

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
„Wachstum und nachhaltige Erneuerung“



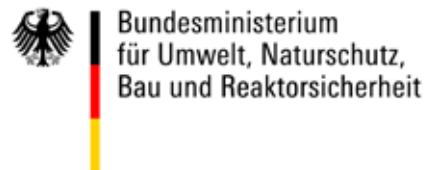
# Vorbereitende Untersuchung (VU) Stadt Rain

September 2024





des Bundes, vertreten durch



und des Freistaates Bayern, vertreten durch

**Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr**



Titelfoto: Blick auf das Rathaus der Stadt Rain mit Denkmal des Freiherren von Tilly  
Aufgenommen: die Städtebau GmbH



Stadt Rain  
Hauptstraße 60  
86641 Rain  
E-Mail: [info@rain.de](mailto:info@rain.de)  
Web: [www.rain.de](http://www.rain.de)  
Tel.: 09090/703-0

Bearbeitung:

Herr Harald Reinelt  
Geschäftsleiter, Leiter der Abteilung Stadtentwicklung

In Zusammenarbeit mit

**die Städtebau**  
Kommunalberatung ●●●  
Gesellschaft für Kommunalberatung  
Südbayern mbH

Raiffeisenstraße 2  
86368 Gersthofen  
E-Mail: [info@diestaedtebau.de](mailto:info@diestaedtebau.de)  
Web: [www.diestaedtebau.de](http://www.diestaedtebau.de)  
Tel.: 0821/455395-0

Bearbeitung:

Corvin Harm	(M.Sc. Geograph)
Christian Büttner	(Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt)
Theresa Menge	(B. Sc. Stadt- und Raumplanung)
Antonius Janotta	(Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner)

# INHALT

Inhalt.....	4
Abbildungsverzeichnis .....	5
Kartenverzeichnis.....	6
Vorwort.....	7
<b>1. Anlass Untersuchungsgebiet .....</b>	<b>9</b>
1.1 Anlass.....	10
1.2 Untersuchungsgebiet .....	11
<b>2. Bestandsbeschreibung Bestandsanalyse .....</b>	<b>15</b>
2.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK .....	17
2.2 Vertiefte Betrachtung Anbindung Altstadt .....	18
2.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Rain .....	19
2.4 Datenerhebung vor Ort und Bestandsanalyse .....	20
2.4.1 Gebäudezustand, Stadtbild und Denkmalschutz.....	20
2.4.2 Gebäudenutzung .....	29
2.4.3 Geschossigkeit und Baustruktur.....	36
2.4.4 Grünstrukturen und Freiraumgestaltung .....	37
2.4.5 Verkehrsflächen, Mobilität und Barrierefreiheit.....	45
2.4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Stadtökologie .....	51
2.4.7 Planungsrechtliche Grundlagen .....	55
2.4.8 Anpassung der Gebietsabgrenzung .....	55
<b>3. SWOT-Analyse .....</b>	<b>59</b>
<b>4. Handlungsfelder Ziele Maßnahmen.....</b>	<b>67</b>
4.1 Handlungsfeld Identitätsstiftende Altstadt als Wirtschaftsstandort mit Lebensqualität.....	70
4.2 Handlungsfeld Grüner Altstadtgraben und Erholungsräume.....	86
4.3 Handlungsfeld Bahnhofsquartier: Ankunftsort mit attraktiver Anbindung zur Innenstadt.....	93
4.4 Handlungsfeld Stärkung der Stadtgemeinschaft.....	99
4.5 Handlungsfeld Wege, Verkehr, Mobilität .....	103
4.6 Handlungsfeld Klimaschutz, Biodiversität, Energieversorgung .....	111
<b>5. Rahmenplan, Kosten- und Finanzierungsübersicht (gemäß §149 BauGB) .....</b>	<b>119</b>
<b>6. Vorschläge zur Durchführung der Sanierung &amp; Formelles Verfahren zur Vorbereitung der Sanierung .....</b>	<b>131</b>
<b>7. Literatur- und Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>135</b>

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Vorgehensweise für die Erstellung der vorbereitenden Untersuchung .....	16
Abb. 2: Bezugsraum ISEK Stadt Rain .....	17
Abb. 3: Betrachtungsbereich südwestliche Altstadt und Dehner-Gelände .....	18
Abb. 4: Zu stärkende Einzelhandelsbereiche in der Innenstadt.....	19
Abb. 5: Zusammensetzung des baulichen Gebäudezustandes im Untersuchungsgebiet. 20	
Abb. 6: Darstellung der erdgeschossigen Gebäudenutzungen ohne Wohnen.....	29
Abb. 7: Auszug Parkraumuntersuchung 2022 .....	48
Abb. 8: Verkehrszählung Auszug ISEK 2019 .....	49
Abb. 9: Hochwassergefahrenflächen HQextrem.....	53
Abb. 10: Eingetragene Biotope.....	53
Abb. 11: Geländesenken und Aufstaubereiche .....	54
Abb. 12: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Innenstadt.....	54
Abb. 13: Dehner Blumengarten.....	84
Abb. 14: Schloss Rain.....	84
Abb. 15: Oberes Eck.....	85
Abb. 16: Visualisierung zum grünen Altstadtgraben.....	90
Abb. 17: Vorzugsvariante zur Weiterentwicklung des Altstadtgrabens - Feinuntersuchung.....	91
Abb. 18: Höhenprofil der Vorzugsvariante mit Parkdeck und Steg.....	91
Abb. 19: Vorhandener grüner Altstadtgraben mit Fuß- und Radweg .....	92
Abb. 20: Umgriff „Bahnhofsquartier“ .....	98
Abb. 21: Bürgerversammlung in Rain .....	101
Abb. 22: Barrierefreie Wegeführung bei der Gartenschau 2009 in Rain .....	102
Abb. 23: Beispiel für zeitgemäße, umweltfreundliche Mobilitätsangebote.....	106
Abb. 24 und 25: Beispiele zur Steigerung der Verkehrssicherheit .....	108
Abb. 26: Beispiel einer E-Scooter-Ladestation .....	110
Abb. 27: Beispiel für eine Ladebox.....	110
Abb. 28: Beispiel für einen Pocket Park im städtischen Gebiet (Beispiel aus Düsseldorf) 116	
Abb. 29: Ziegelmoosgraben.....	116
Abb. 30: Beispiel-Foto teilentsiegelter Parkplatz mit Rasengittersteinen zur Versickerung .....	117
Abb. 31: Beispiel-Foto Solarcarport .....	117

# KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Darstellung des Untersuchungsgebietes, des erweiterten Betrachtungsbereichs sowie des bestehenden Sanierungsgebietes .....	12
Karte 2: Darstellung des Gebäudezustandes.....	30
Karte 3: Darstellung der Baudenkmäler.....	32
Karte 4: Darstellung der Gebäudenutzung.....	34
Karte 5: Darstellung der Geschossigkeit .....	38
Karte 6: Darstellung der Nutzung der Freiflächen.....	46
Karte 7: Darstellung des neu festzulegenden Sanierungsgebietes .....	56
Karte 8: Darstellung der Stärken und Chancen.....	62
Karte 9: Darstellung der Schwächen und Risiken.....	64
Karte 10: Darstellung des Ausschlussbereichs für die Umnutzung zu Wohnzwecken.....	72
Karte 11: Maßnahmen Handlungsfeld Identitätstiftende Altstadt .....	76
Karte 12: Maßnahmen im Handlungsfeld Grüner Altstadtgraben .....	88
Karte 13: Maßnahmen im Handlungsfeld Bahnhofsquartier .....	94
Karte 14: Maßnahmen im Handlungsfeld Wege, Verkehr, Mobilität.....	104
Karte 15: Maßnahmen im Handlungsfeld Klimaschutz, Biodiversität und Energieversorgung .....	112
Karte 16: Darstellung Rahmenplan auf Basis der Stärken/Chancen- und Schwächen/ Risiken- Analyse.....	120

## **Vermerk zum Bildmaterial:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliches Bildmaterial zur Veranschaulichung des Textinhaltes dient. Bildmaterial ohne Bezeichnung „Abb.“ wurde durch die Städtebau GmbH aufgenommen oder erstellt und wird daher nicht im Abbildungsverzeichnis aufgeführt. Bildmaterial und Grafiken mit dem Zusatz „Abb.“ stammen aus externen Quellen und werden daher ins Abbildungsverzeichnis aufgenommen. Die Quellen werden in einem separaten Quellenverzeichnis am Ende angegeben.

Die Karten im Text wurden auf Grundlage der Bestandserhebungen und -analysen durch die Städtebau GmbH erstellt und dienen der Veranschaulichung, Verortung und der grafischen Nachvollziehbarkeit.

# VORWORT

## **Wir können nicht in die Zukunft schauen, wir können sie aber mitgestalten**

Die Stadt Rain ist eine liebenswerte Stadt an der Romantischen Straße, nahe der Mündung des Lechs in die Donau. Wir bezeichnen uns zurecht als Blumenstadt, in der es Freude macht zu leben. Als Mittelzentrum bieten wir für unsere Region eine verlässliche Infrastruktur und für unsere mittlerweile knapp 10.000 Einwohner eine konstant hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Viele engagierte Vereine und Organisationen bereichern unsere Gemeinschaft und erfolgreiche Unternehmen bieten interessante Arbeitsplätze.

