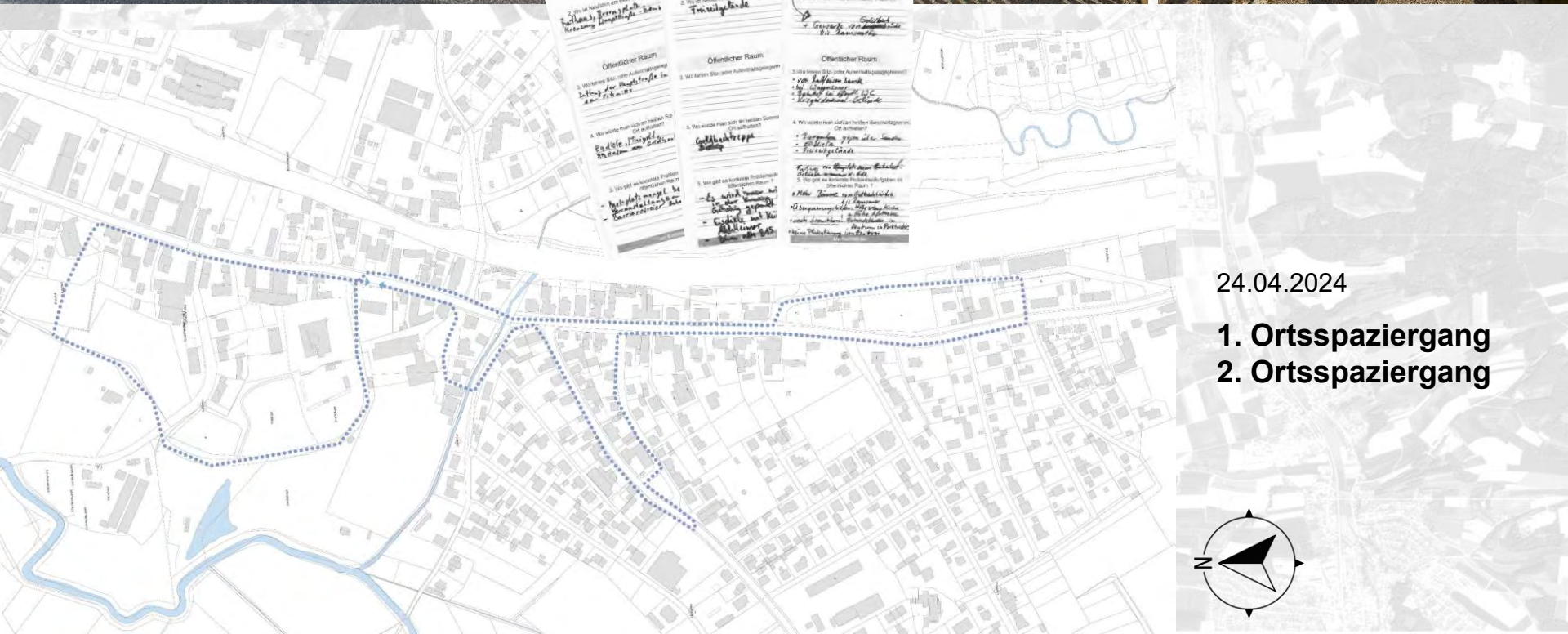
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

9. Wo ist das Zentrum des Ortes?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*

10. Wo ist das Zentrum des Ortes?

*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*  
*Reinhold-Haus (Ort-Weg)*



24.04.2024

1. Ortsspatzierung  
2. Ortsspatzierung







## Bürgerversammlung Ramsauer

11.07.2024

Nennungen:

Leerstände Hauptstraße  
Schattige Sitzplätze  
Kneippanlage Goldbach  
Querung Staatsstraße  
Aufenthaltsflächen  
Treffpunkt Ortsmitte  
Brunnen  
Arkaden  
Grüne Inseln an Hauptstr.  
Allee mit Bäumen  
Umgestaltung Rathauspl.

"Hier ist..."

⇒ gute, funktionale Infrastruktur  
an der Hauptstr. - aber noch  
Gesellschaftliche der akt. Nutzer  
(Kein Leerstand; Keine Züge Infr.)

① Lange Sitzbank vor dem  
Spielplatz im Schollen

"Hier ist..."

was für Wohnort wichtig ist:  
Wohnen, Marktwirtschaft  
Leerstand vermeiden

Unsere Zutaten für eine lebendige Mitte in Neufahrn:

Aufenthalt  
↓  
Biergarten  
Festzelt usw.

Ortsmitte-Treffpunkt:  
Marktplatz  
Arkaden  
Bänke

Grüne Inseln  
entlang der Hauptstraße  
Zone 20 / Verkehrsberuhigung  
Allee mit Bäumen

Kreisverkehr am Bahnhof  
oder Zorn

Aktivitäten kombinieren:  
Kinder + Wasser,  
Sitzgelegenheiten

Kneippanlage am Goldbach  
Umgestaltung Rathausvorplatz

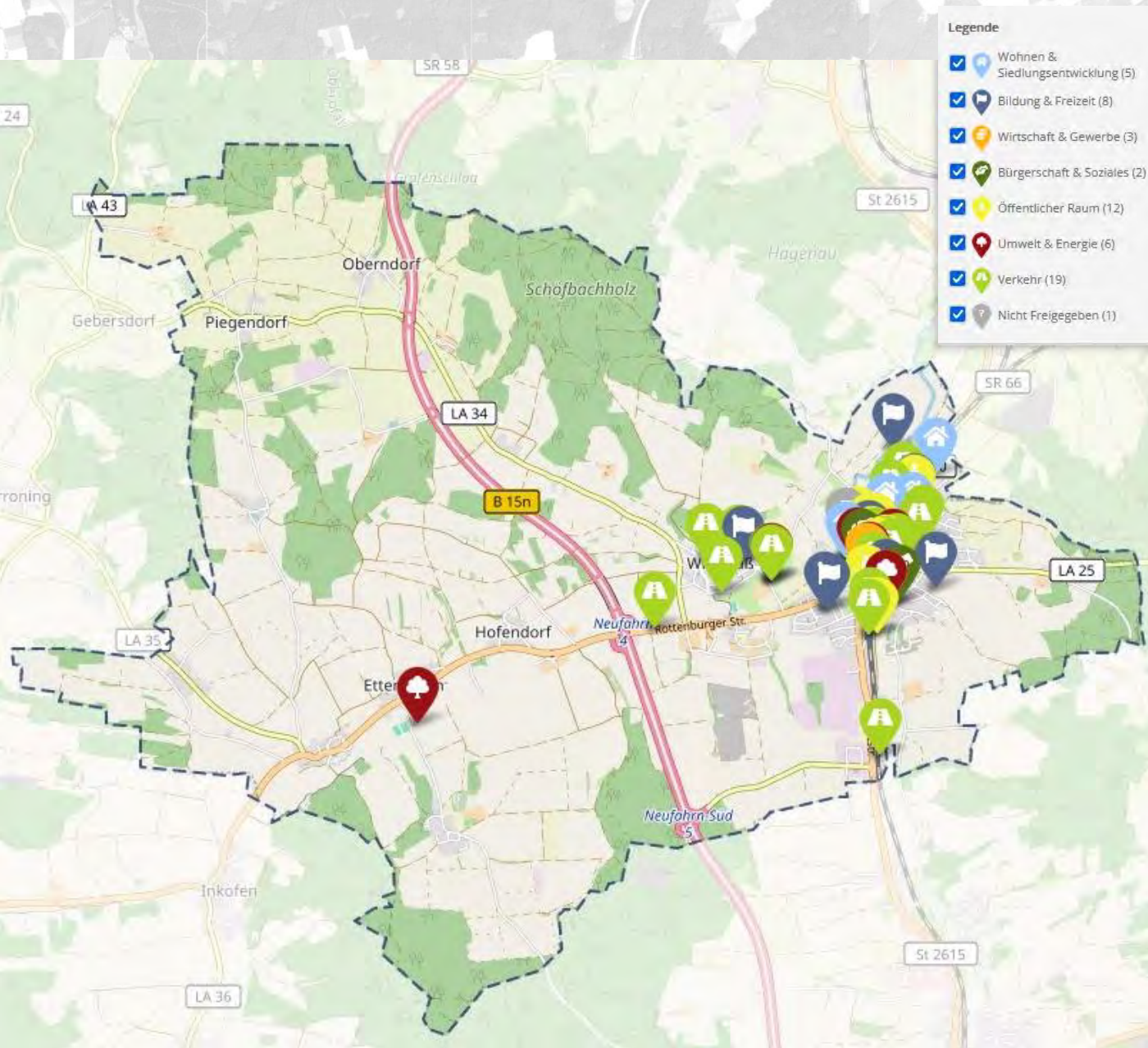
wo heute in Neufahrn Schutz fehlt - und wo  
Komfortables oder Beglückendes zu finden ist:

- Schutz fehlt beim Überqueren der  
Staatsstraße im Bereich Rathaus bis Erlus
- Naherholungsraum am Goldbach ++
- Schutz / Abgrenzung zu Straße bei Eisdiel
- Stufen am Goldbach ausbauen
- Übergangshilfe Brühl

Rückblick







Crowdmapping  
**Bürgerbeteiligung**



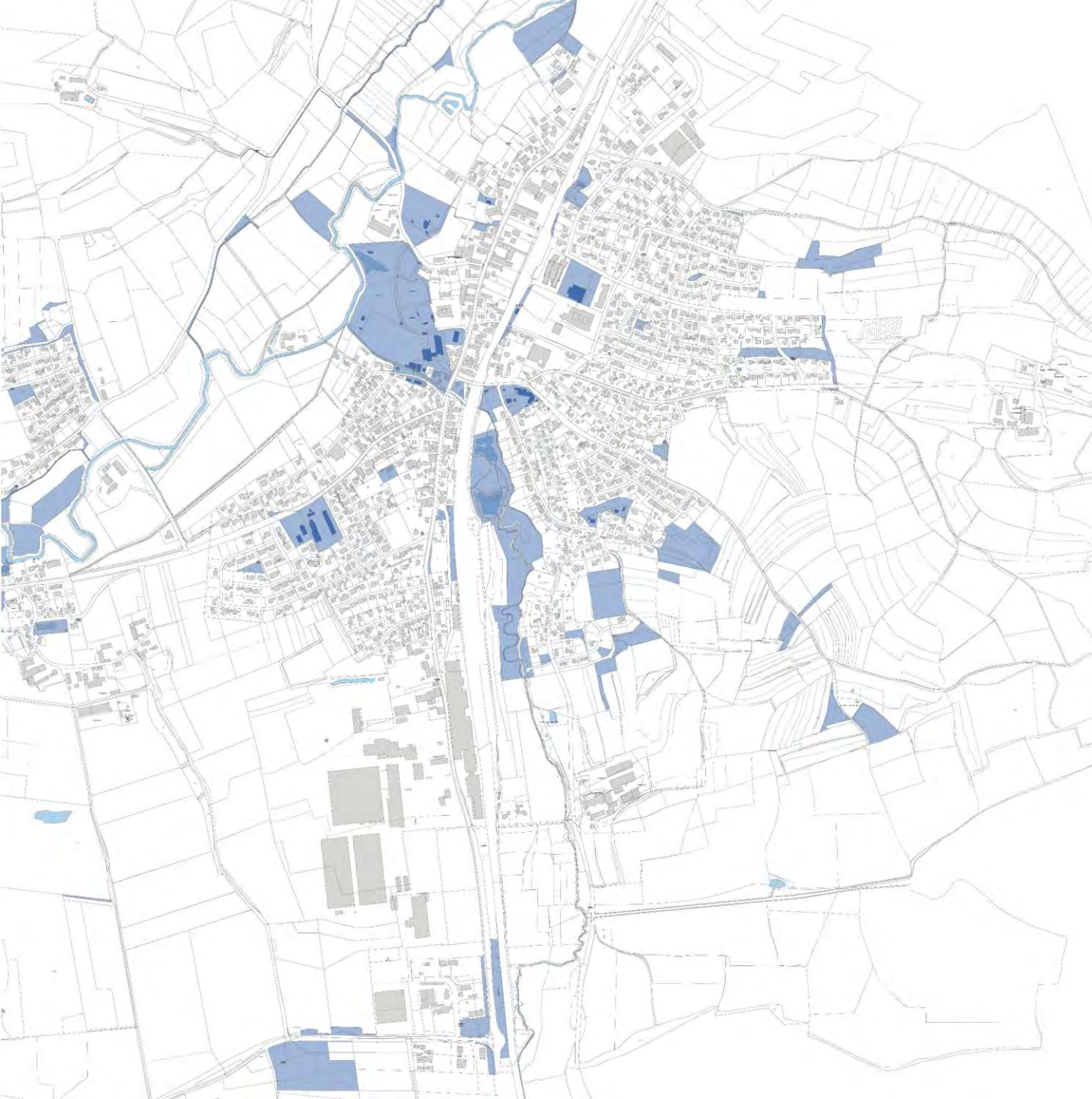


# **Aufgaben**

## **Schwerpunkte für die künftige Entwicklung**

# Aufgabenschwerpunkte

- differenzierter, bezahlbarer Wohnraum
- flächensparende Siedlungsentwicklung Wohnen / Gewerbe
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Raum für soziale und kulturelle Funktionen im Ort
- Identifikationspunkte, Wiedererkennungswert > Identität
- Barrierefreiheit
- Nutzergerechtigkeit (Senioren, Jugend, Familien, Menschen mit Behinderung)
- Generationengerechtigkeit: Schonung von Ressourcen, nachhaltige Entwicklung
- Klimaschutz, Anpassung an Klimawandel
- Nachfolgenutzungen für Leerstände und Brachflächen
- Möglichkeiten zur Förderung von Alternativen zum MIV (Mobilität, inkl. ehrenamtl. Mobilitätsinitiativen)