Alles gut könnte man meinen? Ja, jedoch die wachsenden Herausforderungen, die sich zum Beispiel durch den demographischen Wandel, sich verändernden Einkaufs und Lebensgewohnheiten, die Digitalisierung oder den Klimawandel ergeben, machen um die Stadt Rain keinen Bogen. Wir müssen uns diesen Entwicklungen immer wieder aufs Neue stellen und dabei unter dem Zwang eines sich verstärkenden Budgetdrucks zunehmend die Finanzierbarkeit von Maßnahmen beachten. Hier kommt die Städtebauförderung mit ins Spiel. Sie hat unter anderem die Aufgabe städtebauliche Maßnahmen, die der zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung dienen, zu fördern. Gefördert werden dabei keine isolierten Einzelvorhaben, sondern umfassende städtebauliche Maßnahmen für ein vordefiniertes Gebiet - hier dem Sanierungsgebiet. Auch wenn Förderprogramme teilweise zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand führen, entlasten sie den städtischen Haushalt merklich und sind deswegen unverzichtbar. Die gute Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung hat unsere Stadt in den letzten Jahren ausgesprochen positiv bereichert. Dabei sind es nicht nur die Fördergelder, die wir für unsere Projekte dringend brauchen, sondern es ist auch das fachliche Wissen der Städtebaubehörde, das wir sehr schätzen.

Um als Stadt Fördermittel aus einem Städtebauförderprogramm zu erhalten, muss ein Sanierungsgebiet förmlich festgestellt werden, innerhalb dessen dann allgemeine Fördervoraussetzungen vorliegen. Bevor jedoch ein neues Sanierungsgebiet beschlossen werden kann, sieht das einschlägige Gesetz die Durchführung einer sogenannten „vorbereitenden Untersuchung“ (VU) vor. Solch eine vorbereitende Untersuchung liegt nunmehr vor. Der folgende Bericht gibt einen Überblick über die aktuelle städtebauliche, gestalterische und funktionale Situation der Innenstadt von Rain und stellt davon ausgehend die wesentlichen Entwicklungsziele und -aufgaben dar. Wenn wir diese Aufgaben in guter Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung angehen, stellen wir die richtigen Weichen für eine zukunftsfähige Gestaltung unserer Innenstadt.

Karl Rehm  
1. Bürgermeister Stadt Rain





1



**1. ANLASS  
UNTERSUCHUNGSGEBIET**

## 1.1 ANLASS

Die Stadt Rain, eine attraktive Kleinstadt mit rund 9.000 Einwohnern im Landkreis Donau-Ries, liegt im nordöstlichen Teil der Region Augsburg. Rain verfügt über eine historische Altstadt (Gründung im 13. Jahrhundert), abwechslungsreiche Wohngebiete und prosperierende Unternehmen.

Die gewachsenen Herausforderungen für Städte und Gemeinden in den Bereichen der Digitalisierung, des Klimaschutzes und der demographischen Entwicklung erhöhen auch die Anforderungen an eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Zur Begegnung dieser gewachsenen Anforderungen im Rahmen einer aktiven Stadtentwicklung hat die Stadt Rain im Jahre 2019 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellen und durch den Stadtrat billigen lassen. Mit dem ISEK liegt der Stadt eine umfassende strategische Grundlage als Leitlinie für die weitere Stadtentwicklung vor. Ergänzt wird dieses Konzept durch das Einzelhandelskonzept von 2017/2018 (EEK), welches Handlungsempfehlungen für die Stärkung und den Erhalt des innerstädtischen Wohn- und Geschäftsstandortes aufzeigt.

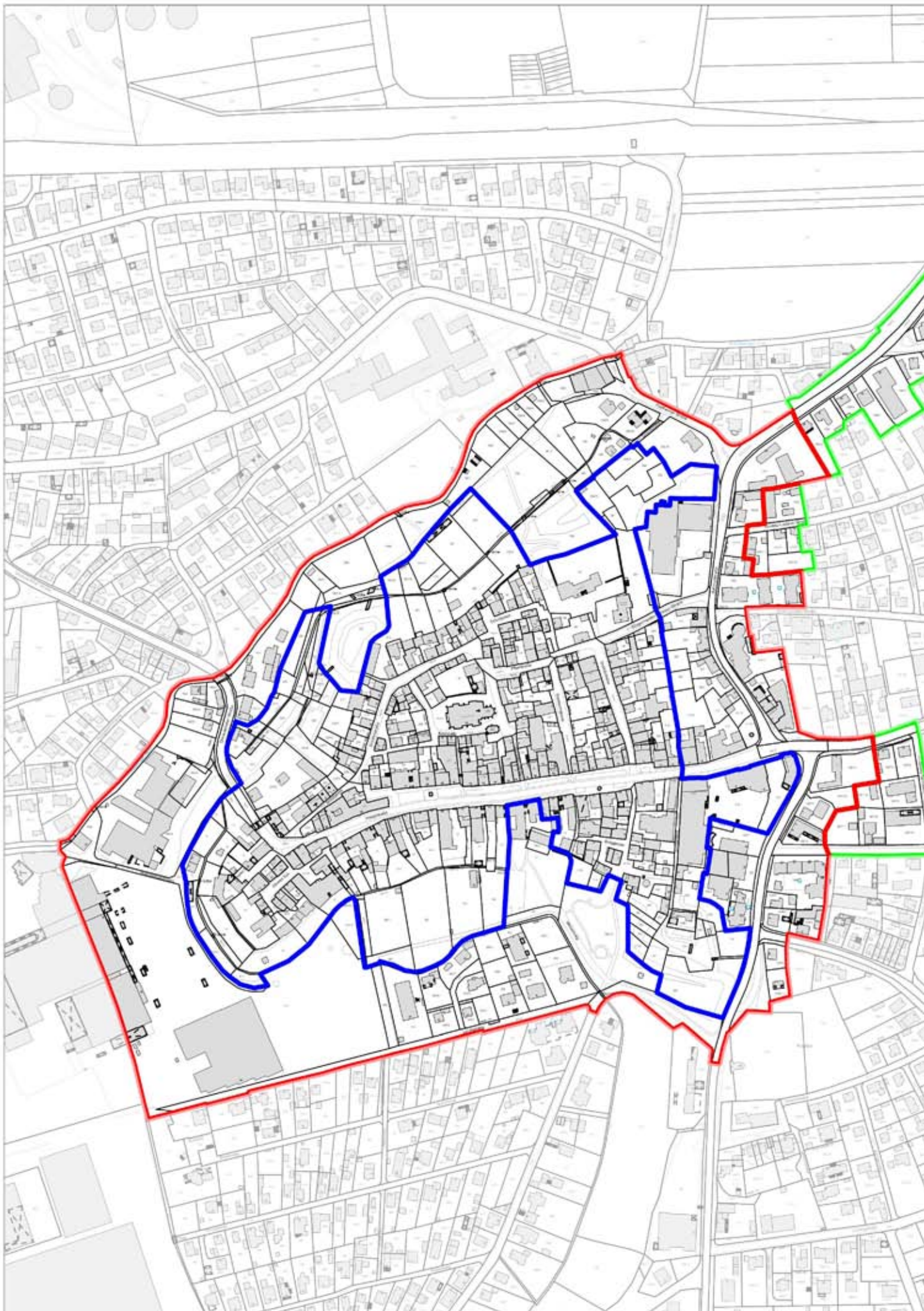
Mit diesen Konzepten liegen bereits umfangreiche Aussagen zu den wesentlichen Handlungsbereichen vor, die in den kommenden Jahren für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Rain zu bearbeiten sind. Somit können sie als Leitfaden für die Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Stadterneuerung dienen. Für die Fortführung der Stadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung bilden diese Konzepte die Basis und werden gemäß § 141 BauGB durch eine „vorbereitende Untersuchung“ (VU) für den innerstädtischen Bereich, der aufgrund seines Entwicklungsbedarfs als Sanierungsgebiet festgelegt werden soll, weiter vertieft. Das derzeit bestehende Sanierungsgebiet ist die Grundlage für das festgelegte Untersuchungsgebiet, es wurde jedoch in einigen Bereichen entsprechend den bekannten Sanierungserfordernissen angepasst.

Inwieweit dieses Gebiet zukünftig als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden soll wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung festgestellt.

Der vorliegende Untersuchungsbericht der VU geht zunächst in Form einer zusammenfassenden Betrachtung auf die wesentlichen Inhalte wie Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen aus dem ISEK ein und ergänzt diese Aussagen dann mit den Erkenntnissen aus einer vertiefenden örtlichen Bestandserhebung. Davon ausgehend werden Schwerpunkte für die weitere Entwicklung, Ziele und Maßnahmen erarbeitet sowie der Umgriff des bestehenden Sanierungsgebietes angepasst.