**Neufahrn  
Kommunale  
Liegenschaften**



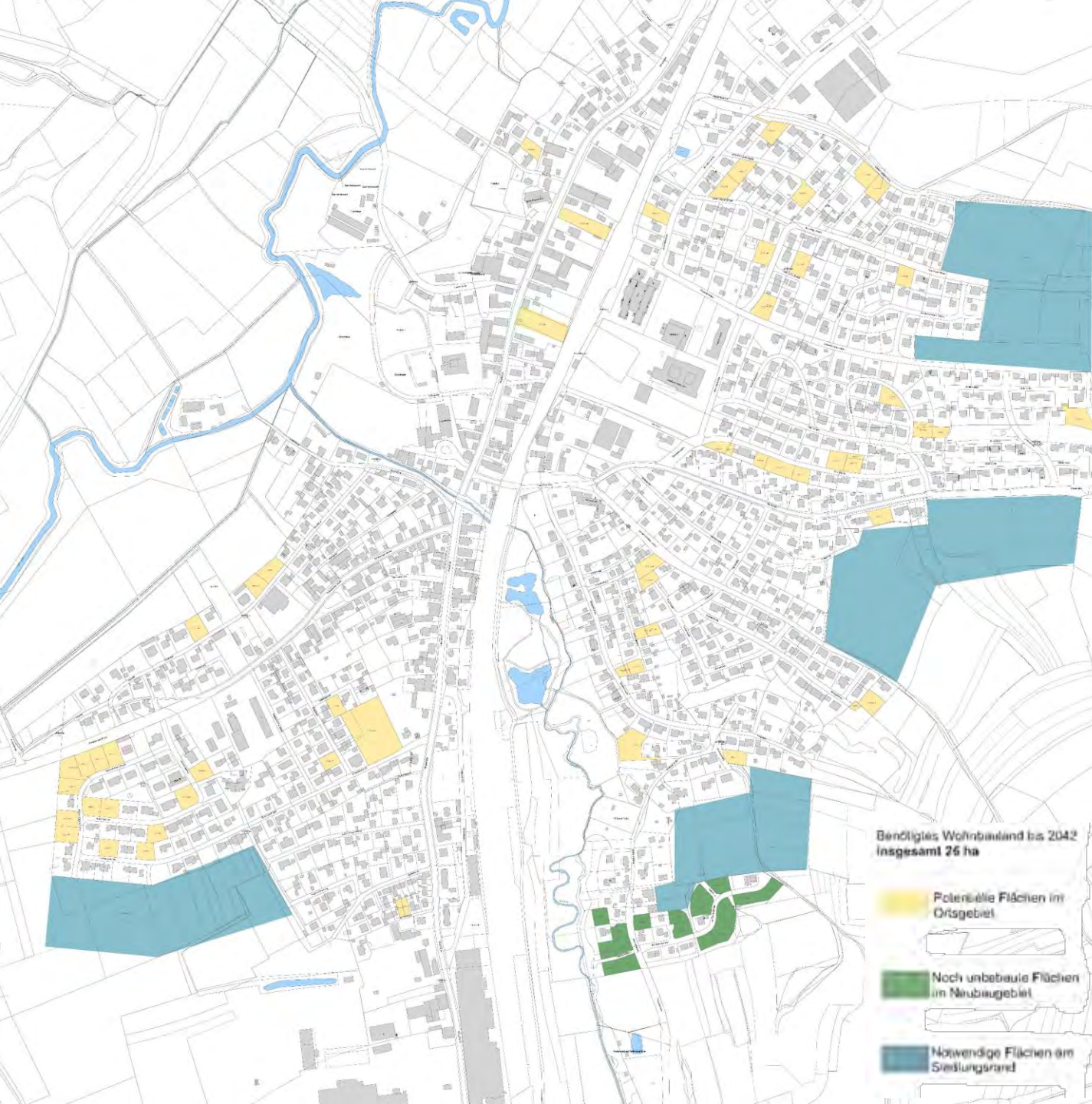
## INNENENTWICKLUNG SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Im bebauten Zusammenhang:  
ca. 5,6 ha  
unbebaut in Neubaugebieten:  
ca. 1,2 ha  
pot. Erweiterungsflächen:  
ca. 19 ha



Wohnbaulandbedarf

## Strategie





# **Leitbild**

## **für die räumliche Entwicklung**





## LEITBILD HAUPTORT

### KERNTHEMEN:

Grenzen Siedlungsentwicklung  
Klimaschutz: Kaltluftschneisen

Ortsdurchfahrt  
Aufwertung Straßenraum

Querungsmöglichkeit Bahn  
Querungsmöglichkeit St2615  
Vernetzung Wegesystem

Treffpunktfunktionen

Naturraum  
Goldbach/Kl. Laaber

Aktivierung Ortsmittenbereich

## Strategie





## LEITBILD HAUPTORT

### KERNTHEMEN:

Ortsdurchfahrt  
 Aufwertung Straßenraum  
 Grünstrukturen  
 Klimaschutz  
 Schattenspenden  
 Entsiegelung  
 "Baumtor"-Situationen  
 > Fahrgeschwindigkeit

## Strategie





## LEITBILD HAUPTORT

### KERNTHEMEN:

Klimaschutz & Vorbeugung  
Kaltluftschneisen

## Strategie





## LEITBILD HAUPTORT

### KERNTHEMEN:

“Versorgungsbereich”  
Versorgungsfunktionen  
weiterentwickeln  
Besatz sichern  
Aufenthaltsqualität stärken

## Strategie





## LEITBILD HAUPTORT

### KERNTHEMEN:

Wegenetz  
Querungen St2615

Querungen Bahnlinie

auch:  
Querungen St2142  
Asenkkofen, Ettenkofen

## Strategie





## LEITBILD HAUPTORT

### KERNTHEMEN:

Entwicklungsmöglichkeit  
Ergänzungsfunktionen  
Ortsmittenbereich  
am Goldbach:

multifunktionale Platzfläche  
Grünstrukturen  
Goldbachzugang  
Versorgung /  
Infrastruktur  
Wohnen  
(...)

## Strategie





## LEITBILD HAUPTORT

### KERNTHEMEN:

Ergänzungsflächen für die  
Siedlungsentwicklung  
& Aktivierung Potentialflächen  
im Bestand

## Strategie





## LEITBILD HAUPTORT

### KERNTHEMEN:

Grenzen Siedlungsentwicklung  
Klimaschutz: Kaltluftschneisen

Ortsdurchfahrt  
Aufwertung Straßenraum

Querungsmöglichkeit Bahn  
Querungsmöglichkeit St2615  
Vernetzung Wegesystem

Treffpunktfunktionen

Naturraum  
Goldbach/Kl. Laaber

Aktivierung Ortsmittenbereich

## Strategie



Flächenmanagement Gemeinde Neufahrn

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

- 1. Bei Mehrkommunen-Datenbank:  
Kommune auswählen
- 2. Statistik-Daten werden durch Klick auf  
Berechnung automatisch übernommen
- 3. Prognosezeitraum auswählen

1. Kommune auswählen:

2. Grundlagendaten:

Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="4.488"/>	im Jahr:	<input type="text" value="2022"/>	<div>Berechnung</div>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="10,4"/>			
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="14"/>			
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="408"/>			
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="146,5"/>			
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="12,5"/>			

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):

\* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 

Info

4. Prognosezeitraum auswählen:

**Prognoseergebnis für das Jahr:**

Ab-/Zunahme der Einwohner:

Bedarf an Wohnungen:  aus der Bevölkerungsentwicklung  
und  aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt:

**Wohnbaulandbedarf (in ha):**

steht einem Innenentwicklungspotenzial von  ha gegenüber  
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von  ha Anzahl:

- [Berichte / Auswertungen](#)
- [Statistik-Daten aktualisieren](#)
- [Zurück zum Hauptmenü](#)

Wohnbaulandbedarf  
Strategie



# **Leitbild**

## **Umfeld Goldbachbrücke**







Vorfeld Schule räumlich beeinträchtigt

Konflikt Busvorfahrt /  
Elterntaxis

Baumbestand

Zugang Goldbachauen

Tagelöhnerhaus /  
Tropfhaus

Naturerlebnisraum,  
Sitzstufen

evtl. Platzraum "Stachus"

Fußweg Grundschüler

Querung Staatsstraße

Querung LA25

Zugang Goldbachauen



Ergänzungsangebot Schule  
 (...) Wohnen Nahversorgung Grün  
 Regioladen/RegioBox  
 Elterntaxis Schule  
 Medizinische Versorgung, z.B. MVZ Busverkehr Schule  
 Gastronomie  
 Infrastruktureinrichtungen multifunktionaler Platz  
 Treffpunktfunktion Stellplätze

## FUNKTIONSERGÄNZUNG EINSCHÄTZUNG RELEVANZ

Bepunkten oder Ergänzen  
jeweils 5 Punkte

4. LENKUNGS- und FUNKTIONSERGÄNZUNG 2024

Gemeinde NEUFAHRN I.N.B.

ORTSMITTE NEUFAHRN



*Wichtige Funktionen*

Wohnen	Medizinische Versorgung
Regioladen	Ergänzungsangebot Schule
Nahversorgung	Elterntaxis
Gastronomie	Multifunktionaler Platz
Stellplätze	Infrastruktureinrichtungen
Grün	Sonstige Funktionen:
Treffpunkt	
Schulbus	

Leitbild





**Leitbild**





**Leitbild**



An aerial photograph of a rural landscape, showing a complex mosaic of agricultural fields in various shades of gray, interspersed with darker, forested areas. The fields are irregular in shape and size, creating a textured, patchwork appearance. A few small clusters of buildings or structures are visible within the landscape.

# **Handlungsfelder**

## **Ziele – Maßnahmen - Projekte**





**Ziel, Strategie**

**Maßnahme 1**

**Projekt 1**

**Projekt 2**

**Projekt 3**

**Maßnahme 2**

**Projekt 1**

**Projekt 2**

**Projekt 3**

**Maßnahme 3**

**Projekt 1**

**Projekt 2**

**Projekt 3**









Die Gemeinde Neufahrn fördert den Austausch und die Begegnung im öffentlichen Raum. Sie setzt sich aktiv für bewusst und qualitativ gestaltetete öffentliche und private Flächen und Gebäude ein.

Zeitgemäße Antworten auf Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden bei Maßnahmen im öffentlichen Raum modellhaft entwickelt und kommuniziert.



# Öffentlicher Raum, Klimaanpassung

Oberziel	Maßnahme	Projekte
Förderung Austausch & Begegnung	Begegnungs- und Veranstaltungsräume innen	Bürger- und Vereinsgebäude Tagelöhnerhaus / „Tropfhaus“
		Rathaussaal als Ergänzung am Rathaus
	Begegnungs- und Veranstaltungsräume außen	Informelle Treffpunkte, Taschenparks
		Verteilte Sitzgelegenheiten
		Aktivitätsangebote Freizeitgelände
		„Platzreihe“ Hauptstraße als Perspektive
Qualitätvolle öffentl. Räume	Gestalterische Aufwertung Hauptstraße	Begrünung, Sitz- u. Aufenthaltsbereiche, räumliche Fassung
	Aufwertung privater Gebäude und Vorflächen	Freiflächen- und Fassadenprogramm
	Zugänglichkeit Goldbach	Trittstufen / flutbare Brücke
Klimaanpassung	Kriterien für Bauleitplanung und Städtebau	Klimaschneisen, Freihaltebereiche, Grünzusammenhänge
	Stärkung von Grünzusammenhängen	Entsiegelung, Großbaumpflanzungen, Retentions- und Sickerflächen
	Hitzeschutz im öffentlichen Raum	Schattenbäume, Trinkbrunnen, Hitzeschutzräume
	Modellhafte Entwicklungen	Retentions- und Starkregenschutz, temporär flutbare Flächen, Dachbegrünung, Ökoquartier...





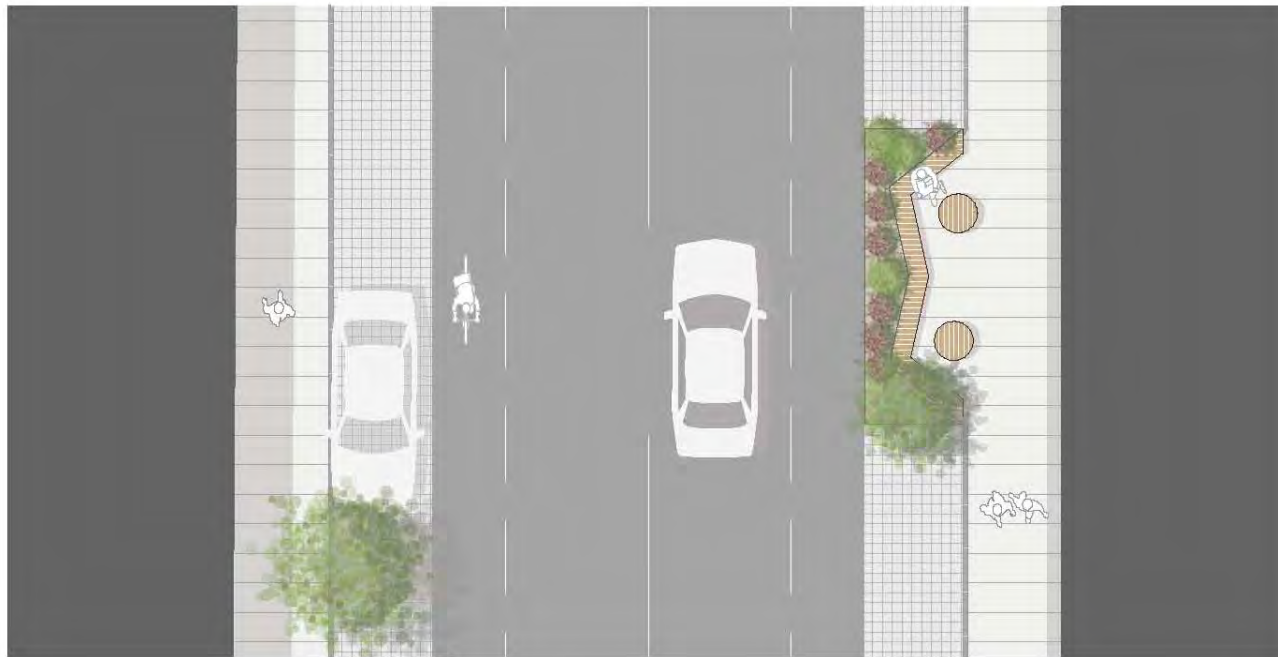
## PROJEKTBEISPIEL

**ZIEL:**  
Aufwertung öffentlicher  
Raum, Klimaanpassung

**MASSNAHME:**  
intensive Durchgrünung  
optische Fahrbahnverengung

**PROJEKT:**  
schattenspendende Bäume,  
straßenbegleitende  
Baumpflanzungen





## PROJEKTBEISPIEL

### ZIEL:

Aufwertung öffentlicher Raum, Klimaanpassung

### MASSNAHME:

intensive Durchgrünung  
optische Fahrbahnverengung  
Aufenthaltsangebote



### PROJEKT:

Sitznischen  
Grüninseln  
Aufenthaltsangebote





## PROJEKTBEISPIEL

**ZIEL:**  
Austausch und  
Begegnung im  
öffentlichen Raum,  
Aufenthaltsqualität

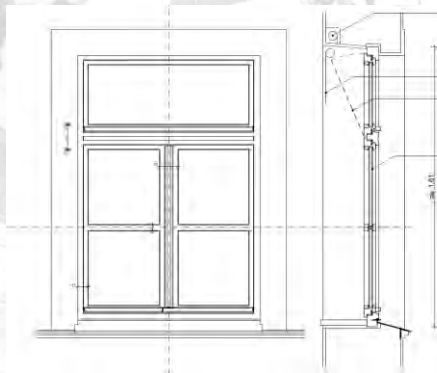
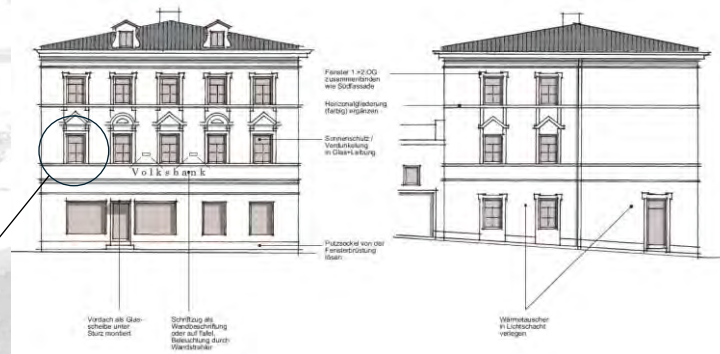
**MASSNAHME:**  
Vernetzung über den Goldbach  
hinweg, Zugänglichkeit  
Naturerlebnisraum

Beispiel © Kühnlein Architekten, Kulturhalle Berching



**PROJEKTBEISPIELE:**  
Trittsteine  
flutbarer Steg





## PROJEKTBEISPIEL

**ZIEL:**  
qualitätvoll gestaltete  
öffentliche Räume

**MASSNAHME:**  
Unterstützung private  
Investitionen in Gebäude und  
Freiflächen

**PROJEKTBEISPIELE:**  
Freiflächen- und  
Fassadenprogramm





Die Gemeinde Neufahrn entwickelt Ihr Freizeit- und Naherholungsangebot für alle Alters- und Interessengruppen aktiv weiter.

Die lebendige Vereinsstruktur wird als Teil des Soziallebens verstanden und gefördert. Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt werden als wichtiger Teil des Zusammenlebens und Zusammenwachsens unterstützt.



# Freizeit & Naherholung

Oberziel	Maßnahme	Projekte
Freizeit- u. Naherholungsangebote für alle Alters- u. Interessengruppen	Differenzierte Aktivitätsangebote im Freiraum	Taschenparks, Spielplätze, Sitzbänke, Bewegungsparcours...
	Treffpunkte und Nutzungsangebote ohne Konsumzwang	Tagescafé im Bürgerhaus, Pavillon oder Schattendächer im Freien...
		Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum ergänzen
		Mobile Eisbahn am Freizeitareal
Förderung der lebendigen Vereinsstruktur	Räumlich- organisatorische Unterstützung	Raumangebot ergänzen Information und Sichtbarkeit unterstützen Kooperation fördern (Punktekarte etc...)
	Engagement im Verein würdigen	„Ansitzen“ beim Volksfest, Einladung im Rahmen einer öffentl. Veranstaltung
Förderung Ehrenamt	Sichtbarmachen von ehrenamtl. Engagement	„Ansitzen“ beim Volksfest, Einladung im Rahmen einer öffentl. Veranstaltung
	Organisatorische Unterstützung	Vermittlung Interesse / Akteure Absicherung von Akteuren Information zu Angeboten
	Räumliche Unterstützung	Zur Verfügung stellen von Räumen zur Nutzung durch Vereine (>Tropfhaus)





## PROJEKTBEISPIEL

### ZIEL:

Freizeit- und  
Naherholungsangebote  
für alle Alters- und  
Interessengruppen

### MASSNAHME:

Ausbau Angebot  
Freizeitareal



### PROJEKT:

Synthetische Eisbahn  
(z.B. mit Betreuung Kiosk  
Minigolf)





## PROJEKTBEISPIEL

### ZIEL:

Freizeit- und  
Naherholungsangebote  
für alle Alters- und  
Interessengruppen

### MASSNAHME:

Treffpunkte und  
Nutzungsangebote ohne  
Konsumzwang



### PROJEKT:

Sitz- und Aufenthalts-  
möglichkeiten ergänzen





In der Gemeinde Neufahrn sind kulturelle und soziale Angebote ein wichtiger Teil des gesellschaftlichen Lebens im Ort. Die bestehenden Kultur- und Bildungsangebote werden auch mit Blick auf veränderte demographische Strukturen weiterentwickelt und gefördert.

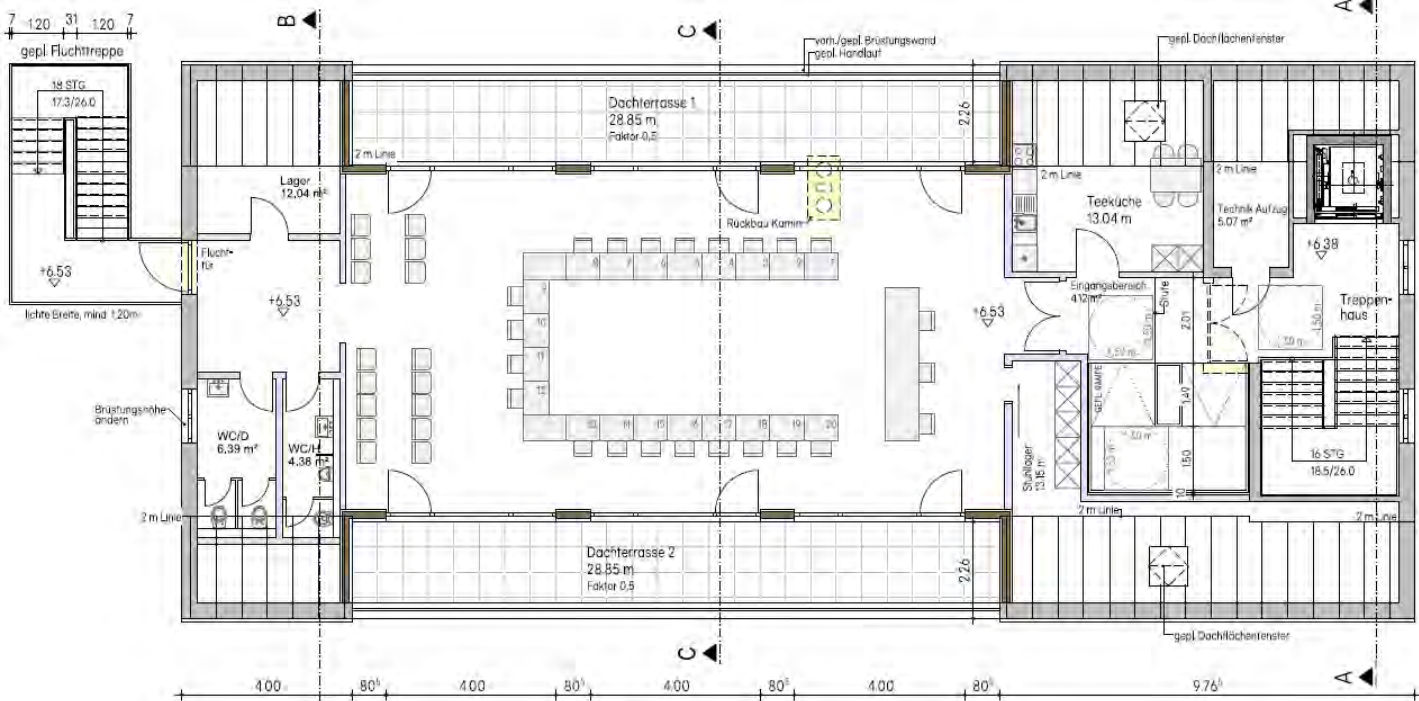
Die Gemeinde fördert das Bewusstsein der Neufahrner Bürger und Bürgerinnen für die Identität des Ortes und die langfristige Verbundenheit mit dem Ort.



## Kultur & Soziales

[illegible]





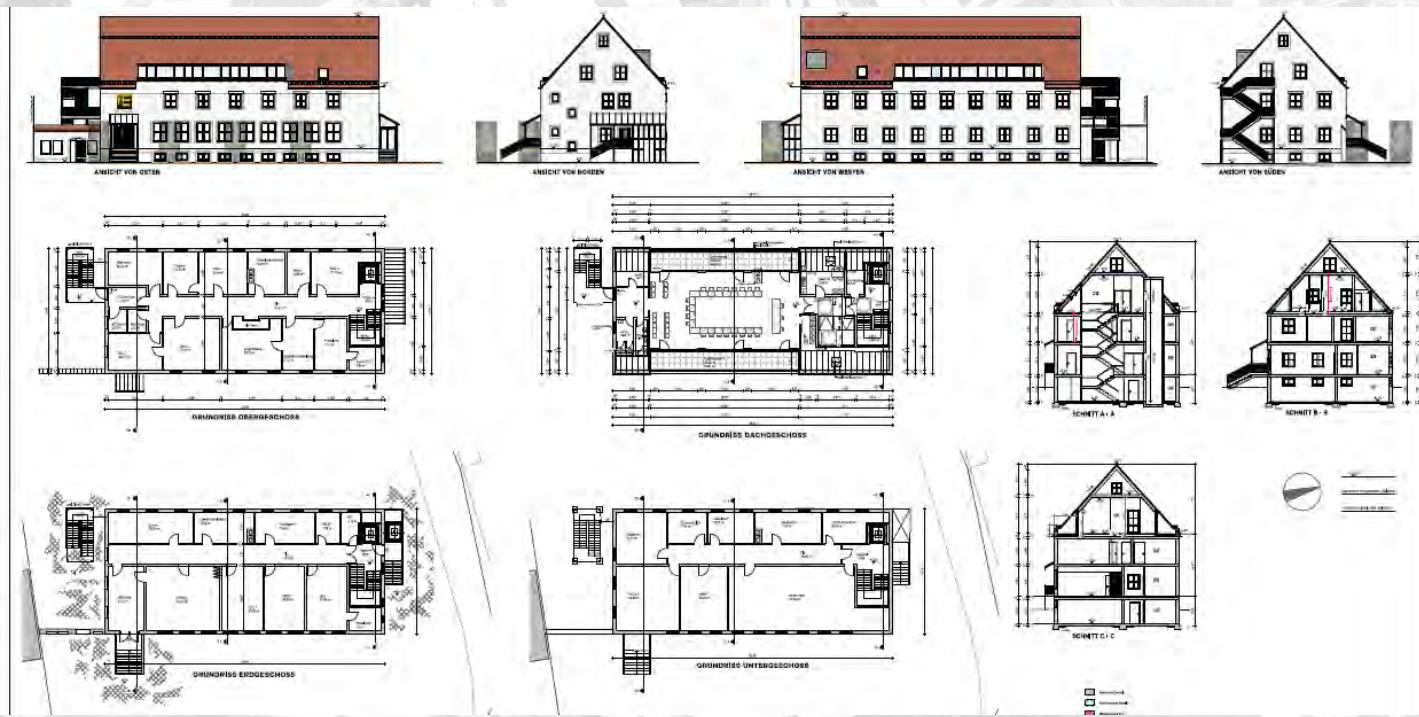
## PROJEKTBEISPIEL

### ZIEL:

Förderung und Weiterentwicklung bestehender Bildungs- und Kulturangebote

### MASSNAHME:

ergänzendes Raumangebot für Veranstaltungen, Besucherplätze im Saal



### PROJEKT:

Rathausaal im DG  
Rathaus



## PROJEKTBEISPIEL

ZIEL:  
Vereinsstrukturen fördern

MASSNAHME:  
Raumangebot f. Vereine

PROJEKT:  
Offener Treff, Kultur,  
Veranstaltungsraum,  
Bürgerhaus  
im Tropfhaus







## PROJEKTBEISPIEL

**ZIEL:**  
Förderung und  
Weiterentwicklung  
bestehender Bildungs-  
und Kulturangebote

**MASSNAHME:**  
Austausch zwischen  
Generationen,  
gemeinsames Arbeiten /  
Reparieren / Lernen



**PROJEKT:**  
Repaircafé, Werkstatt,  
Werkraum;  
Generationenwerkstatt...  
"Kultur der Reparatur"





## Wohnen+ Siedlungs- entwicklung

Das Wohnraumangebot in der Gemeinde Neufahrn wird aktiv für veränderte Haushaltsstrukturen, Alters- und Nutzergruppen weiterentwickelt. **Ergänzend erforderliche Infrastruktur für die wachsende Gemeinde wird vorausschauend mit entwickelt.**

Baurechtsreserven und Potentialflächen werden vorrangig im bestehenden Siedlungszusammenhang entwickelt.

Für die Stärkung und **Erweiterung** eines qualifizierten Arbeitsplatzangebotes vor Ort werden geeignete gewerbliche Entwicklungsflächen vorgehalten.



# Wohnen & Siedlungsentwicklung

Oberziel	Maßnahme	Projekte
Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes	Differenzierte Wohnraumangebote für verschiedene Nutzergruppen	Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Gemeinschaftsangeboten, kleinere Wohneinheiten...
	Geordnete Nachverdichtung im Bestand	Weiterentwicklung bestehender Quartiere mit Nachverdichtungspotential, Information und Beteiligung der Eigentümer
Vorrangige Entwicklung von Baurechtsreserven im Ortsinneren	Baurechtsreservenmanagement	Reserveflächen erfassen, Eignung prüfen, Flächendatenbank
	Eigentümeransprache	Eigentümer ansprechen, ggf. mit Rahmenplanung unterstützen
Stärkung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort	Flächenmanagement Gewerbe- und Industrieflächen	Vergabekriterien für Gewerbe- und Industriegrundstücke, Entwicklung von Flächenreserven für Neuentwicklungen & Verlagerungen
	Geschäftsflächenprogramm	Förderung der Nachfolge und Neuaufstellung von Geschäftsräumen im Fördergebiet





## PROJEKTBEISPIEL

**ZIEL:**  
Differenzierte  
Wohnraumangebote für alle  
Interessen- und Altersgruppen

**MASSNAHME:**  
Nachverdichtung  
kleinere Wohneinheiten  
gemeinschaftliche Angebote

**PROJEKTBEISPIELE:**  
Mehrgenerationenwohnen,  
Gemeinschaftlich Wohnen







## PROJEKTBEISPIEL

### ZIEL:

Vorrangige Entwicklung von  
Baurechtsreserven im  
Ortsinneren

### MASSNAHME:

Aktivierung baureifer  
Grundstücke

### PROJEKTBEISPIELE:

Baurechtsreservenmanagement,  
Eigentümeransprache







Die Gemeinde Neufahrn stärkt die sichere und gleichwertige Zugänglichkeit ihrer öffentlichen und privaten Angebote für alle Verkehrsteilnehmer.

Alternativen zum motorisierten Individualverkehr werden, insbesondere **mit Blick auf die unterschiedlichen Altersgruppen und deren Möglichkeiten**, unter Einbeziehung bürgerschaftlicher Initiativen gefördert.

Die barrierefreie und fußläufige Erreichbarkeit aller öffentlichen und versorgungsrelevanten Angebote wird schrittweise verbessert.