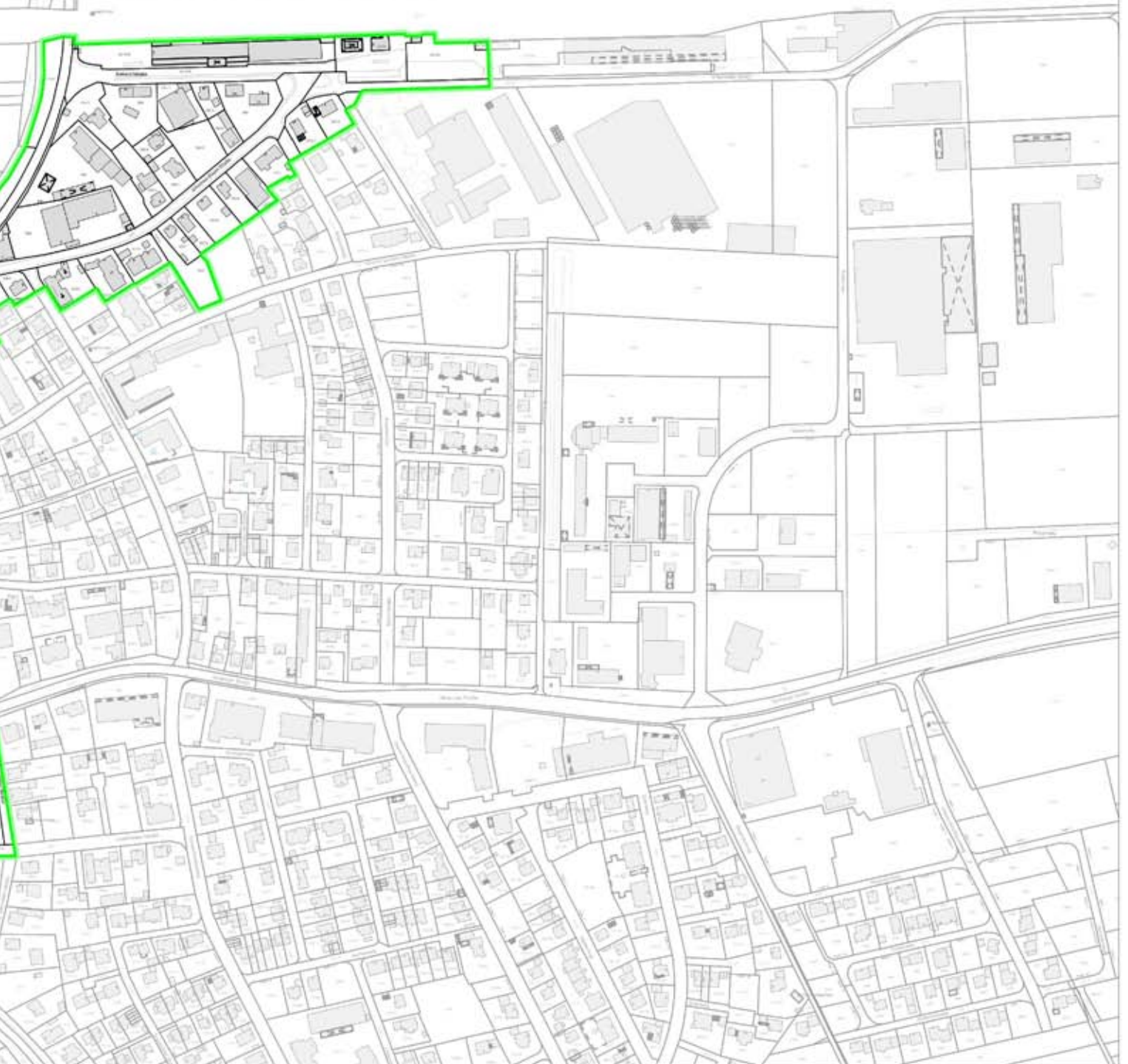
## 1.2 UNTERSUCHUNGSGEBIET




Das festgelegte Untersuchungsgebiet der Stadt Rain basiert auf dem bestehenden Sanierungsgebiet. Dieses wurde rundherum entsprechend den bekannten Sanierungserfordernissen erweitert. Es umfasst nun die historische Altstadt sowie Teile des direkt an die Altstadt angrenzenden Verflechtungsbereich, welcher im westlichen Teil durch gewerblich genutzte Flächen, im östlichen Teil überwiegend durch Wohngebiete geprägt ist. Die nördlich und südlich an die Altstadt angrenzenden Bereiche sind hingegen maßgeblich durch Grün- und Parkflächen gekennzeichnet. Die nördliche Grenze des Untersuchungsgebietes verläuft entlang der Friedberger Ach bis sie dann auf das Dehnergelände am Haupteingang des Gartencenters trifft. Der Vorschlag für den Umgriff des Untersuchungsgebietes wurde auf Basis der Untersuchungen des ISEK festgelegt.



Karte 1: Darstellung des Untersuchungsgebietes, des erweiterten Betrachtungsbereichs sowie des bestehenden Sanierungsgebietes (Quelle: Eigene Darstellung)

# Gebietsabgrenzung



-  Untersuchungsgebiet VU
-  Erweiterter Betrachtungsbereich
-  Bestehendes Sanierungsgebiet "Altstadt"

Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

Lageplan Gebietsabgrenzung

Maßstab 1 : 5000



# 2

## 2. BESTANDSBESCHREIBUNG BESTANDSANALYSE

Als Grundlage der vertiefenden Betrachtung und Ortseinsicht der Flächen im Untersuchungsgebiet dienen die im Folgenden kurz dargestellten Konzepte und Untersuchungen, welche bereits Aussagen zu den Entwicklungsbedarfen und Vorschläge für die Umsetzung geben. Zu nennen sind: das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), die vertiefende Untersuchung zur südwestlichen Innenstadt sowie das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK).

Das Ziel der vorbereitenden Untersuchungen besteht darin, alle Aspekte, die für die Weiterentwicklung der Stadt Rain, insbesondere im Bereich des Untersuchungsgebietes, von Bedeutung sind, zu ermitteln und in ein Sanierungskonzept zu überführen (s. Abb. 1). Da die Erstellung der Konzepte bereits einige Jahre zurückliegt, ist eine Aktualisierung und Überprüfung der gemachten Aussagen für den Bereich des Untersuchungsgebietes ebenso Teil der Analyse.



Abb. 1: Vorgehensweise für die Erstellung der vorbereitenden Untersuchung (Quelle: Eigene Darstellung 2023)



## 2.1 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - ISEK

Das ISEK, erstellt von der Arbeitsgemeinschaft 03 Architekten (München), mahlgard.konzepte (München), PLANWERK (Nürnberg), MODUS CONSULT (ULM), beschreibt nach einer umfangreichen Analyse und Darstellung der grundlegenden Strukturen in den Bereichen Bevölkerung, Siedlung, Wirtschaft, Verkehr, Grün- und Freiflächen sowie Tourismus und Freizeit, die Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen für die Weiterentwicklung von Rain. Der Bezugsraum im ISEK ist das gesamte Stadtgebiet mit seinen kleinen vorgelagerten Ortsteilen (s. Abb. 2), viele Aussagen gelten jedoch auch für den Kernbereich der Stadt, das Untersuchungsgebiet.

Von den aufgestellten Oberzielen für die Entwicklung von Rain lassen sich folgende Bezüge zur Innenstadt ableiten (vgl. ISEK2019, S. 113):

- Bauliche Weiterentwicklung und Modernisierung der identitätsstiftenden Altstadt
- Ergänzung des „Grünen Bandes“ um die Altstadt
- Verbesserung der Vernetzung von und zur Innenstadt und den angrenzenden Gebieten (Bahnhof)
- Stärkung und strategische Weiterentwicklung des innerstädtischen Gewerbestandortes in der Hauptstraße
- Ausbau der Angebote für Familien und ältere Menschen
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und - Führung

Davon ausgehend wurden in den Handlungsfeldern Bevölkerung, Städtebau und Siedlungswesen, Verkehr, Grün- und Freiflächen, Wirtschaft und Tourismus Schwerpunktthemen identifiziert und darin konkrete Ziel- und Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Bei den benannten Maßnahmen wurde den übergeordneten Zielen des Klimaschutzes und der Barrierefreiheit Rechnung getragen. Die Ziel- und Maßnahmenvorschläge mit Relevanz für die Innenstadt fließen nach Überprüfung und Aktualisierung entsprechend der

aktuellen Gegebenheiten in die Erarbeitung des Sanierungskonzeptes (Handlungsfelder, Sanierungsziele und Maßnahmenplan, Kapitel 5) der vorliegenden Untersuchung ein.

Das ISEK wurde mit einem intensiven Bürgerbeteiligungsprozess entwickelt und berücksichtigt daher in hohem Maße die Ideen und Vorschläge der Bürgerschaft. Eine Übernahme passender Themen und Maßnahmen in die VU ist daher auch hinsichtlich der Akzeptanz aus der Bevölkerung geboten. Eine erneute Beteiligung der Betroffenen erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 137 BauGB.



Abb. 2: Bezugsraum ISEK Stadt Rain

## 2.2 VERTIEFTE BETRACHTUNG ANBINDUNG ALTSTADT / SÜDWESTLICHE STADT UND DEHNERGELÄNDE

Im Rahmen des ISEK wurde eine vertiefende Untersuchung für den südwestlichen Bereich der Altstadt und dem angrenzenden Dehnergelände durchgeführt, um Entwicklungsbedarfe und -Potentiale sowie Möglichkeiten für eine weitere städtebauliche Strukturierung dieses Bereichs zu erhalten. Die Untersuchung betrachtet folgende Themenfelder:

- Direkte fußläufige Anbindung an das Dehnergelände
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Dehnerareals
- Strukturentwicklung hinsichtlich der Themen Wohnen, Arbeiten, Parken und Einzelhandel

Im Ergebnis werden jeweils unterschiedliche Lösungsvorschläge für die drei Themenfelder dargestellt und hinsichtlich der Umsetzung bewertet. Als bedeutend für die VU ist festzuhalten, dass ein großer Entwicklungsbedarf in diesem Bereich der Stadt vorhanden ist und es bereits gute konzeptionelle Überlegungen für die Weiterentwicklung und Aufwertung dieser Flächen gibt. Diese müssen nun in Einklang mit den Entwicklungszielen für die Altstadt gebracht werden und sind somit für die Erarbeitung der Ziele und Maßnahmen von großer Bedeutung.