# Verkehr & Mobilität

Oberziel	Maßnahme	Projekte
Sichere und gleichwertige Zugänglichkeit	Querungsmöglichkeiten Bahn und Bundesstraße verbessern	Querungshilfen, Unterführungen, Fahrbahnmarkierungen...
	Gefahrstellen entschärfen	Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen, Übersichtlichkeit verbessern, rollenden & ruhenden Verkehr trennen ...
	Fuß- und Radwegenetz verdichten	Paralleles Wegenetz abseits des Straßenverkehrs stärken, Durchlässigkeit im Quartier verbessern
Alternativen zum motorisierten Individualverkehr	Unterstützung ehrenamtl. Initiativen zur Mobilität	Unterstützung bei Kommunikation, Organisation, Ausstattung, Vermittlung, Digitalisierung
	Modellprojekte zur Mobiltät	Digitalisierung von Mobilitätsvorgängen, Vernetzung unterschiedlicher Angebote (z.B. „Freyfahrt“)
	Zwei- und Dreiradmobiltät fördern	Leih- und Lastenräder, Infrastruktur für Zweiradmobilität ...
Barrierefreie Erreichbarkeit aller öffentlichen und versorgungsrelevanten Angebote	Erfassung & Dokumentation	„Lastenheft“ Barrierefreiheit, Monitoring, Bürgerportal für Problemstellen



## PROJEKTBEISPIEL

### ZIEL:

Sichere und gleichwertige  
Zugänglichkeit

### MASSNAHME:

Geschwindigkeitsüber-  
schreitungen verhindern  
"Rennstrecke" optisch  
verschmälern

### PROJEKT:

Baumpflanzungen  
Aufenthaltbereich  
Banner/Wimpel







Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Regierungen  
Staatliche Bauämter mit Straßenbauaufgaben

nachrichtlich an

Autobahndirektionen  
Bayerischen Gemeindetag  
Bayerischen Städtetag  
Bayerischen Landkreistag

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen  
1102-43411-001/06 Bearbeiter Herr Dr.-Ing. Kühn München  
11.02.2009  
Telefon / - Fax Zimmer E-Mail  
089 2192-3559 / -13559 322 alfred.kuehn@stmi.bayern.de

Technische Regelwerke;  
"Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06)

Für die Anwendung auf Ortsdurchfahrten von Bundes- und Staatsstraßen in staatlicher Baulast ist zu beachten, dass diese dem weiträumigen Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind.

Für die Ortsdurchfahrten von Bundes- und Staatsstraßen in staatlicher Baulast ist deshalb grundsätzlich darauf zu achten, dass

- in der Regel eine Befahrbarkeit mit der innerorts zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sicherzustellen ist,
- in der Regel für die Begegnungsfälle zweier Linienbusse bzw. zweier Lkw eine Fahrbahnbreite von 6,50 m erforderlich ist und lediglich bei Straßen mit sehr geringer Verkehrsbelastung eine schmalere Fahrbahn in Frage kommt,
- von der Anlage von Senkrechtparkständen, Fahrbahneinengungen und Fahrbahnanhebungen abzusehen ist,
- die Gestaltung von Knotenpunkten aufeinander abzustimmen ist,
- die Belange des Unterhalts und insbesondere des Winterdienstes berücksichtigt werden und
- die Einhaltung der Funktion einer Bundes- bzw. Staatsstraße für den weiträumigen Verkehr auch bei einem Umbau zu gewährleisten ist.

Dabei sind die Belange des motorisierten und des nicht motorisierten Verkehrs in abgewogener Weise zu berücksichtigen.

## PROJEKTBEISPIEL

ZIEL:

Sichere und gleichwertige  
Zugänglichkeit

MASSNAHME:

Trennende Wirkung für  
Fußgänger verringern

PROJEKT:

Querungshilfen,  
Querungsmöglichkeit  
Bahnlinie

$$3,25+3,25+2,5 = 9,0$$

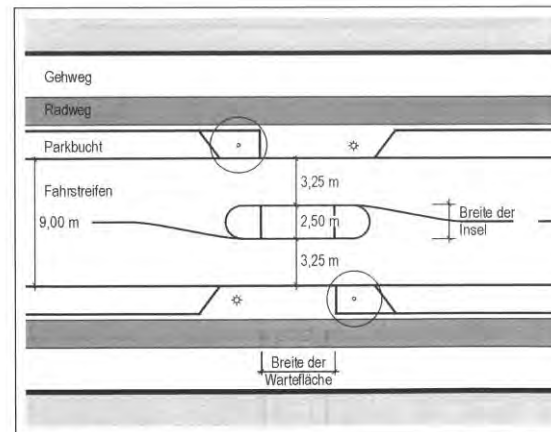


Bild 79: Beispiel für die Anlage einer Mittelinsel an überbreiten zweistreifigen Fahrbahnen

Tabelle 32: Mittelinseln und Warteflächen

Einsatzbereich	Breite der Insel	Breite der Wartefläche
Überquerungsanlage für Fußgänger	2,00 m	4,00 m
Überquerungsanlage für Radfahrer und Rollstuhlfahrer	2,50 m – 3,00 m	≥ 4,00 m





## PROJEKTBEISPIEL

### ZIEL:

Sichere und gleichwertige  
Zugänglichkeit

### MASSNAHME:

Barrierefreiheit im  
öffentlichen Raum



### PROJEKT:

Lastenheft  
Barrierefreiheit  
Hindernismelder  
...





## PROJEKTBEISPIEL

### ZIEL:

Sichere und gleichwertige  
Zugänglichkeit

### MASSNAHME:

Förderung  
Zweiradmobilität



### PROJEKT:

eBike-Tankstellen  
Abstellplätze  
Sonderfahrrad-Verleih  
...





Die Gemeinde Neufahrn entwickelt die im Ort vorhandenen Versorgungsangebote vorausschauend und unter Einbeziehung anderer Akteure und Initiativen im Ort weiter.

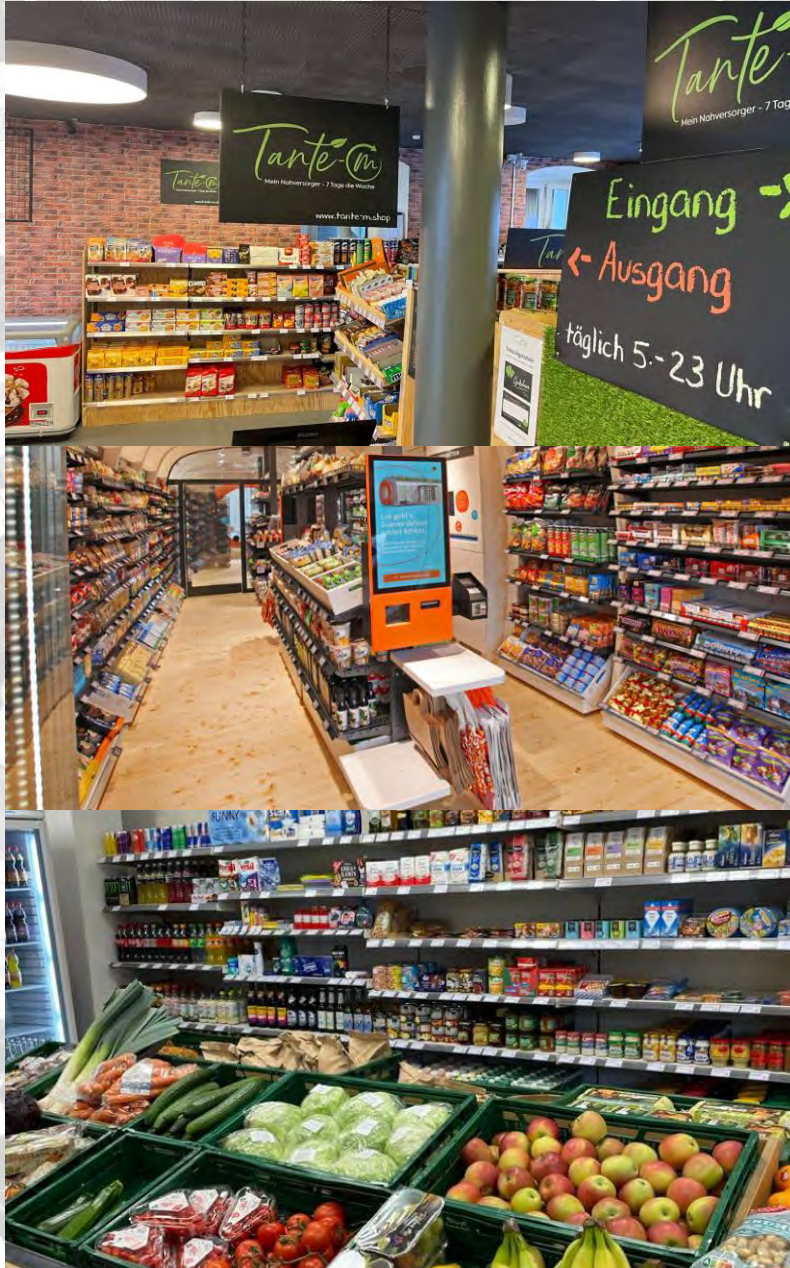
Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt örtlicher Arbeitsplätze und Wirtschaftsstrukturen ein und fördert den Austausch der Akteure untereinander und mit der Gemeinde, um künftige Bedarfe rechtzeitig zu erkennen und zu berücksichtigen.



# Infrastruktur & Versorgung

Oberziel	Maßnahme	Projekte
Weiterentwicklung vorhandener Versorgungsangebote	Standortentwicklung für Versorgungsangebote	Nahversorgung Lebensmittel und täglicher Bedarf, medizinische Versorgung,
	Aktives Grundstücksmanagement im Ortsbereich (Nachfolge, Nutzungsänderungen)	Unterstützende Rahmenplanungen, Sanierungs- oder Vorkaufssatzungen
	Wochenmarkt stärken	Standortentwicklung am Ort (Infrastruktur, Witterungsschutz, Sichtbarkeit, Satelliten)
	Ergänzungsbausteine Nahversorgung	Regiomat, „Tante M“, Kistenkramer etc.
Erhalt örtlicher Arbeitsplätze und Wirtschaftsstrukturen	Unterstützung örtlicher Geschäftsbetriebe	Geschäftsflächenprogramm, Ladenbörse, Kooperation Immobilienwirtschaft
	Sichtbarkeit und Attraktivität für Mitarbeiter und Auszubildende	Ausbildungsmesse, Leistungsschau, Anlaufstelle für mögliche gewerbl. Akteure
Förderung des Austausches zu aktuellen und künftigen Bedarfen	Kontakt zwischen Akteuren und mit der Gemeinde verstetigen, Monitoring Standortfaktoren	Unternehmerfrühstück, gemeinsame Veranstaltungen, Austausch zu veränderten Rahmenbedingungen ...)





“Tante M”, Parkstein

© BR

<https://www.br.de/nachrichten/bayern/supermarkt-ohne-personal-die-zukunft-fuer-den-laendlichen-raum,TOKWs8M>

## PROJEKTBEISPIEL

ZIEL:

Weiterentwicklung  
Versorgungsangebote

MASSNAHME:

Ergänzungsbausteine  
Nahversorgung

PROJEKT:

Regiomaten,  
“Tante M”  
Kistenkramer  
teo...

“teo”, Kuppenrhön

© tegut

“kistenkrämer”,  
Hagelstadt

© KistenKrämer





## PROJEKTBEISPIEL

ZIEL:  
Weiterentwicklung  
Versorgungsangebote

MASSNAHME:  
Wochenmarkt stärken

PROJEKT:  
Wind- und Wetterschutz  
öffentliches WC,







## PROJEKTBEISPIEL

ZIEL:  
Weiterentwicklung  
Versorgungsangebote

MASSNAHME:  
Standortentwicklung für  
Versorgungsangebote



PROJEKT:  
Tagespflege





# Projekte



# Bauliche Projekte



## 01 Rahmenplan Umfeld Goldbachbrücke

Erstellung einer, auf den Bausteinen aus dem ISEK aufbauenden, vertiefenden Rahmenplanung für den Bereich um Goldbachbrücke und Grundschule an der St2615 zur Information und Beteiligung der Bürger, ergänzender Grundstücksbesitzer und möglicher Vorhabensträger. Eine vertiefende Rahmenplanung mit eigenständigem Beteiligungsverfahren soll den Kontakt der Akteure untereinander herstellen und die Möglichkeiten zur Umsetzung ausloten.

Im Rahmen des ISEK wurden

für den Bereich der künftigen Ortsmitte die Funktionen multifunktionaler Platz als Treffpunkt im öffentlichen Raum, Parken, Versorgung, medizinische Infrastruktur, Gastronomie, Busverkehr Grundschule, und die Organisation des Hol- und Bringverkehrs der Grundschul-eltern thematisiert, die im Zuge der Rahmenplanung abgewogen und gewichtet werden müssen.





## 02 Freiflächen Umfeld Goldbachbrücke

Neugestaltung des Umfeldes der Goldbachbrücke zum zentralen, multifunktionalen Aufenthaltsbereich in der Ortsmitte mit ergänzenden Grünstrukturen, Stellplätzen, barrierefreien Oberflächen und zusätzlichen Aufenthaltsangeboten.

Möglich ist die Durchführung eines Wettbewerbes oder eines kooperativen Verfahrens zur stärkeren Einbindung der Neufahrner Bürger bei der konkreten Ausgestaltung. Voraussetzung für den Wettbewerb oder die Beauftragung einer konkreten Freian-

lagenplanung ist die Klärung des erforderlichen Nutzungsprogrammes, insbesondere die Neuordnung der Stellplätze im Rahmen der vertiefenden Untersuchung zur Ortsmitte (Rahmenplan Ortsmitte). Bestehende Bäume sollen möglichst erhalten bleiben.

Eine multifunktionale Nutzung der gesamten Platzfläche wird angestrebt.





(c) px, Arc

### 03 Parkdeck am Goldbach

Die Aufenthaltsqualität Nutzbarkeit der Ortsmitte hängt mit der Zahl der verfügbaren Stellplätze zusammen: während oberirdische Stellplätze schnell zugänglich sind, verbrauchen sie wertvollen Platz für Aufenthaltsnutzungen. Stellplätze in einer Tiefgarage oder einem Parkdeck sind aufwendiger und weniger niedrigschwellig in der Nutzung, halten aber Platzflächen für hochwertige Nutzungen frei. Eine Kombination von Stellplätzen für längere Standzeiten in Tiefgaragen oder Parkdecks

und schnell zugänglichen, ebenerdigen Stellplätzen für kurze Besorgungen bietet sich deshalb an. Durch die besondere Topographische Situation und die Lage im Überschwemmungsgebiet des Goldbaches soll vor allem ein offenes Parkdeck in der Rahmenplanung zur Ortsmitte hinsichtlich Umsetzbarkeit und erreichbarer Stellplatzzahlen vertiefend betrachtet werden.





#### 04 Beispielbarer Brunnen am Goldbachplatz

Eine beispielbare Wasserfläche ist ein verlässlicher Publikumsmagnet insbesondere für die Zielgruppe Kinder und Familien und sorgt damit insbesondere in den warmen Monaten für zusätzliche Frequenz, von der auch die Gastronomie und andere Nutzungen in der Umgebung profitieren.

Darüber hinaus leistet eine offene Wasserfläche einen wichtigen Beitrag zum Hitzeschutz in den heißen Sommermonaten und erlaubt allen, die im Ort unterwegs sind, eine kleine Abkühlung.

Ein geeigneter Standort soll im Bereich der künftigen Ortsmitte im Umfeld der am Goldbachbrücke gefunden und umgesetzt werden. Ausführungen mit minimierter Wassertiefe oder nur einem höhengleichen Rost und Wasserfontänen helfen Unfallgefahren zu reduzieren.



## 05 Sanierung Tropfhaus

Das sog. „Tropfhaus“ oder „Tagelöhnerhaus“ am Aumühlweg ist eines der wenigen baulichen Zeugnisse der Geschichte in Neufahrn. Südlich des Goldbaches unweit des Bachlaufes gelegen zeigt es noch heute eindringlich die äußerst sparsame Bauweise und Gestaltung, die den knappen Mitteln der Bewohner angepasst war.