Abb. 3: Betrachtungsbereich südwestliche Altstadt und Dehner-Gelände

## 2.3 EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT RAIN

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Rain wurde das gesamte Stadtgebiet mit seinen ländlich geprägten Stadtteilen einbezogen. Dies ist notwendig, um eventuelle Verflechtungen der Stadt Rain mit deren Umland identifizieren und analysieren zu können.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept umfasst eine detaillierte Bestandserhebung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes, eine Vor-Ort-Befragung der Passanten bzw. Kunden sowie eine Haushaltsbefragung. Auf dieser Grundlage wurden Aussagen zur Kaufkraft und den Ansiedlungsmöglichkeiten getroffen sowie ein zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungsbereiche definiert, für die Sortimentslisten aufgestellt wurden. Ebenfalls wurden standortspezifische Angaben für die Ansiedlung von Einzelhandel gemacht.

Zudem werden Ziele und Empfehlungen für die Entwicklung des Einzelhandels zur Sicherung der Nahversorgung der Stadt Rain formuliert. Das primäre Ziel besteht darin, die Haupt-

straße als Verbindungsachse der beiden Einkaufszentren am Bayertor und beim Dehnergelände in ihrer Bedeutung als Einkaufs- und Erlebnisraum mit Schwerpunkt für das öffentliche Leben durch die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs zu stärken. Einzelhandelsansiedlungen sollen grundsätzlich innerhalb dieser Achse und den beiden Endpunkten erfolgen (s. Abbildung 4).

Der westliche Schwerpunktbereich auf dem Dehnergelände soll nur mit höherwertigen Geschäften in den Sortimentsbereichen Elektro- und Informationstechnik, Modemarkt, Textilwaren, Einrichtungsgegenstände und Wohnaccessoires ausgebaut werden. Ebenfalls ist eine hochwertige bauliche Gestaltung gefordert, damit sich das Angebot und die Örtlichkeit von der Altstadt einerseits unterscheiden, andererseits eine Ergänzung dazu darstellen können. Die Entwicklung soll letztlich so erfolgen, dass sich die beiden Standorte durch eine Steigerung der Frequenzen und Besucher gegenseitig unterstützen können.



Abb. 4: Zu stärkende Einzelhandelsbereiche in der Innenstadt

## 2.4 DATENERHEBUNG VOR ORT UND BESTANDSANALYSE

Bei der Ortseinsicht mit Bestandserhebung wurden schwerpunktmäßig folgende Themenbereiche untersucht:

- Gebäudezustand und Nutzungen
- Baustrukturen und Gebäudehöhe
- Stadtbild und Freiraumgestaltung (Straßen, Wege, Plätze, Grün- und Parkflächen)
- Verkehrsflächen, Mobilität und Barrierefreiheit
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Zudem wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Eigentumsverhältnisse der Flächen im Untersuchungsgebiet analysiert.

Die Auswertung der Bestandserhebung ist in den folgenden Unterkapiteln dargestellt.

### 2.4.1 Gebäudezustand, Stadtbild und Denkmalschutz

Die Bewertung des Gebäudezustandes erfolgt in drei Kategorien: „umfassend sanierungsbedürftig“, „vereinzelter Sanierungsbedarf“ und „ohne bedeutende Mängel“ und basiert auf dem von Außen sichtbaren Zustand und Erscheinungsbild der Gebäude. Das Gebäudeinnere oder die haustechnische Ausstattung wurden nicht beurteilt. Gebäude der Kategorie „ohne bedeutende Mängel“ weisen keinen nennenswerten Sanierungsbedarf auf. Die der Kategorie „vereinzelter Sanierungsbedarf“ haben einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf und die von „umfassend Sanierungsbedürftig“ haben erhebliche bauliche Mängel und sind stark sanierungsbedürftig. Die Zustandskartierung der Gebäude im Ort ist in der Mängelkarte auf Seite 31 dargestellt.

Die Analyse des Stadtbildes erfolgt im Zusammenhang mit der Bewertung des baulichen Zustandes der Bebauung, da dieser neben der Architektur den Charakter und das Erscheinungsbild der Stadt maßgeblich mitprägt.

### Gesamtbetrachtung

Im Untersuchungsbereich sind von den insgesamt 472 erfassten Gebäuden (inklusive Nebengebäude) etwas mehr als ein Viertel (28%) in einem baulichen Zustand mit leichten, bis mittleren Mängeln. 7% der Gebäude weisen sogar schwere gestalterische und funktionale Mängel auf. Die restlichen 65% sind ohne nennenswerten Sanierungsbedarf und daher grundsätzlich, sofern es nicht ein architektonisch unpassender Neubau oder Umbau eines historischen Gebäudes ist, ohne negativer Wirkung für das charakteristische, historische Stadtbild.

### Gebäudezustand

■ gut ■ mittel ■ schlecht

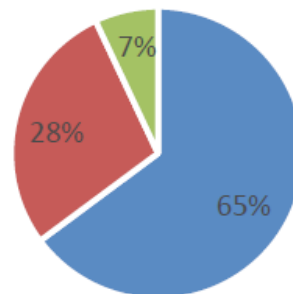


Abb. 5: Zusammensetzung des baulichen Gebäudezustandes im Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)

### Umfassend sanierungsbedürftig



Heiliggeistmühlweg 14



Brachetstraße 9

### Vereinzelter Sanierungsbedarf



Hauptstraße 56



Schulgasse 10

### Ohne bedeutende Mängel



Brachetstraße 8



Schulgasse 9

## Hauptstraße

Die bürgerlichen Stadthäuser in der Hauptstraße sind durchweg in einem guten baulichen Zustand und mit Blick auf die ortstypische Bauweise von hoher Gestaltqualität. Nur vereinzelt gibt es einen geringen Sanierungsbedarf, insbesondere aufgrund von optischen Beeinträchtigungen an der Fassade, wie beispielsweise beim Gebäudekomplex des Rathauses. Hier ist an den Gesimsen und Faschen um die Fenster herum die weiße Farbe leicht eingetrübt.



Hauptstraße

Insgesamt tritt der Stadtraum, der hier maßgeblich durch die beiden Straßenzüge mit den teils trauf-, teils giebelständig stehenden historischen Häusern und Baudenkmalern geprägt ist, sehr positiv und mit hoher Aufenthaltsqualität in Erscheinung. Der Wechsel der Gebäudehöhen, der Geschosigkeit und Farbgebung sowie die vielen unterschiedlichen Gestaltelemente der Fassaden und Giebel geben dem Ort ein angenehmes Ambiente und besonderen Charme.



Rathausplatz - Hauptstraße



Rathausplatz - Hauptstraße



Hauptstraße

## Oberes Eck

Im Bereich des Oberen Ecks ist der Zustand der Gebäude, insbesondere in ihrer äußeren Erscheinung, heterogen und von einigen Leerständen durchsetzt. Mehrere Gebäude weisen teils sogar einen großen Sanierungsbedarf auf, unter ihnen befinden sich auch zwei Baudenkmäler. Das Stadtbild wird hier von eher niedrigeren und kleineren, teils verbundenen Häusern geprägt, die im Vergleich zu den großen Häusern in der Hauptstraße eher einen dörflichen und aufgrund der Sackgasse, einen „Hinterhof Charakter“ erzeugen.



Oberes Eck 12



Oberes Eck 6



Oberes Eck



Oberes Eck 5

## Altstadt südlich der Hauptstraße

Im Straßenabschnitt zwischen dem Heimatmuseum und dem Mondlmaiergäßchen gibt es in der Hauptstraße nur eine einreihige Bebauung. Die rückwärtigen Bereiche sind durch private Gartenflächen geprägt, welche zum ehemaligen Altstadtgraben abfallen. Oftmals ist der Zustand der Gebäude im rückwärtigen Bereich schlechter und erfordert mehr Sanierungsarbeit, ist jedoch auch nur von wenigen Orten des öffentlichen Raums aus der Nähe sichtbar. Hinsichtlich der Fernwirkung, die hier entscheidender ist, treten diese Mängel nur geringfügig in Erscheinung.

Eine Häufung von sanierungsbedürftiger Bebauung ist in der Burggasse festzustellen. Ehemalige Gewerbeflächen und Garagen mit verwitterten Fassaden prägen hier die eine Seite der Burggasse. Von den anderen eher kleineren Häusern wurden in diesem etwas verwinkelten Bereich bereits einige saniert. Der etwas versteckte Wasserturm ist das Bauwerk mit größtem Sanierungsbedarf und stadtbildprägender Wirkung in diesem Teil der Altstadt. Nicht nur die äußere Hülle des Turms weist starke Mängel auf, auch das unmittelbare Umfeld ist ohne Gestaltqualität und bedarf einer funktionalen und freiraumgestalterischen Aufwertung.

Die vordere Bebauung zur Hauptstraße hin ist durch einen mehrgeschossigen modernen Neubau geprägt (Grottenweg), der sich



Burggasse

deutlich von den umliegenden historischen Gebäuden abhebt. Die Bebauung unterhalb der Altstadt bis zur Grenze des Untersuchungsgebietes (Lerchenweg) ist überwiegend durch Neubauten geprägt und weist entsprechend keinen Sanierungsbedarf auf.



Hauptstraße 26 - Ecke Baumangasse



Wasserturm



### Altstadt nördlich der Hauptstraße

Der Altstadtbereich nördlich der Hauptstraße ist von dichter Wohnbebauung, kleinen Straßen und Gassen geprägt. In der Brachetstraße, Schulgasse und Pfarrstraße weisen die Mehrzahl der Gebäude einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf auf. Ein paar Gebäude fallen durch ihren äußerst schlechten Zustand und Leerstand auf und entfalten eine negative Stadtbildwirkung auf das Umfeld. Dieser Eindruck wird durch die Baulücken in der Baumangasse, wo zu einem Großteil auf der östlichen Straßenseite keine Bebauung mehr vorhanden ist sowie durch die teilweise mit Rissen, Abbrüchen des Gehweges und Löchern abgenutzten und stark versiegelten Verkehrsflächen noch weiter verstärkt. Insgesamt weisen die Verkehrsflächen und öffentlichen Plätze einen hohen Erneuerungsbedarf auf.



Schulgasse



Schulgasse



Pfarrstraße



Baumangasse



Brachetstraße

## Östliche Innenstadt - Münchener Straße / Neuburger Straße

Im Bereich des Einkaufszentrums am Bayerter sind die Gebäude durchweg in einem guten Zustand. Das Stadtbild unterscheidet sich deutlich von der Altstadt und entspricht in seiner Prägung dem typischen Erscheinungsbild eines Einzelhandelsstandortes mit funktionalen Gewerbebauten.

Weiter östlich in der Georg-Tannstätter-Straße befindet sich eine ehemalige Gewerbebrache (Lagerhaus Hörmann), die aufgrund des hohen Lagerhauses (Turm) auch aus weiterer Entfernung sichtbar ist. Das an den Turm angrenzende Gebäude ist bereits saniert, die Nebengebäude und Verkehrsflächen sind jedoch in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Die nebenliegende Grünfläche in der Josef-Weber-Straße ähnelt der Ästhetik nach einer Brachfläche und bietet Potential für eine bauliche Weiterentwicklung.



Münchener Straße



Münchener Straße

Georg-Tannstätter-Straße



### Östliche Innenstadt - Bahnhofstraße

Entlang der Bahnhofstraße ist ein sehr heterogener Zustand der Gebäude festzustellen. Zwischen der Vinzenz-Lachner-Straße und der Neuburger Straße befindet sich der überwiegende Anteil in einem guten Zustand. Neben den neugebauten Wohnblöcken in der Ignaz-Lachner-Straße, die einen architektonischen Akzent setzen, sind einige grundlegend sanierte Gebäude vorhanden, die wenigen Mängel treten daher kaum in Erscheinung. Daher ist in diesem Abschnitt an dieser vielbefahrenen Straße ein ordentliches und gepflegtes Stadtbild sichtbar.



Ignaz-Lachner-Straße - Ecke Bahnhofstraße



Bahnhofstraße

### Übergang Innenstadt und Bahnquartier

Von der Bürgermeister-Bleimayr-Straße aus weiter nördlich befinden sich auf der östlichen Seite der Bahnhofstraße einige gewerblich genutzte Gebäude in einem äußerlich sehr schlechten, baufälligen Zustand und entsprechend großem Sanierungsbedarf. Aufgrund der direkten Lage an der nördlichen Einfahrtsstraße zur Innenstadt ist dieser Bereich für die Stadtbildwirkung nicht unerheblich und sollte daher aufgewertet werden. Von dort bis zum Bahnhof ist eine Mischbebauung von Wohn- und Gewerbehäusern zu finden.

Der Bereich zwischen Bahnhofstraße und Johannes-Bayer-Straße ist überwiegend gewerblich geprägt. Bisher existieren lediglich vereinzelte Wohngebäude, wobei derzeit ein mehrgeschossiger Wohnblock im Eck der Bahnhofstraße gebaut wird. Der bauliche Zustand der Bebauung ist grundlegend in Ordnung, das Stadtbild entspricht dem eines Gewerbegebiets und weist keine nennenswerte gestalterische oder städtebauliche Qualität auf. Als besonders augenscheinlicher Missstand tritt das ungenutzte Betriebsgebäude von BayWa in Erscheinung. Es liegt entlang der Bahnlinie unmittelbar neben dem Bahnhofsgebäude, dem es daher deutlich an Attraktivität mangelt. Auch ist kein städtebaulicher Bezug zur Innenstadt vorhanden. Für ankommende Menschen ist daher eine dringende Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie Orientierungsmöglichkeit vor Ort erforderlich.



Bahnhofstraße - Bahnhofsgebäude

## Denkmalschutz

Die Baudenkmäler und der denkmalgeschützte Ensemblebereiche der Altstadt von Rain sind im Plan auf Seite 33 dargestellt. Der Ensemblebereich erstreckt sich über die Bebauung der Altstadt hinaus und umfasst die Teile des Altstadtgrabens, die zu den ehemaligen Wehranlagen gehörten. Von den rund 30 denkmalgeschützten Gebäuden innerhalb der Altstadt ist die größte Dichte um das Rathaus, der Spitalgasse und dem Oberen Eck festzustellen. Diese Bereiche stellen auch zusammen mit dem Schloß und der Kirche die prägendsten Orte in Rain dar. Der Zustand der Baudenkmäler ist im Gesamten sehr gut, einige wurden bereits saniert (Hauptstraße 14, Schloßstraße 18) und werten das Stadtbild entsprechend auf und nur eins ist derzeit leerstehend und in einem sehr schlechten Bauzustand (Schloßstraße 5).



Schlosstraße - Baudenkmal



Hauptstraße - Rathaus



Kirchplatz



Burggasse - Heimatmuseum



Hauptstraße Ecke Schlosstraße

## 2.4.2 Gebäudenutzung

Bei der Erfassung der Gebäudenutzung wurden nur die Erdgeschosse begutachtet, da es abgesehen von den Beherbergungsbetrieben nur sehr wenige Gebäude gab, bei denen eine über das Erdgeschoss hinausgehende gewerbliche Nutzung festgestellt wurde. In den oberen Geschossen ist daher mit wenigen Ausnahmen grundsätzlich eine Wohnnutzung gegeben. Eine Übersicht der ermittelten Nutzungen ist im Plan auf Seite 35 dargestellt.

Im Plan wird deutlich sichtbar, dass sich die gewerblichen Nutzungen in der Hauptstraße konzentrieren und ergänzend dazu noch ein paar Betriebe in der Bahnhofstraße angesiedelt sind. Die Gebäude in der Altstadt nördlich der Hauptstraße und im Oberen Eck werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Nur entlang der Schloßstraße gibt es noch ein Restaurant, zwei Dienstleistungsbetriebe und ein Einzelhandelsgeschäft. Gemäß den Nutzungszahlen in Abbildung 6 stellt sich das Angebot in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen als attraktiv und vielseitig dar. Es sind kaum Leerstände von Ladenflächen in der Hauptstraße vorzufinden, was auch dazu führt, dass die Schaufenster in weiten Teilen gestaltet sind und genutzt werden. Der Erhalt dieser Nutzungsvielfalt in der Hauptstraße sollte mit Blick auf die Sicherung des Gewerbestandortes und der Attraktivität der Stadtmitte oberste Priorität erhalten. Die Nähe zwischen den ruhigen Wohnlagen und der belebten Hauptstraße mit vielfältigem Angebot für die Nahversorgung ist von großem Wert und stellt eine besondere Qualität der Rainer Innenstadt dar.