Eine neue Nutzung der kleinen, niedrigen Räume ist zusammen mit einem Ersatzgebäude für die moderneren Erweiterungen des ursprünglich im 18. Jhd. entstandenen

Kleinhauses mit Kniestock und Giebel in Blockbauweise gut vorstellbar. Technische Einrichtungen, Infrastruktur und größere Raumzusammenhänge werden dabei im Erweiterungsbau vorgesehen. Geplant sind multifunktionale Räume für Jugend, Senioren und Vereine, die Treffen und Austausch auch ohne Konsumverpflichtung erlauben.







## 06 Neugestaltung Freianlagen am Tropfhaus

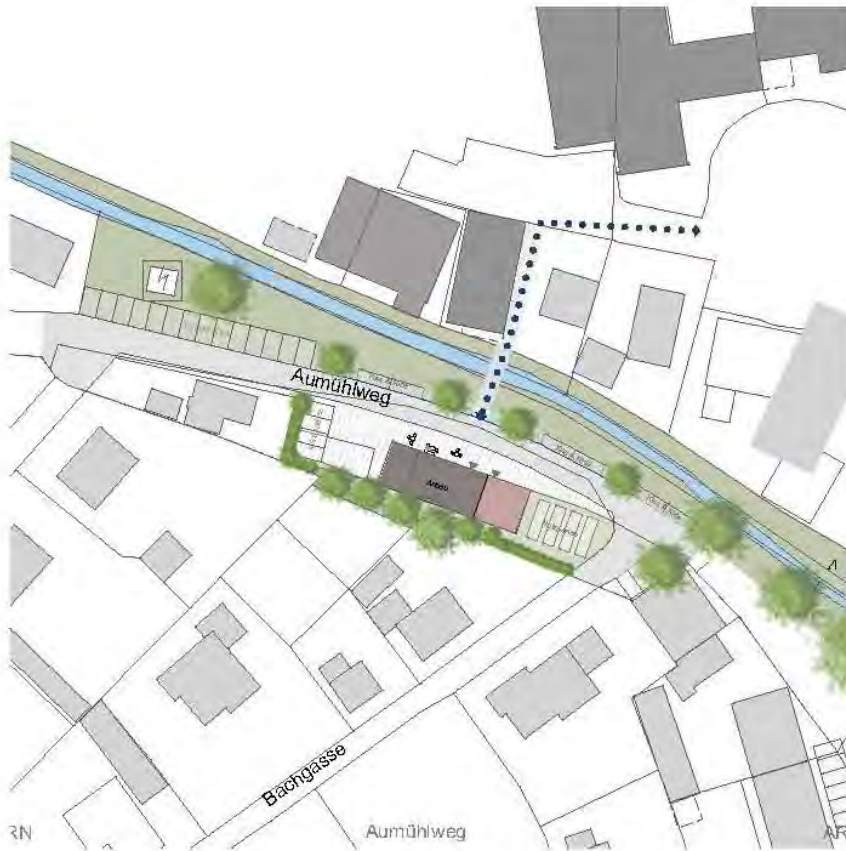
Neugestaltung des Umfeldes am sog. „Tropfhaus“ als dem Gebäude zugeordnete Freiflächen.

Ergänzende Stellplätze für Veranstaltungen im Gebäude werden, nach dem Rückbau der Garagengebäude am Aumühlweg ebenso notwendig wie die Neuordnung des Eingangsbereiches, des ehemaligen Nutzgartens vor der Südostfassades des historischen Gebäudeteils und des Umfeldes am Ergänzungsgebäude. Mehrfach- und Multifunktionsnutzungen werden angestrebt, um

auch auf künftige Nutzungsanforderungen reagieren zu können.

Im Zuge der Neugestaltung kann auch die Höhenlage des Aumühlweges so angepasst werden, dass eine barrierefreie Zugänglichkeit zum Gebäude gewährleistet werden kann.





## 07 Wohnerschließungsstraße „Am Aumühlweg“

Die Wohnerschließungsstraße „Am Aumühlweg“ wird schon jetzt von vielen Eltern im Zusammenhang mit der Fußgängerbrücke über den Goldbach als „Kiss&Ride“-Platz für das Holen und Bringen der Grundschulkinder genutzt. Diese Funktion soll erhalten und durch eine geschwindigkeitsreduzierende Gestaltung der Oberflächen und ergänzende Stellplatzmöglichkeiten unterstützt werden. Straßenbegleitende Baumpflanzungen und ein „Baumtor“ am Beginn des Straßenzuges unterstützen

diese Zielsetzung ebenso wie eine bewusst Fußgänger- und Radfahrerbezogene Gestaltung der Oberflächen. Die höhengleiche Gestaltung von Aumühlweg und Umfeld des „Tropfhauses“ stellt die barrierefreie Zugänglichkeit zum Gebäude her.





## 08 Wegsteine im Goldbachlauf

Zusätzliche Querungsmöglichkeiten im Goldbachlauf in Form von überflutbaren Trittsteinen oder eines flachen, im Falle steigender Pegel unter der Wasseroberfläche liegenden Steges verbinden die beiden Ufer des Goldbaches auf eine einfache Weise für Fußgänger und schaffen einen Zugang zum Wasserspiegel, der den Freizeitwert des Goldbaches im Bereich des Ortszusammenhanges erweitert.

Bei höheren Wasserständen muss der Weg nicht nutzbar sein und kann deshalb

so ausgelegt werden, dass sein Einfluss auf die Abflussgeschwindigkeit des Wassers minimal gehalten wird.





## 09 Baumtore an der Hauptstraße

Paarig an beiden Seiten der Hauptstraße gesetzte Großbäume geben der Hauptstraße optisch ein Ende des Straßenraumes, definieren den Beginn eines Straßenabschnittes und helfen, durch die optische Verkleinerung des Straßenraumes überschnellem Fahren entgegenzuwirken.

Die erforderlichen Lichtraumprofile der Staatsstraße werden dabei freigehalten, so dass keine Behinderung des fließenden Verkehrs auf der übergeordneten Verkehrsachse entsteht.

Dennoch kann durch die optische Verkleinerung des Straßenquerschnittes die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert und der Wert der Flächen für Fußgänger und Radfahrer gesteigert werden. Als positiven Nebeneffekt kann die Verdunstungsleistung mehrerer Großbäume an heißen Tagen kleine Klimainseln schaffen.





## 10 Begleitbäume an der Hauptstraße

Der Straßenraum an der Hauptstraße ist in weiten Teilen mit über 8,5m so breit, dass beidseits neben den längsorientierten Stellplätzen noch ein ausreichend breiter Fußweg darstellbar ist.

Stellplätze und Fußweg befinden sich dabei auf kommunalem Grund, was die Anpflanzung von den Straßenraum gliedernden und Schatten spendenden Bäumen in der Spur der Stellplätze erlaubt. Ein solcher Versuch wurde bereits von Jahren unternommen, schei-

terte jedoch an den Wachstumsbedingungen der Bäume und fehlendem Schutz vor Parkremplern.

Eine entsprechende Information über den klimabezogenen und ökologischen Wert der Baumpflanzungen und der unversiegelten Pflanzbereiche soll helfen, die Akzeptanz zu fördern.





## 11 Aufenthaltsbereiche Hauptstraße

Die Stellplätze entlang der Hauptstraße sowie der Fußweg befinden sich auf kommunalen Grund, was Spielraum bei der Aktivierung dieser Flächen zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität an der ehemaligen Bundesstraße schafft.

So kann beispielsweise der Gehweg punktuell erweitert und ein kleiner Aufenthaltsbereich geschaffen werden. Diese Flächen sollen kleine „Verschnaufgelegenheiten“ oder Kommunikationsräume bieten und den Weg von A nach B für Personen mit

Mobilitätseinschränkungen verkürzen. Durch entsprechende Bepflanzung kann die Aufenthaltsqualität verbessert und wiederum der Charakter des Straßenraumes so verändert werden, dass die teils deutlich zu hohen Fahrgeschwindigkeiten reduziert werden.

Zusammen mit schatten spendenden Bäumen und Trinkwasserspendern entstehen kleine Zufluchten im zentralen Aktivitätsbereich Neufahrns.





## 12 Trinkbrunnen im öffentlichen Raum

Die Installation von Trinkbrunnen im öffentlichen Raum hilft die ausreichende Wasserversorgung von Gästen und BürgerInnen insbesondere während der häufiger werdenden Hitzeperioden sicherzustellen und eine kleine Abkühlung zu verschaffen.

Anders als klassische Brunnen im öffentlichen Raum ist keine aufwändige Brunnenstube für die Technik erforderlich, das Wasser wird nicht umgewälzt und gereinigt, sondern direkt dem Trinkwassersystem

entnommen. Trinkbrunnen laufen deshalb nicht dauerhaft, sondern spenden nur bei Verwendung Wasser und schließen den Wasserzulauf nach einem festgelegten Zeitraum automatisch wieder, um nicht unnötig Wasser zu verbrauchen.





### 13 Neugestaltung Rathausvorplatz

Bei der Neugestaltung des Rathausvorplatzes stehen die Pflanzung großzügiger, schattenspendender Bäume, die Neuordnung und attraktive Gestaltung der Aufenthaltsbereiche aber auch die funktionale Unterbringung der Ausstattungselemente wie Fahrradabstellbereiche, Müllhäuschen etc. im Vordergrund.

Kommunikationsfördernde Sitzgruppen, großzügige Bänke mit einem attraktiven Sichtbezug und die unkomplizierte barrierefreie Erreichbarkeit stehen als wichtige

Aufgaben bei den Überlegungen zu Anpassung des Rathausplatzes im Nachgang zur Errichtung des neuen Saales im Dachgeschoss auf der Agenda.

Eine leichte Verswenkung der beiden Fahrbahnen nach außen im Bereich von Rathaus und Tankstelle könnte zudem die Errichtung einer Querungshilfe ermöglichen.





## 14 Taschenparks und Quartierszentren

Einrichtung kleinerer, beschatteter Freianlagen im Bereich bestehender Wohn- und Siedlungsgebiete als Treff- und Begegnungsangebote für alle Alters- und Interessengruppen.

Funktional und thematisch unterschiedliche Aufenthaltsangebote schaffen kleine, fußläufig erreichbare Rückzugsorte für bestimmte Nutzergruppen oder auch Treffpunkte für verschiedene Nutzer. Dabei können nutzungsneutrale Angebote die Begegnung zwischen unterschiedlichen Nutzern

fördern.

Eine sorgfältige Standortwahl hilft mögliche Konflikte z.B. mit Anwohnern durch Lärm bei der -auch nicht auslegungskonformen- Nutzung reduzieren.

Für ein ausreichendes Angebot einer älter werdenden Bevölkerung werden verteilte Standorte in fußläufiger Entfernung von den Wohnstandorten als Grundversorgung und ergänzende Angebote in den Aktivbereichen des Ortsmittenbereiches entwickelt.





## 15 Wind- und Wetterschutz Wochenmarkt

Der Wochenmarkt an der Goldbachstraße ist ein wichtiger Baustein im Versorgungsangebot Neufahrns. Eine Chemietoilette hilft aktuell bei „Notfällen“, ist aber für Nutzer mit Mobilitätseinschränkungen nicht verwendbar.

Durch die Höhenlage des Parkplatzes, der als Wochenmarktplatz dient, entstehen regelmäßig Probleme durch starken Wind aus Richtung der Bahnlinie (Westen).

Ein einfaches Nebengebäude mit öffentlichen Sanitäranlagen und Lagerflächen

für Nutzungen im Zusammenhang mit dem Wochenmarkt kann hier Abhilfe schaffen und zwei Probleme mit einer Maßnahme beheben.





## 16 Versorgungsbaustein Ortsmitte

Durch die Auslagerung von Nahversorgern aus dem Ortskern selbst, oftmals aus Platzmangel, verliert die Ortsmitte zumeist an Freqüentierung. Um die Lebendigkeit und Aktivität in der Ortsmitte zu halten und im Idealfall wieder zu steigern wäre ein zusätzliches kleines Nahversorgerangebot entlang der Hauptstraße von besonderem Wert. Nicht nur verkürzt es den Bürgern in den Wohn- und Siedlungsgebieten östlich der Bahnlinie den Versorgungsweg, sondern hilft auch Personen mit eige-

schränkter Mobilität. Auch Schülern oder Berufstätigen, die auf dem Weg zur Schule oder zum Arbeitsplatz die Ortsmitte kreuzen bietet es eine Möglichkeit, um kurze Einkäufe direkt auf dem Berufsweg zu tätigen. Moderne Konzepte mit reduziertem Personalaufwand, die sich in den letzten Jahren auch in Deutschland verbreitet haben, machen auch kleinere Geschäftseinheiten wirtschaftlich darstellbar.





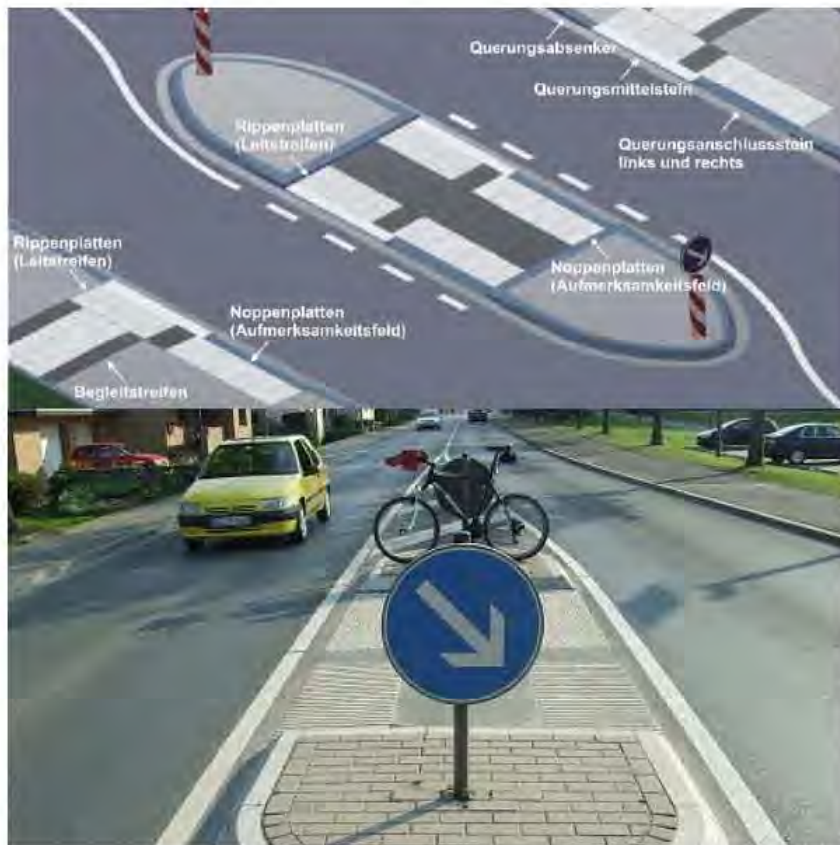
## 17 eBike Tankstellen, überdachte Abstellbereiche

Verdichtung des Angebotes an öffentlichen Lademöglichkeiten für eBikes und überdachten Abstellflächen für Fahrräder.