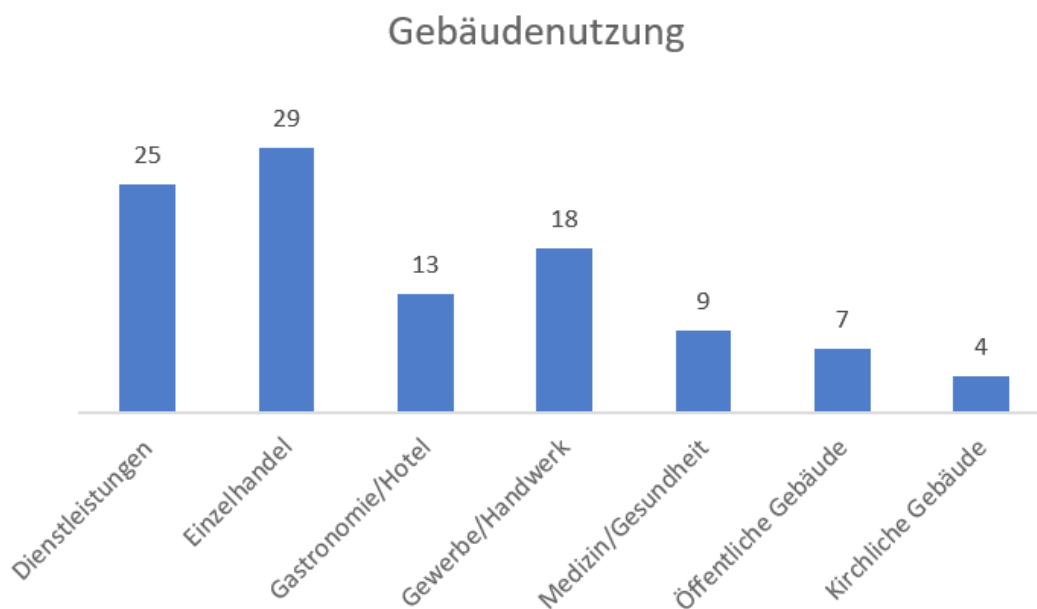
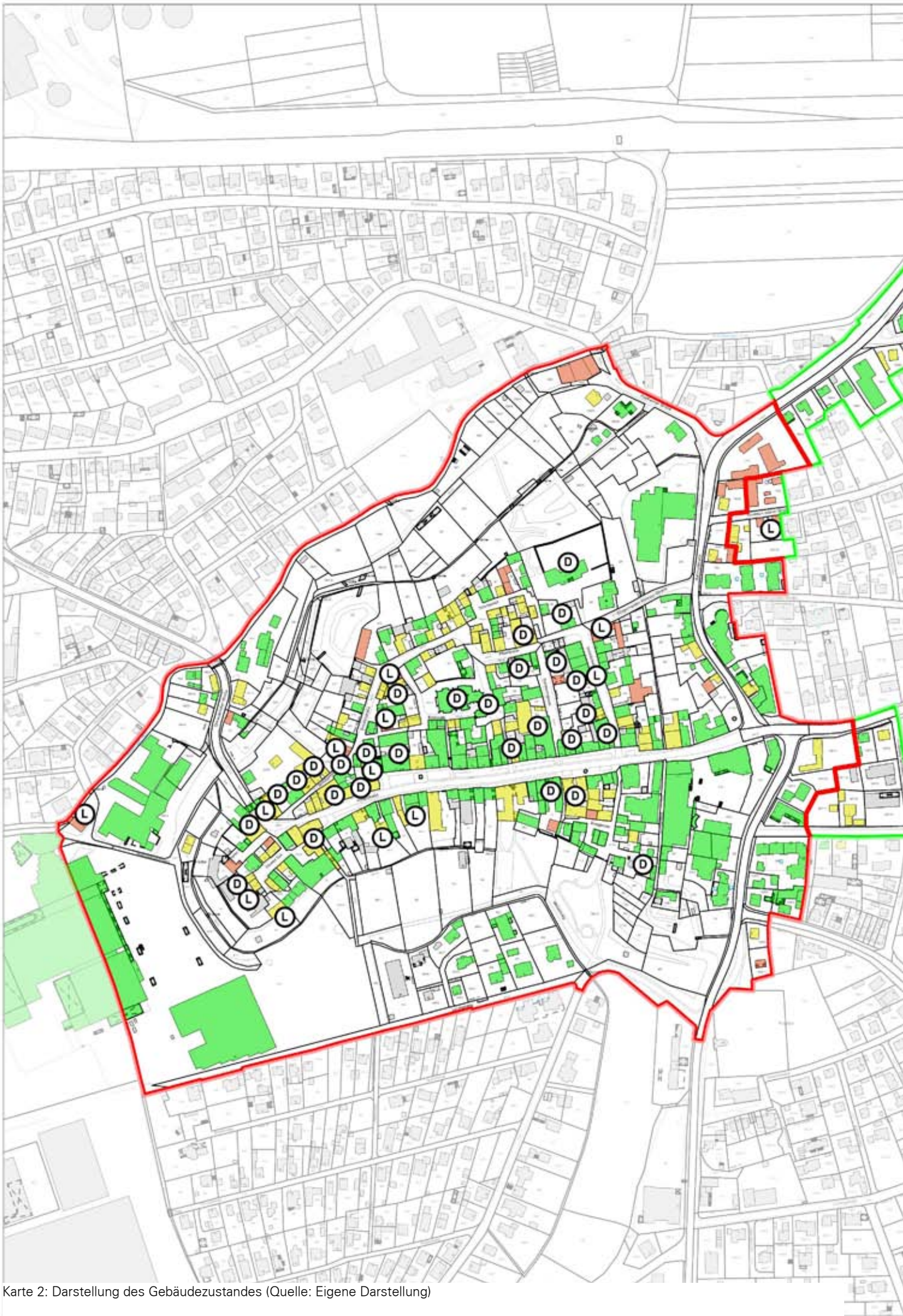
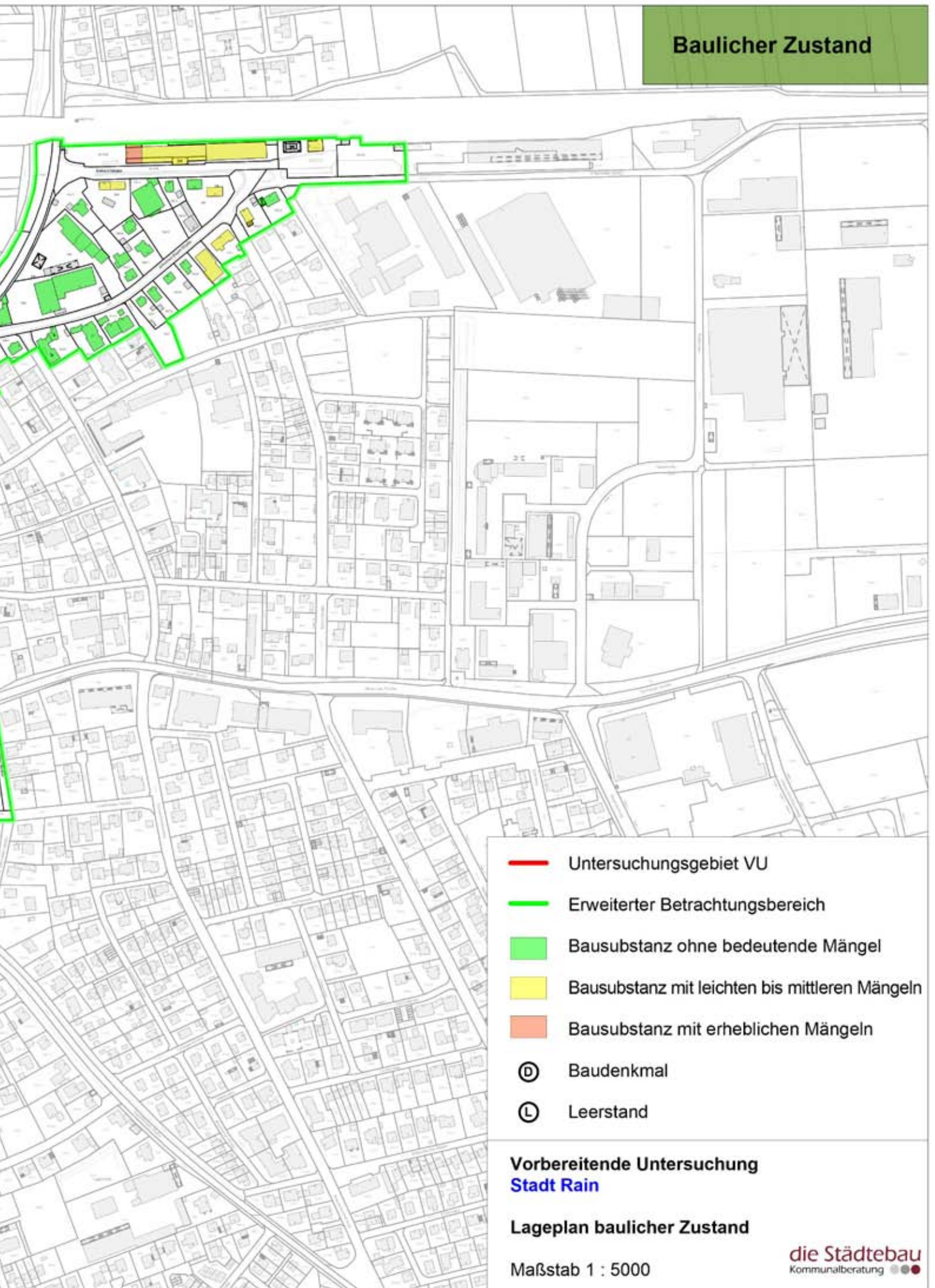









Abb. 6: Darstellung der erdgeschossigen Gebäudenutzungen ohne Wohnen (Quelle: Eigene Darstellung)



Karte 2: Darstellung des Gebäudezustandes (Quelle: Eigene Darstellung)

# Baulicher Zustand

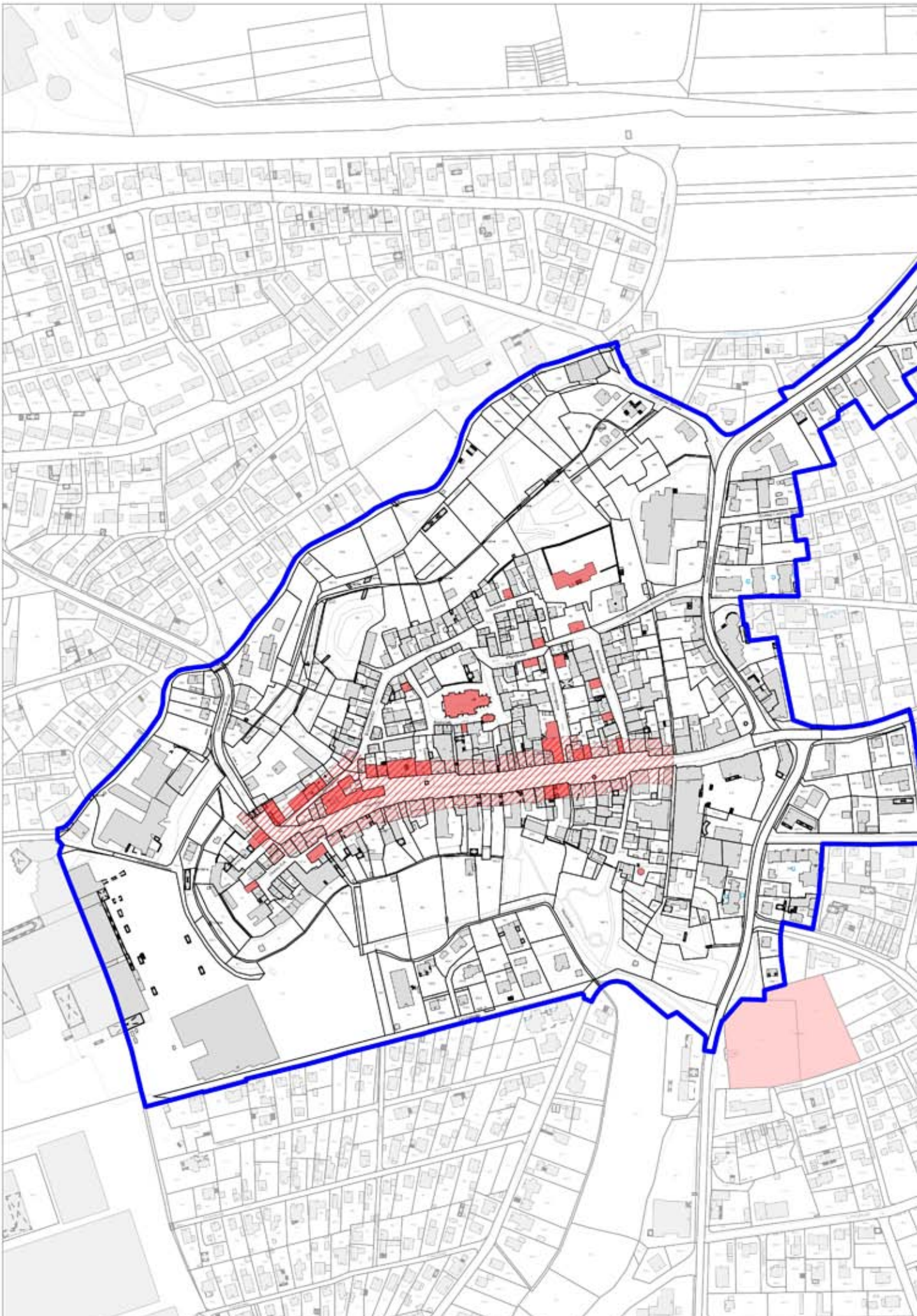


-  Untersuchungsgebiet VU
-  Erweiterter Betrachtungsbereich
-  Bausubstanz ohne bedeutende Mängel
-  Bausubstanz mit leichten bis mittleren Mängeln
-  Bausubstanz mit erheblichen Mängeln
-  Baudenkmal
-  Leerstand

Vorbereitende Untersuchung  
Stadt Rain

Lageplan baulicher Zustand

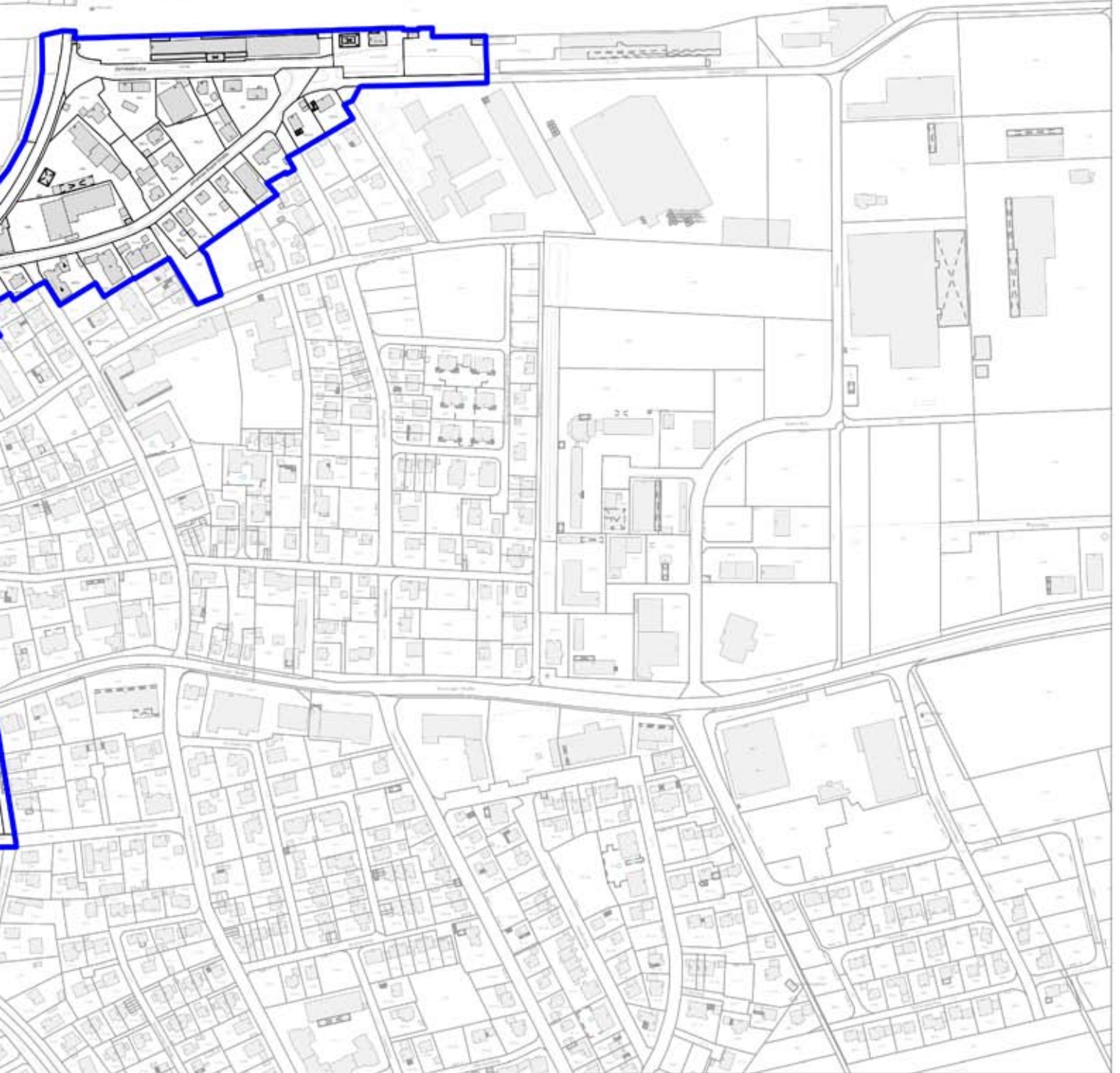
Maßstab 1 : 5000






Karte 3: Darstellung der Baudenkmäler (Quelle: Eigene Darstellung)