Viele Wege in Neufahrn lassen sich aufgrund der leistbaren Entfernungen und moderaten Höhenunterschiede gut mit dem Zweirad bewältigen. eBikes helfen zusätzlich, und auch bei einem Elektroroller ist das Verhältnis von Nutzlast zu Fahrzeuggewicht und damit der Energieeinsatz wesentlich sparsamer als beim klas-

sischen Auto. Der Ausbau des Angebotes an Abstell- und Lademöglichkeiten für Zweiräder im öffentlichen Raum soll helfen, die Nutzung von leichten Zweiradfahrzeugen für Fahrten im Ort zu stärken. Denkbar sind auch Zuschüsse für den Umstieg auf ein Zweirad, Leihfahrzeuge für Transporte, aber auch eine gut ausgebaute Infrastruktur („freie Steckdose“) hilft den Zweirädern Marktanteile zu erobern.





## 18 Querungshilfe Staatsstraße

Aktuell sind die von der Straßenbauverwaltung geforderten Breiten für Fahrbahn und Aufstellfläche auf der Querungshilfe im Bereich der Staatsstraße St2615 mit dem vorhandenen Straßenquerschnitt nicht einhaltbar; eine Querungshilfe konnte daher bisher nicht umgesetzt werden.

Durch den Erwerb ergänzender, schmaler Grundstücksstreifen seitlich des Straßenquerschnittes z.B. im Bereich Pfarrheim, Rathaus oder Gasthaus Ramsauer und die Verschwenkung der beiden

Fahrbahnen könnte dieses Problem gelöst werden. Alternativ sollen überfahrbare Querungshilfen mit reduzierten Querschnitten oder ergänzende Fußgängerüberwege, ggf. mit Fußgängerbedarfsampeln, gepüft und im Rahmen des ergänzenden Verkehrsgutachtens bewertet werden.





## 19 Mehrgenerationenwohnen

Entwicklung eines geeigneten Grundstückes für ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit differenzierten, kleineren Wohnungen, als modellhaftes, zentrumsnahes, alters- und nutzungsgerechtes Wohnungsbauprojekt. Zielgruppe sind alle Nutzer, für die das Einfamilienhaus nicht (mehr) die ideale Wohnform darstellt: kleine Haushalte, Senioren, Singles oder neue Wohnformen wie Clusterwohnungen oder Wohngemeinschaften. Auf einem gemeindlichen Grundstück können exemp-

larisch Qualitäten im Bereich Energieeffizienz, Ressourcenschonung aber auch sozialräumliche Qualitäten in einem bezahlbaren Rahmen entwickelt werden.

Die Erreichbarkeit zentraler Versorgungs- und Kulturangebote in der Ortsmitte unterstützt die Attraktivität des Wohnprojektes.

Mit einer entsprechenden Dokumentation der Projektqualitäten werden private Investitionen in ähnliche Richtung gefördert.





## 20 Rathaussaal

Ein öffentlicher Saalraum im Dachgeschoss des Rathauses schafft zusätzlichen Raum für kleinere Veranstaltungen, Bürgerinformationen, Vorträge und dergleichen.

Als barrierefrei, unabhängig vom Betrieb des Rathauses erreichbarer Raum erweitert er das Angebot an Räumen für Treffen, Austausch und Information in Neufahrn.

Mit zusätzlichem Platz für Zuschauer bei Sitzungen des Gemeinderates wird zudem die Einbeziehung der Neufahrner Bürgerschaft in den politischen Meinungsbil-

dungs- und Entscheidungsprozess der Kommune verbessert und die Arbeit der gewählten Vertreter und Vertreterinnen für mehr Bürger und Bürgerinnen aus erster Hand erlebbar.





## 21 Sitzbank-Initiative

Die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes ist unmittelbar mit seiner Ausstattung, dem Angebot an Sitz- und Verweilmöglichkeiten verbunden.

Bequeme, in Gruppen oder an interessanten Blickachsen positionierte Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen und zum Austausch ein.

Zudem erweitert ein dichtes Netz von Sitzgelegenheiten den Aktionsradius von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, die in besonderem Maße darauf angewiesen sind, längere Wege in

überschaubare Teilstrecken gliedern zu können.

Sitzbänke können von der Gemeinde organisiert und aufgestellt, von Sitzbankparten (die dann auf der Bank auch ausgewiesen werden) gestiftet oder in der künftigen Bürgerwerkstatt gemeinsam gebaut werden.

Ziel ist, in einer Entfernung von jeweils maximal 200m die nächste Bank an frequentierten Fußwegen zu erreichen.





## 22 Temporäre Eisfläche

In Neufahrn liegt ein wichtiger Schwerpunkt des Freizeitgeschehens im Umfeld von Minigolfanlage, Schloss und Freizeitareal. Ein Kiosk versorgt die Gäste der Minigolfanlage, aber auch Spaziergänger oder Besucher.

In den Wintermonaten schließt jedoch die kleine Gastronomie an der Minigolfanlage, so dass ein wichtiger Baustein im Freizeitangebot wegfällt.

Eine mobile (synthetische) Eisbahn könnte die Lücke füllen, und einem Pächter, der einen durchgängigen

Betrieb anstrebt, ein Auskommen auch in den Wintermonaten ermöglichen, ohne die aufwändige Technik und den Energieeinsatz für eine künstliche Eisfläche erforderlich zu machen. So könnte im Bereich des Freizeitareals in Neufahrn eine zusätzliche Attraktion auch für Gäste aus den Nachbarkommunen entstehen.





## 23 „Essbare Stadt“

Viele Flächen eignen sich auch innerhalb der Stadt für den Anbau von Obst- oder Gemüsepflanzen.

Neben dem didaktischen Wert, unsere Nahrungspflanzen auch hautnah erleben zu können, gibt es noch die Freude an der erfolgreichen Ernte und vielleicht ein soziales Miteinander beim Verarbeiten der Früchte der gemeinsamen Arbeit und einem Fest zum Anlass.

In Neufahrn wären insbesondere Flächen im Bereich des Aumühlweges um das Tropfhaus - und damit in geringer

Entfernung auch zur Grundschule - oder im Freizeitareal dafür geeignet. Die Pflanzen im öffentlichen Raum stehen für die Ernte gerade auch Menschen zur Verfügung, die keinen eigenen Garten haben. Die Anpflanzung und Pflege erfolgt vielfach durch Patenschaften aus Bürgerschaft oder Vereinen, bei Obstbäumen oder größeren Pflanzanlagen auch durch von der Kommune beauftragte oder beschäftigte Akteure.





## 24 Neugestaltung Stachus / Einmündung Aumühlweg auf der St2615

Durch die Einmündung des Aumühlweges in die Hauptstraße entsteht eine Aufweitung, die als „Stachus“ in Neufahrn mit Eisdielen, Läden und den Sitzstufen am Goldbach trotz der weitgehend asphaltierten Oberflächen und wenig Angeboten für Fußgänger eine Treff- und Aufenthaltsfunktion hat.

Eine Neuordnung der Stellplätze, die teilweise Entsiegelung und die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen auf den kommunalen und privaten Flächen

könnte hier sogar unter Erhalt der Stellplatzanzahl zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger führen und damit auch die an- und umliegenden Einzelhandels- und Gastronomierangebote stützen. Zusammen mit der Neuordnung der nördlich des Goldbaches anliegenden Flächen kann hier eine Gestaltung über den Goldbach hinweg zu einem großzügigen, verbindenden Element einer neuen Mitte werden.





## 25 KlimaGrün

Vor dem Hintergrund der spürbaren Folgen des Klimawandels spielt die Vorbereitung auf extremere Wetterereignisse und häufigere Hitzeperioden eine wichtige Rolle bei der künftigen Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen.

Durch die systematische Verdichtung klimawirksamer Grünstrukturen, also die Anpflanzung resilienter Bäume mit hoher Verdunstungsleistung, die Entsiegelung von aktuell versiegelten Flächen und die Rückhaltung und Nutzung von Nieder-

schlagswasser kann hier ein konkreter Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas erbracht werden. Schatten spendende Bäume, vielfältige Blühwiesen und Gewässersäume sind ein Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität nicht nur an heißen Tagen und leisten einen Beitrag zur Stärkung und dem Erhalt einer vielfältigen und gesunden Pflanzen- und Tierwelt.





## 26 Seniorencafé mit Tagesbetreuung

In einer älter werdenden Gesellschaft nimmt, trotz der im Durchschnitt aktiveren und gesünderen Senioren und Seniorinnen die Anzahl der Menschen zu, die im täglichen Leben Unterstützung brauchen oder Kontakt und Austausch suchen.

Ein Seniorencafé kann ein solcher Ort sein – als Baustein, der aktiven Senioren und Seniorinnen erlaubt sich bei Organisation und Betrieb mit einzubringen, und denjenigen, die Unterstützung brauchen oder nicht mehr den ganzen Tag über alleine

zu Hause sein können oder wollen einen angenehmen Raum mit sozialen Kontakten über den Tag bietet.

Idealerweise mitten im Ort gelegen entstehen auch über das Café selbst hinaus Kontakte und Koppelungseffekte bei Besorgungen im Zusammenhang etwa mit Hol- und Bringvorgängen. Ein Standort, der einerseits Rückzugsmöglichkeiten bietet, aber auch gut erreichbar ist und einen gewissen Erlebniswert bietet wäre ideal.



# Strategische Projekte



## 01 Unternehmerfrühstück

Im Rahmen eines regelmäßigen informellen gemeinsamen Frühstückes, zu dem die Gemeinde die örtlichen Unternehmen einlädt, entsteht eine Gelegenheit zum gemeinsamen Austausch über aktuelle und zukünftige Herausforderungen örtlicher Unternehmen.

Dabei können sowohl gemeinsame Interessen der Unternehmen untereinander erkannt als auch Anliegen direkt an die Gemeinde weitergegeben werden. Der informelle, aber strukturierte Rahmen eines Frühstücks-

treffens erfordert wenig Aufwand und Vorbereitung, bringt jedoch gezielt Akteure aus verschiedenen Bereichen zusammen. So entsteht eine Plattform, auf der aktuelle Anliegen ausgetauscht und gemeinsam Lösungen erarbeitet werden können, die sonst möglicherweise unentdeckt blieben.





## 02 Sozialbüro

Mit der sich verändernden demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung entstehen zunehmend Beratungs- und Informationsbedarfe, die eine gemeinsame Anlaufstelle in der Kommune aufnehmen und koordinieren kann. Auch die Einbindung und Unterstützung durch ehrenamtliche Akteure, wie in Neufahrn bereits mit der Nachbarschaftshilfe Neufahrn auf den Weg gebracht, kann über eine solche gemeinsame Anlaufstelle erleichtert und der Zugang sowohl für Aktive als

auch für die Bedarfsgruppe vereinfacht werden. Eine gemeinsame organisatorische Basis hilft, die Angebote untereinander zu vernetzen und zusätzliche Bedarfe zu erkennen.

Ein niedrigschwelliger Zugang - sowohl analog als auch digital - ist dabei entscheidend für den Erfolg, der am Ende darin bestehen soll, dass sowohl öffentliche als auch ehrenamtliche Unterstützungsangebote auf einfache Weise verfügbar gemacht und weiterentwickelt werden.



#### Massnahmenkonzept Variante 1:

Neuordnung Ladenzone im EG ohne Eingriff in die Tragwerksstruktur. Einladende Bodentiefe Fensterelemente, die im Sommer auch geöffnet werden können, Aufhebung der Trennung in Sockelzone und Putzzone

- Reparatur und Ergänzung Putzflächen
- Rückbau Natursteinbekleidung Erdgeschoss
- Rückbau Vordachkonstruktion
- Erneuerung Markise
- Erneuerung der Fenster mit zweiteiligen Holzfenstern, Sonnenschutz bevorzugt innenliegend
- Verlegung Elektroinstallationen unter Putz
- Neue Werbeanlage in den Schaufensterflächen
- Integration Briefkastenanlage, Hausnummer, Beleuchtung in Schaufenster seitlich der Eingangstüre
- Neuanstrich nach Abstimmung am Muster vor Ort



### 03 Fassaden- und Vorflächenprogramm

Der öffentliche Raum im Ort entsteht nicht nur durch die Oberflächen von Straßen und Plätzen sondern insbesondere durch die den öffentlichen Raum fassenden Gebäude. Sanierungsrückstände und Gestaltmängel an eigenen Gebäuden kann die Kommune beheben, bei den Gebäuden privater Eigentümer kann ein Fassadenprogramm Unterstützung in Form einer Beratung durch ein qualifiziertes Architekturbüro und einen Zuschuss zur baulichen Umsetzung leisten. Dabei wird zunächst

gemeinsam mit den Eigentümern ein Sanierungsziel entwickelt und vereinbart, und dann eine Umsetzungsvereinbarung getroffen. Städtebauförderungsmittel helfen, das Programm für die Kommune finanzierbar zu machen. Im Rahmen des Fassaden- und Vorflächenprogrammes kann die Aufwertung von Gebäudeansichten, Freiflächen und Einfriedungen gefördert werden.







## 04 Geschäftsflächenprogramm

Im Geltungsbereich eines Geschäftsflächenprogrammes kann die Kommune bei der Modernisierung oder Neu-einrichtung von Geschäftsflächen mit Mitteln der Städtebauförderung helfen.

Auch diese Maßnahme zielt auf die Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes durch die Beseitigung und Verhinderung von Leerständen, die barrierefreie Zugänglichkeit von Ladenlokalen und die gestalterische Aufwertung von Fassaden, Eingangsbereichen, Schaufenstern oder

den eigentlichen Geschäfts- und Verkaufsräumen.

Die Gemeinde legt die Eckpunkte für eine mögliche Förderung durch eine eigene Satzung fest und schließt mit dem jeweiligen Eigentümer oder Pächter vor der Umsetzung einen Durchführungsvertrag, in dem die gemeinsamen Ziele und die Förderung vereinbart werden.





(c) px

## 05 GeschäftsflächenBörse

Um die Nachfolge z.B. für einen inhabergeführten Laden sicherzustellen, müssen Angebot und Nachfrage zueinander finden. Häufig fehlt den Gebäudeeigentümern der Kontakt zu möglichen Nachfolgern, rechtliche und finanzielle Fragen sind zu klären. Die Kommune kann hier vorausschauend für einen Überblick über die in den nächsten Jahren voraussichtlich frei werdenden Geschäftsflächen sorgen und mögliche Interessenten und Angebote zusammenbringen. Über eine Kooperation

mit örtlichen Kreditinstituten und Immobilienvermittlern, die Einbindung der Angebote in den Internetauftritt der Gemeinde und die Information über Unterstützungs- und Förderangebote für Nachfolger oder Neugründer kann die Nachfolge erleichtert werden.





## 06 ShowFensterPaten

Eigentümern von Gebäuden bei denen nicht kurzfristig eine Geschäftsnachfolge gefunden werden kann, bietet die Kommune an, die Schau- fenster gegen einen kleinen Unkostenbeitrag langfristig zu mieten.

Die Schau- fenster werden dann in „ShowFensterPaten- schaften“ vermittelt, um den Leerstand zu überbrücken. Die Showfensterpaten können ihr Unternehmen, ihren Verein oder Ihre Bildungsein- richtung öffentlich zeigen, und leisten gleichzeitig einen Beitrag gegen das Veröden

des Ortsmittenbereiches und sorgen für ein interessantes, wechselndes Angebot im öf- fentlichen Raum.

So kann eine Schule oder Kinderbetreuungseinrich- tung Ergebnisse der Arbeit und Projekte mit den Kin- dern zeigen, Vereine über ihre Angebote informieren oder die Geschäftsflächen- börse aktuelle Angebote präsent machen.





## 07 Lastenheft Barrierefreiheit

Mit der älter werdenden Bevölkerung wird Barrierefreiheit im öffentlichen Raum zunehmend ein wichtiges Thema. Wenngleich nicht alle öffentlichen Räume, z.B. aufgrund der vorhandenen Topographie, barrierefrei gestaltet werden können, wird das Bewusstsein für Problemstellen etwa für Personen mit Mobilitätseinschränkungen oder sensorischen Einschränkungen, zunehmend wichtiger.

Eine Anlaufstelle für Neufahrer Bürger und Bürgerinnen, denen diesbezüglich

ein Problem im öffentlichen Raum aufgefallen ist, oder die selbst direkt betroffen sind, sammelt solche Aufgaben im Gemeindegebiet und koordiniert die schrittweise, gegebenenfalls auch langfristige Lösung der konkreten Problemstellung.

Ein regelmäßiger Bericht im Gemeinderat schärft das Bewusstsein und gibt auch eine Rückmeldung zum Stand der Umsetzung. Auch wenn das Ziel nie 100% erreicht werden kann, bleibt es präsent und wird aktiv verfolgt.





## 08 Unterstützung Mobilität im Ehrenamt

Der öffentliche Personenverkehr (ÖPNV) wird bei einer älter werdenden Bevölkerung mit mehr und mehr Personen, die nicht mehr mit dem eigenen Pkw unterwegs sein können oder wollen, immer wichtiger.

Gleichzeitig ist die Finanzierung zusätzlicher Linienbusangebote oder anderer klassischer ÖPNV-Einrichtungen für die Kommune finanziell nicht leistbar. In die Lücke springen zunehmend ehrenamtliche Helfer, wie z.B. in Neufahrn die Nachbarschaftshilfe e.V., die hier

einen wertvollen Beitrag leistet.

Die Gemeinde kann hier organisatorisch unterstützen, Helfer und Nutzer zusammenbringen und helfen, das Angebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und mit dem Vertrauensbonus eines Akteurs der öffentlichen Hand Sicherheits- und Versicherungsfragen auf eine solide Basis stellen.





## 09 Infrastrukturinitiative eMobilität

Der weitere Ausbau des Infrastrukturangebotes für batterieelektrische Fahrzeuge (Pkw, Zweiräder, Fahrräder, Lastenräder etc.) ist eine langfristige Aufgabe. Die rechtzeitige Identifikation von möglichen Standorten für Ladeeinrichtung, deren technische Vorbereitung und mittelfristige Umsetzung ist Kern des strategischen Projektes Infrastrukturinitiative eMobilität. Neben einem geeigneten Standort für die erforderliche Verweildauer ist dabei auch die entsprechend leistungsfähige Anbindung

an das Stromversorgungsnetz ein wichtiger Baustein, da die erforderliche Leistung zum gleichzeitigen Laden mehrerer Elektrofahrzeuge mit hohen Stromstärken nicht überall im Netz verfügbar ist.





## 10 Baurechtsreservendatenbank

Im Rahmen des ISEK wurden baureife, im baulichen Zusammenhang des Ortes liegende Grundstücke nach Augenschein erfasst. Baurechtsreserven beziehen sich auf Grundstücke, die bereits nach einem gültigen Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen und baureif sind, aber bisher nicht entwickelt oder genutzt wurden.

Die Baurechtsreservendatenbank dient der kontinuierlichen Erfassung von vorhandenen Baurechtsreserven und Potentialflächen als Grundlage für deren Ak-

tivierung, beispielsweise als Wohnbauflächen, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Durch die Nutzung vorhandener Baurechtsreserven kann der Bedarf an zusätzlichen Flächen reduziert und der übermäßige Verbrauch von unbebauten Landschaften vermieden werden.





(c) px

## 11 Eigentümeransprache

Häufig handelt es sich bei den baureifen, jedoch unbebauten Grundstücken innerhalb eines gültigen Bebauungsplans um Flächen, die entweder vorsorglich für einen potenziellen zukünftigen Bedarf erworben wurden oder im Besitz des ursprünglichen Eigentümers verblieben sind.

Um die vorhandenen Baurechtsreserven innerhalb der Gemeinde zu nutzen, tritt die Kommune an die jeweiligen Eigentümer heran, informiert sie über den aktuellen Bedarf und unter-

stützt bei der Vermittlung von Kontakten zwischen Eigentümern und potenziellen Interessenten. Ziel dieser gezielten Ansprache ist es, langfristig ungenutzte, baureife Grundstücke auf den Markt zu bringen oder die Eigentümer zur Realisierung des ursprünglich geplanten Wohnungsbauprojekts zu motivieren. Mit Nutzungs-ideen oder Rahmenplänen kann die Kommune in besonders relevanten Fällen zusätzlich motivieren.





## 12 Generationenwerkstatt

Die Generationenwerkstatt ist ein Projekt das darauf abzielt, junge Menschen und ältere Generationen zusammenzubringen, um voneinander zu lernen, Fähigkeiten zu teilen und den Austausch zwischen den Generationen zu fördern.

Die konkreten Ziele und Möglichkeiten einer Generationenwerkstatt sind vielfältig und reichen vom Wissens- und Erfahrungstransfer über die Förderung sozialer Kompetenzen und die Unterstützung bei der Berufsorientierung und Ausbildung bis

hin zur Unterstützung der gesellschaftlichen Teilhabe älterer Menschen.

Beim gemeinsamen Lernen, Reparieren, Entwickeln, Wiederverwerten, Upcyclen oder einfach „Machen“ kommt man sich näher und entwickelt Verständnis für die Sicht der Anderen.

Die Generationenwerkstatt kann zudem einen Leerstand auf einfache Weise mit Leben füllen.





### 13 Sichtbarkeit Ehrenamt

Das Sichtbarmachen und Würdigen von ehrenamtlichen Aktivitäten, z.B. durch einen Ehrenamtsabend beim Volksfest, Bürger- oder Neubürgerfest etc. ist eine wichtige strategische Komponente bei der Motivation weiterer Neufahrer Bürger und Bürgerinnen, sich im ehrenamtlichen Bereich zu engagieren.

Dabei steht nicht eine materielle „Belohnung“, sondern eine Würdigung der geleisteten Ehrenamtsarbeit und des Engagements für das Gemeinwohl im Ort im Vor-

dergrund. Neben einem gemeinsamen Fest oder einer besonderen Würdigung bei einer Festveranstaltung kann das mehrjährige Mitwirken oder die Übernahme besonderer Verantwortung in einer ehrenamtlichen Rolle besonders herausgestellt und gewürdigt werden.





## 14 Standortmanagement Gewerbe

Der geschlossene Besitz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen im Bereich der Neufahrer Ortsmitte wird auf absehbare Zeit nicht von alleine entstehen. Es braucht ein aktives Management zur Anprache der Eigentümer, Vermittlung möglicher Nutzer und zur Koordination von Zwischennutzungen und ergänzenden Veranstaltungen oder Aktionen.

Das Standortmanagement bündelt die Informationen über die bestehenden Betriebe und deren Vorstellun-

gen für die nahe und mittlere Zukunft, identifiziert Kooperationsmöglichkeiten mit bestehenden Akteuren und Unterstützt aktiv bei der Suche nach neuen Akteuren. Auch die Bespielung der „ShowFenster“ und der künftigen öffentlichen Platzflächen wird vom Standortmanagement im Sinne einer lebendigen Ortsmitte organisiert und Interessenten über Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten aktuell informiert.





## 15 Offener Treff

Die Einrichtung eines „Offenen Treffs“ dient der Schaffung eines Begegnungsangebotes für alle Alters- und Nutzergruppen auch außerhalb gastronomischer Angebote.

Denkbar sind Spiel- und Sportgruppen, eine Ehrenamtsbörse, unterschiedliche Interessengruppen, Lesekreise, projektbezogen temporäre Gruppen und vieles mehr. Der Fokus liegt auf dem niedrigschwelligen, offenen Zugang für alle Interessierten ohne Anmeldung, Mitgliedschaft oder Anfangsinvesti-

tionen, mit dem Ziel einen Begegnungsanlass für die Neufahrner Bürger und Bürgerinnen zu schaffen, gemeinsame Interessen zu finden und weiterzuentwickeln.





## 16 Lebensraum in der Stadt

Durch das aktive Entsiegeln von Flächen im öffentlichen Raum entstehen kleine Oasen der Biodiversität. Blühwiesen mit Erklärungen und weiterführenden Informationen auf Gemeindegrundstücken, ergänzende Lebensräume für Kleintiere und Insekten schaffen konkrete Rückzugsräume und bieten eine Möglichkeit über den Wert solcher Flächen aufzuklären und zur Nachahmung auch im privaten Garten anzuregen. Ergänzende Informationen können z.B. online via QR-Code zugäng-

lich gemacht oder in Beratungsangeboten vermittelt werden, Schulprojekte das Thema aufnehmen und die verschiedenen Blühwiesen und ihren jeweiligen Besatz im Unterricht oder Projektarbeiten thematisieren.





## 17 Rahmenplan Nachverdichtung

Der Rahmenplan Nachverdichtung umfasst die Identifikation geeigneter Quartiere für eine städtebauliche Nachverdichtung bzw. Anpassung durch Umbau, Erweiterung, Teilung von bestehenden Einfamilienhausgrundstücken oder auch Einfamilienhausgebäuden.

Wesentliche Teile des Siedlungsbestandes in Neufahrn sind in den 1960er und 1970er Jahren als weitgehend monostrukturierte Einfamilienhausgebiete entstanden. Bei einer reduzierten Verfügbarkeit zusätzlicher Siedlungs-

flächen und gleichzeitig hohem Siedlungsdruck aus Regensburg und Landshut steigt bei Eigentümern größerer Grundstücke das Interesse an der Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück darstellen zu können. Der Rahmenplan ordnet diese Wünsche quartiersbezogen und klärt nachbarschutzrechtliche Fragen.





## 01 Verkehrsgutachten Fuß- und Radwegkonzept

Ein eigenständiges Verkehrsgutachten untersucht die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Erreichbarkeit öffentlicher und gewerblicher Nutzungen für Fußgänger und Radfahrer in Neufahrn.

Eine Gesamtbetrachtung des Wegenetzes einschließlich der trennenden Effekte von überregionalen Verkehrswegen wie Staatsstraße und Bahnline liefert Grundlagen für im Einflussbereich der Gemeinde unmittelbar umsetzbare Maßnahmen und die erforderlichen Grundlagen-

daten und Argumente um bei Maßnahmen im Bereich der übergeordneten Verkehrswege oder der Bahnhofes auf eine Verbesserung des örtlichen Wegenetzes und die Reduktion der Trennwirkung dieser Elemente hinzuwirken.



## BAULICHE MASSNAHMEN



Gemeinde  
NEUFAHRN I.NB

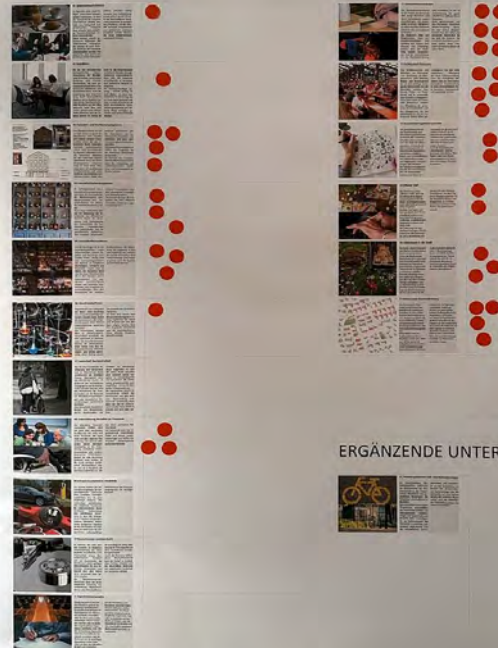


5. LENKUNGSGRUPPENSITZUNG 2024

## STRATEGISCHE MASSNAHMEN



Gemeinde  
NEUFAHRN I.NB



## ERGÄNZENDE UNTERSUCHUNGEN



5. LENKUNGSGRUPPENSITZUNG 2024

**Stimmungsbild  
Prioritäten aus der  
Lenkungsgruppe**

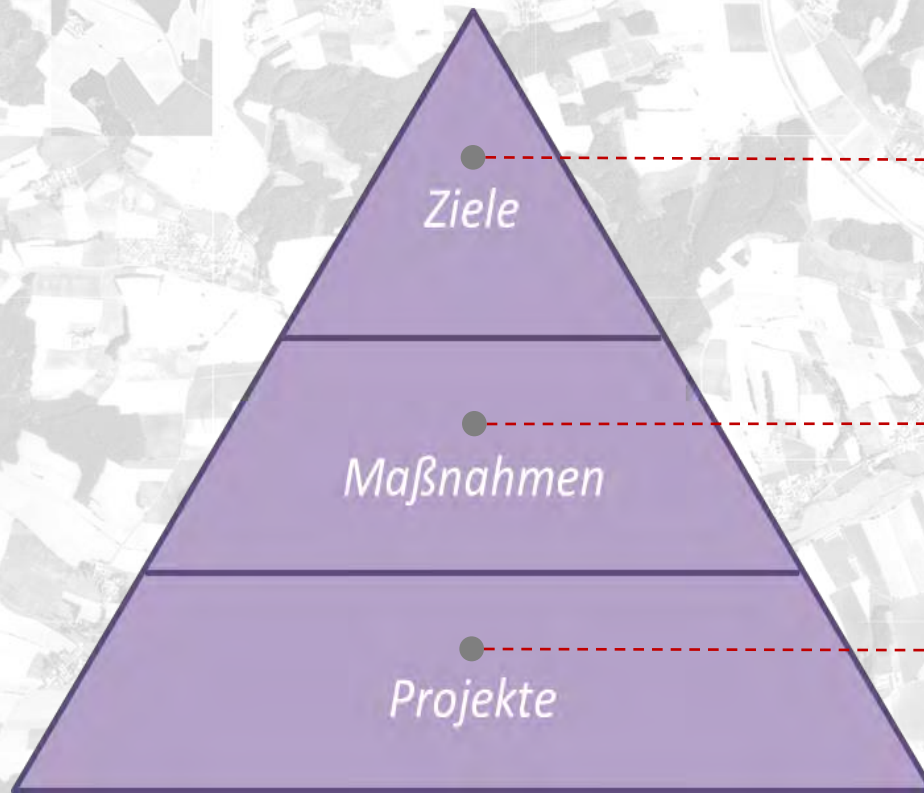


# IMPLEMENTIERUNG

The background of the slide is a grayscale aerial photograph of a rural landscape. It shows a complex pattern of agricultural fields, some of which are divided into smaller plots, interspersed with darker, more irregular shapes representing forests or wooded areas. A network of thin lines, likely roads or paths, crisscrosses the terrain. The overall texture is highly detailed and organic.



# ISEK Neufahrn i.NB



Handlungsrichtung  
festlegen

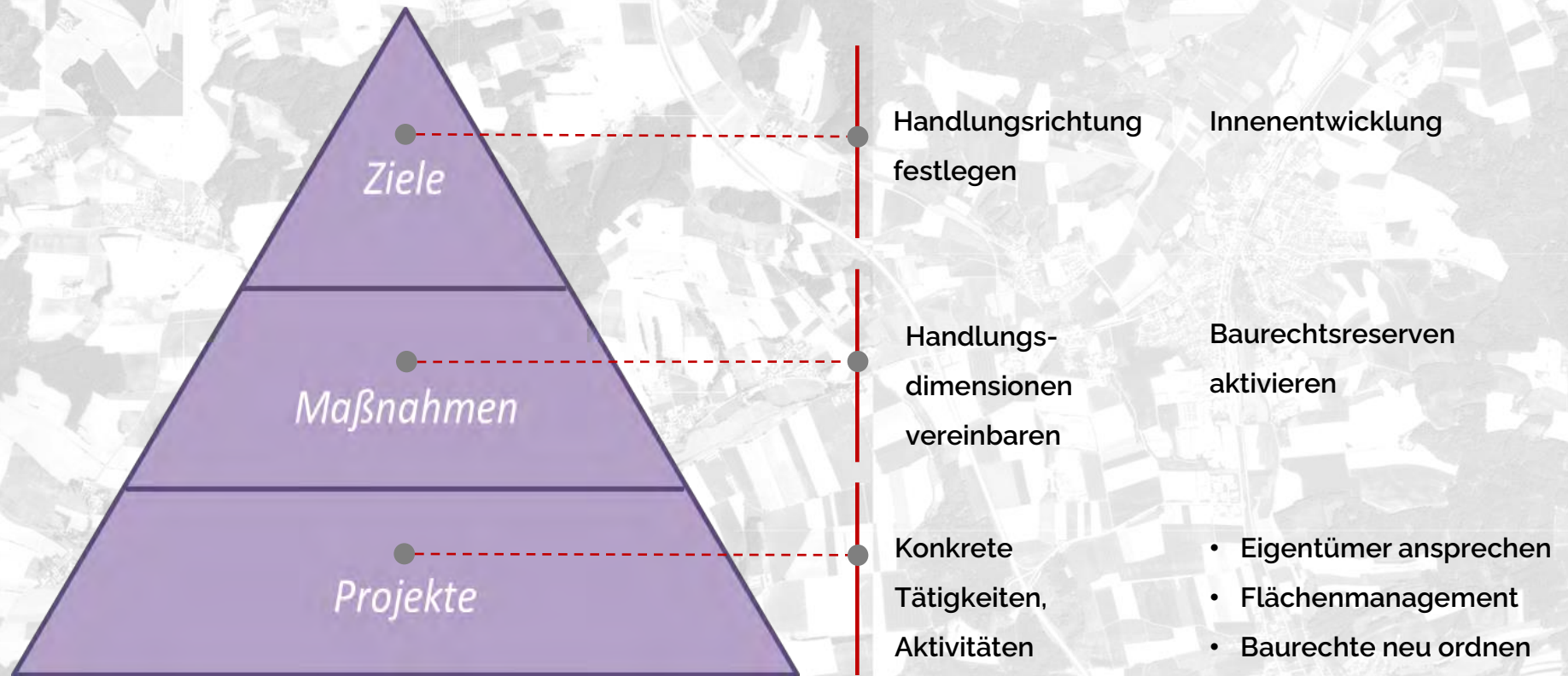
Handlungs-  
dimensionen  
vereinbaren

Konkrete  
Tätigkeiten,  
Aktivitäten

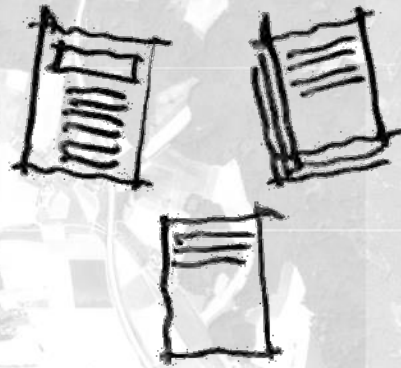
**Dauerhaftigkeit  
der Handlungsebenen**



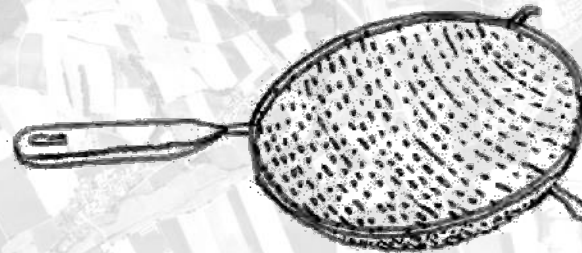
# ISEK Neufahrn i.NB.







Projektvorschläge, -  
ideen



Genehmigung  
Ermöglichung  
„Filter“



Umsetzbare  
Projekte



Gemeinde als  
„Genehmigungsbehörde“





Gemeinde in aktiver Rolle

Abgestimmte Ziele

Beteiligung  
Netzwerk  
Kooperation  
Koordination

„Kümmerer“



Projekt



Projekt



Projekt







„Kümmerer“

**Sanierungsmanagement, Ortsmittenbeauftragte(r),  
Quartiersmanagement...**

**Aufgaben, die für das Erreichen der Ziele des ISEK sinnvoll  
und notwendig sind, personell aber in der Verwaltung nicht  
ohne weiteres abgebildet werden können.**

- **Programm & Organisation Offener Treff**
- **Flächen- und Leerstandsmanagement**
- **Eigentümeransprache**
- **Unternehmerfrühstück**
- **ShowFensterPatenschaften**
- **Ehrenamtsunterstützung**
- **GeschäftsflächenBörse**





# **MONITORING & EVALUATION**

**Erfolgsüberprüfung und -sicherung**



## Gemeinderat

## Lenkungsgruppe

Empfehlung, Beratung

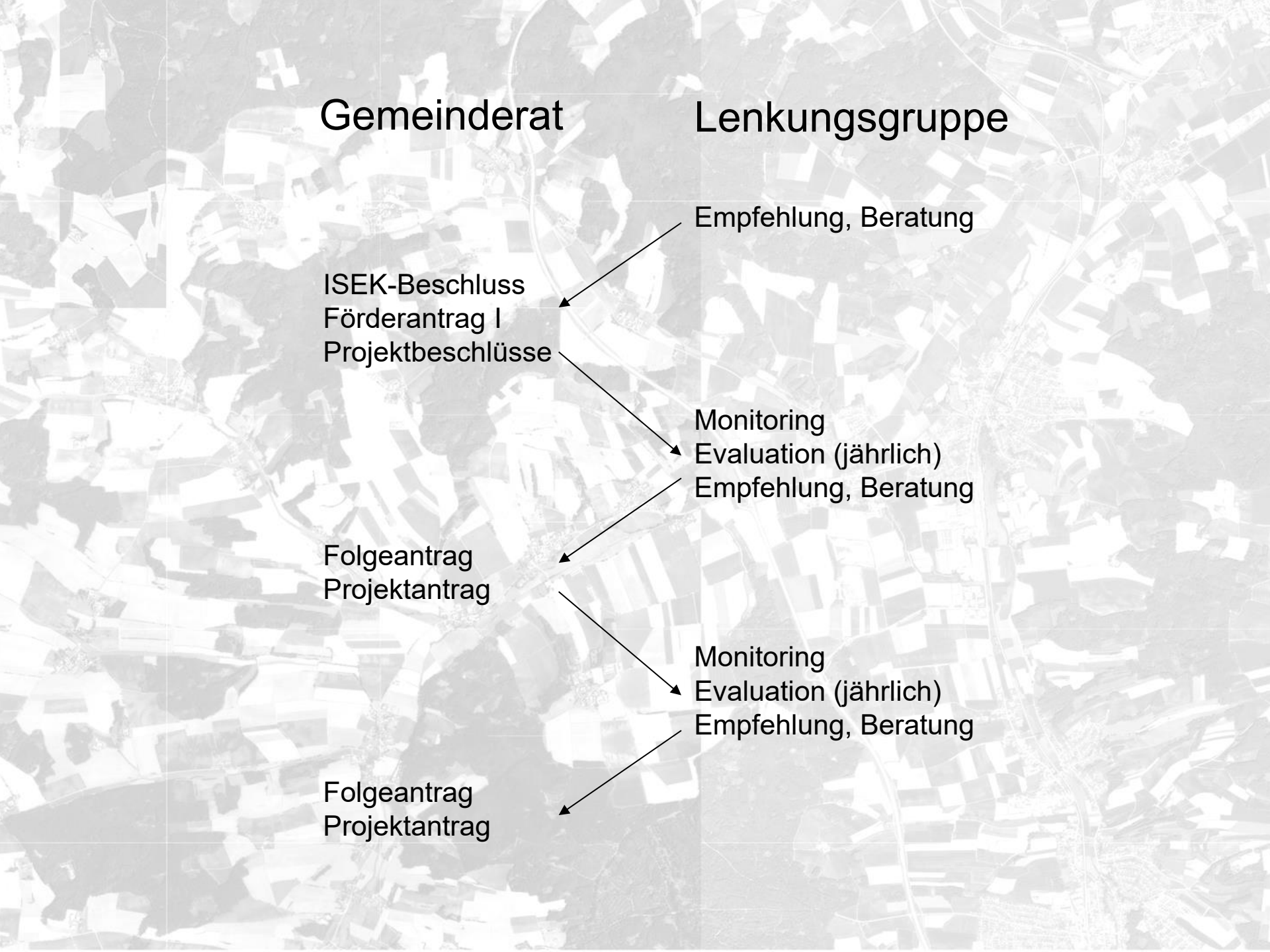
ISEK-Beschluss  
Förderantrag I  
Projektbeschlüsse

Monitoring  
Evaluation (jährlich)  
Empfehlung, Beratung

Folgeantrag  
Projektantrag

Monitoring  
Evaluation (jährlich)  
Empfehlung, Beratung

Folgeantrag  
Projektantrag





Nr. Maßnahme - Projekt

Sehr hohe  
Priorität  
(+2)

Hohe  
Priorität  
(+1)

Weniger  
hohe  
Priorität  
(-1)

Niedrige  
Priorität  
(-2)

## Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Blatt 1

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

### MASSNAHMENLISTE

Nr.	Maßnahme - Projekt	Sehr hohe Priorität (+2)	Hohe Priorität (+1)	Weniger hohe Priorität (-1)	Niedrige Priorität (-2)
00	Sanierung Stadtmuseum				
01	Rahmenplan Neuordnung RoMed-Areal (Wohnen)				
02	Initiative Stadtgrün (Großbaumpflanzungen)				
03	Rahmenplan Essigfabrik				
04	Rahmenplan Folgenutzungen Gabersee-Areal				
05	Fußgängersteg Kapuzinerkloster				
06	Leitsystem / Beschilderungskonzept				
07	Lichtkonzept öffentlicher Raum				
08	Auslagerung und Nachfolgenutzung Gewerbebetrieb				
09	Initiative Wohnumfeld Geschosswohnen				
10	Landschaftsplanerische Begleitung B304				
11	Stadtbildkonzept Elektromobilität				
12	Gestaltungswettbewerb Feuerwehrneubau				
13	Initiative Nachverdichtung Bestandsquartiere				
14	Aufwertung Wegebeziehung am Marienplatz				
15	Rahmenplan Wohnen im Haag				
16	Fußwegverbindung Schiffsmühlweg-Innufer				
17	Aufwertung Ortseingangssituation				
18	Fassadenprogramm				
19	Stadtmauer als Exponat				
20	Aufwertung Fußwegverbindung Altstadt-Theater				
21	Sportflächenentwicklungskonzept				
22	Rahmenplan Ortsmitte Reitmehring				
23	Leitfaden / Musterliste Stadtmobiliar				
24	Wasser in der Stadt				
25	Gestaltqualität Infrastruktur				
26	Informationssystem Baukultur				
27	Sanierung Herrngasse				
28	Neuordnung "An der Rampe"				
29	Sanierung Palmananlage				
30	Sanierung Max-Emanuel-Platz				
31	Nutzungskonzept Salzstadel				
32	Prüfung Standort / Rplan Restaurantschiff				
33	Sanierung Heisererplatz				
34	Sanierung Umfeld Burg ("Auf der Burg")				
35	Sanierung Straßenzug "Im Hag"				
36	Sanierung Kaspar-Abinger-Platz				
37	Sanierung Weberzipfel				
38	Feinuntersuchung Bauhofstandort Altstadt				
39	Sanierung Salzburger Straße / Gimpelberg				
40	Fuß- und Radwegverbindung Reitmehring				
41	Aufenthaltsqualität Bahnhofspatz				
42	Bürgerterasse / Burgcafé				
43	Fußwegverbindung Färbergasse-Ledererzeile				
44	Fußwegverbindung an der Rampe				
45	Standortuntersuchung Köbingerberg				
46	Prüfung Logistikstandort Postareal				
47	Aufenthaltsqualität Färbergasse				
48	Parken "An der Rampe"				
49	Schaumühle am Mühlbachkanal				
50	Sanierung Sedlmeiergasse				

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. Sanierungsgebiet II, Ausbau des Straßenmarkts, Freizeitanlage 2 (Fl.-Nr. 321) für 4 Wohnungen, Gesamtkosten 1,2 Mio €, Finanzierung	Mitteldispositionen in Tsd. EUR							2019
	voraus- schätzliche ungetriggerte Kosten/Antrag	davon bereits erwartet bewilligt	vorgesehen im Programmplan	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren				
				2019	2020	2021	2022	
1. Projekt Projektbeschreibung Projektbeschreibung	500		200	300				
2. Projekt Projektbeschreibung Projektbeschreibung	1.000		200	800				
3. Projekt Projektbeschreibung Projektbeschreibung	800		300	500				
4. Projekt Projektbeschreibung Projektbeschreibung	400			200	200			
5. Projekt Projektbeschreibung Projektbeschreibung	800			100	700			
6. Projekt Projektbeschreibung Projektbeschreibung	400					200	200	
7. Projekt Projektbeschreibung Projektbeschreibung	1.500					200	1.000	
8. Projekt Projektbeschreibung Projektbeschreibung	300							300
Gesamtsumme	5.700		700	1.900	1.300	1.500		

Bedarfsmitteilung für Programmjahr & drei Folgejahre (Mitteldisposition)

Fortschreibung, zusätzliches Projekt 1





## **Weitere Schritte:**

- **Vorabstimmung Förderbehörde (Programmwahl)**
- **Vorstellung im Gemeinderat**
- **Abschließende Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft**
- **Ausformulierte Textfassung des integrierten Entwicklungskonzeptes**
- **Beratung & Billigung des Entwurfes zum ISEK im Gemeinderat**
- **Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Förderstelle**
- **Einarbeiten von Rückmeldungen zum Konzeptentwurf**
- **Beschluss zum ISEK im Gemeinderat**
- **ggf. Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet**
- **Förderantrag erste Projekte**



**Vorschlag Umgriff  
Sanierungsgebiet**