# Baudenkmäler Ensemblebereich

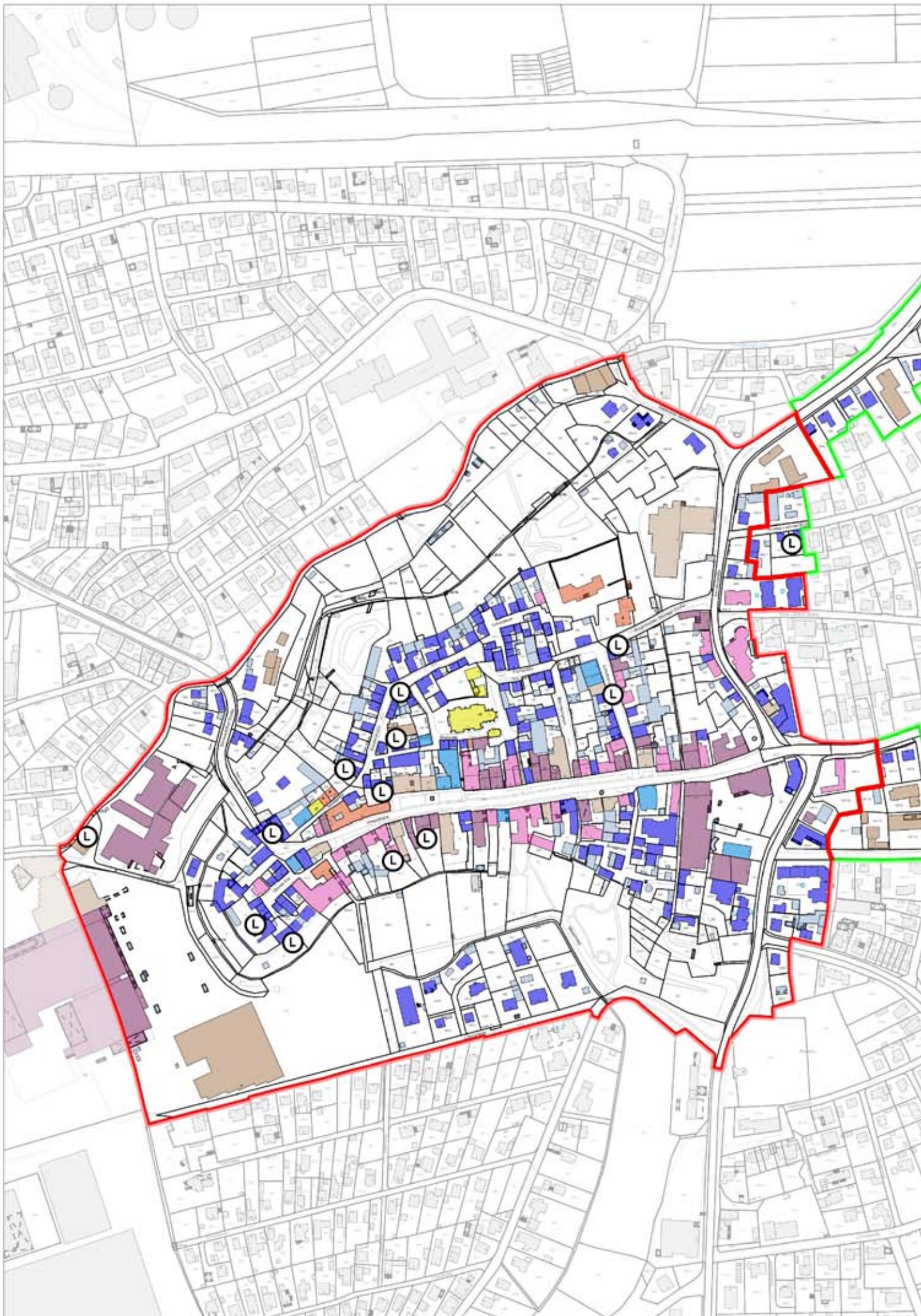


-  Vorschlag Sanierungsgebiet "Altstadt"
-  Baudenkmal
-  Ensemblebereich Altstadt

Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

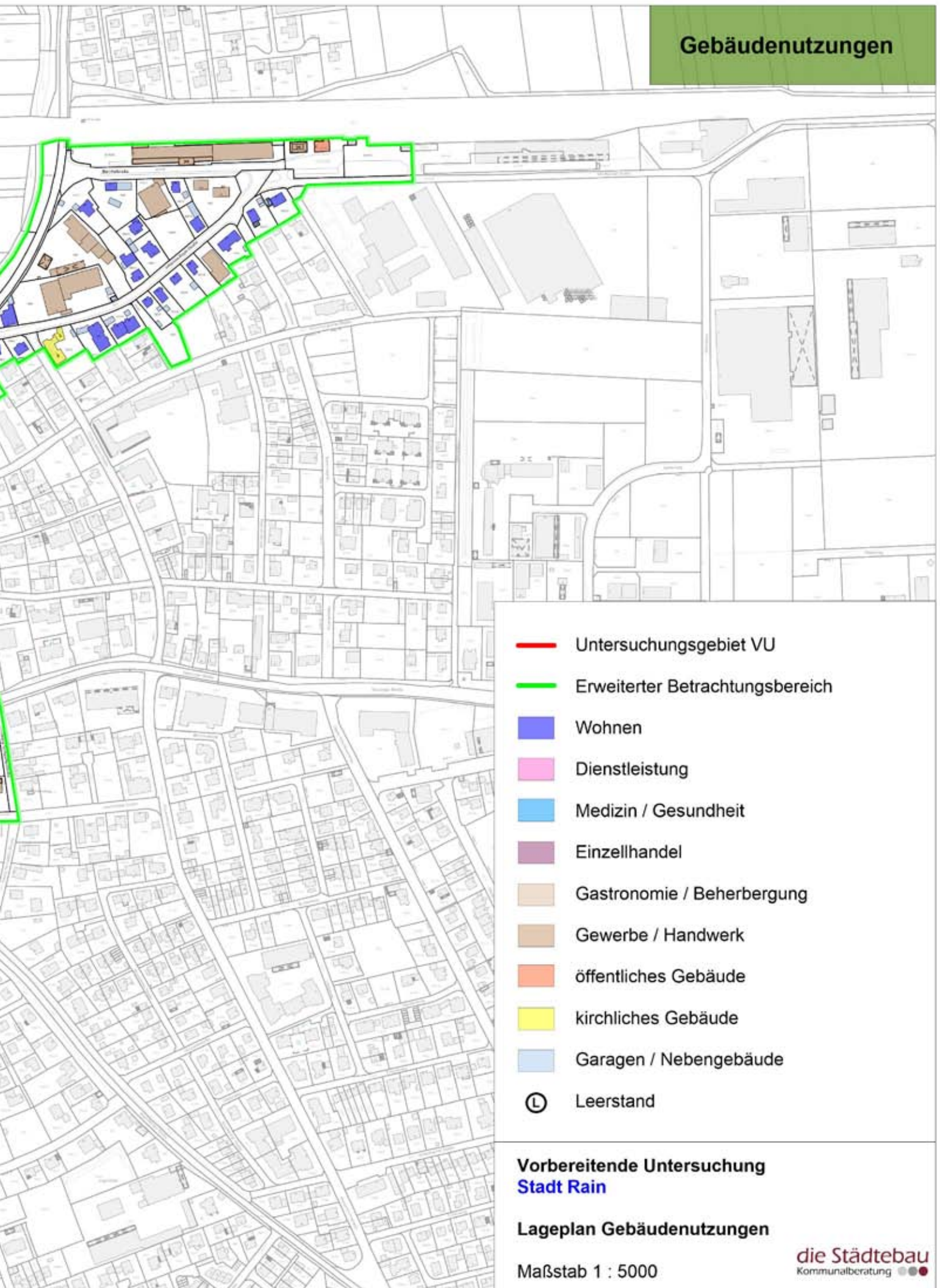
Lageplan Denkmaldaten

Maßstab 1 : 5000



Karte 4: Darstellung der Gebäudenutzung (Quelle: Eigene Darstellung)

# Gebäudenutzungen



- Untersuchungsbereich VU
- Erweiterter Betrachtungsbereich
- Wohnen
- Dienstleistung
- Medizin / Gesundheit
- Einzelhandel
- Gastronomie / Beherbergung
- Gewerbe / Handwerk
- öffentliches Gebäude
- kirchliches Gebäude
- Garagen / Nebengebäude
- ⓪ Leerstand

Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

Lageplan Gebäudenutzungen

Maßstab 1 : 5000

### **2.4.3 Geschossigkeit und Baustruktur**

Für eine grundlegende städtebauliche Analyse und Ermittlung der Höhen des Baubestandes wurde die Anzahl der Geschosse der Gebäude ermittelt. Auf Seite 37 zeigt sich, abgesehen von der Hauptstraße, eine stark unterschiedliche Gebäudehöhe. Die Gebäudeform hingegen ist relativ homogen und durch teils miteinander verbundenen und zwischen trauf- und giebelständig wechselnden Ein- und Mehrfamilienhäusern mit durchweg stark geneigten Satteldächern geprägt.

In der Hauptstraße hebt sich die Bebauung in ihrer Höhe deutlich sichtbar von den anderen Bereichen ab und wechselt zwischen 2 und 3 Geschossen mit Dachgeschoss. Somit erhält diese stadtbildprägende Straße nicht nur durch die schöne Architektur und Gestaltung der Gebäude ihr Alleinstellungsmerkmal, auch die Höhe der Baukörper trägt dazu bei. Als weitere prägnante Gebäude hinsichtlich

ihrer Höhe, Sichtbarkeit und Gestaltungskraft sind das Schwabtor, die Türme des Rathauses und der Kirche, das Schloss, der Wasserturm und das Dehner-Hotel in der Bahnhofstraße zu erwähnen. Sie setzen städtebauliche Akzente in der Innenstadt, die der Orientierung dienen und die sonst sehr dicht bebaute Altstadt raumgestalterisch gliedern und auflockern.

Auffallend sind die Baulücken in der Baumgasse, wo zu einem Großteil auf der östlichen Straßenseite keine Bebauung mehr vorhanden ist. Die Flächen werden primär als Parkplätze genutzt und sind versiegelt ohne jegliche Gestaltung. Für die Wiederherstellung der Raumkante und des städtischen Straßenzuges sollten sie mit einer zum Umfeld passenden Bebauung nachverdichtet oder für die Öffentlichkeit als Freiraum zur Verfügung gestellt werden.

### 2.4.4 Grünstrukturen und Freiraumgestaltung

Die Situation der Grünstrukturen und Freiraumgestaltung wird im Folgenden anhand von fünf räumlich-gestalterisch verbundenen Bereichen dargestellt.

#### Hauptstraße in der Altstadt

Die Hauptstraße zusammen mit der Schloßstraße sind in den vergangenen Jahren grundlegend erneuert worden. Entsprechend weisen der funktionale und gestalterische Zustand eine gute und ansprechende Freiraumqualität aus. Es fehlen lediglich Grün- und Pflanzbereiche sowie noch ein paar weitere öffentliche Sitzgelegenheiten, die auch an heißen Sommertagen zum konsumfreien Verweilen einladen. Auffallend ist auch das große Parkplatzangebot auf beiden Seiten der Straße, welches derzeit an einigen Stellen als Außengastronomiefläche genutzt wird.



Hauptstraße - östliches Ende



Hauptstraße Ecke Schloßstraße

#### Wohnbereiche in der Innenstadt

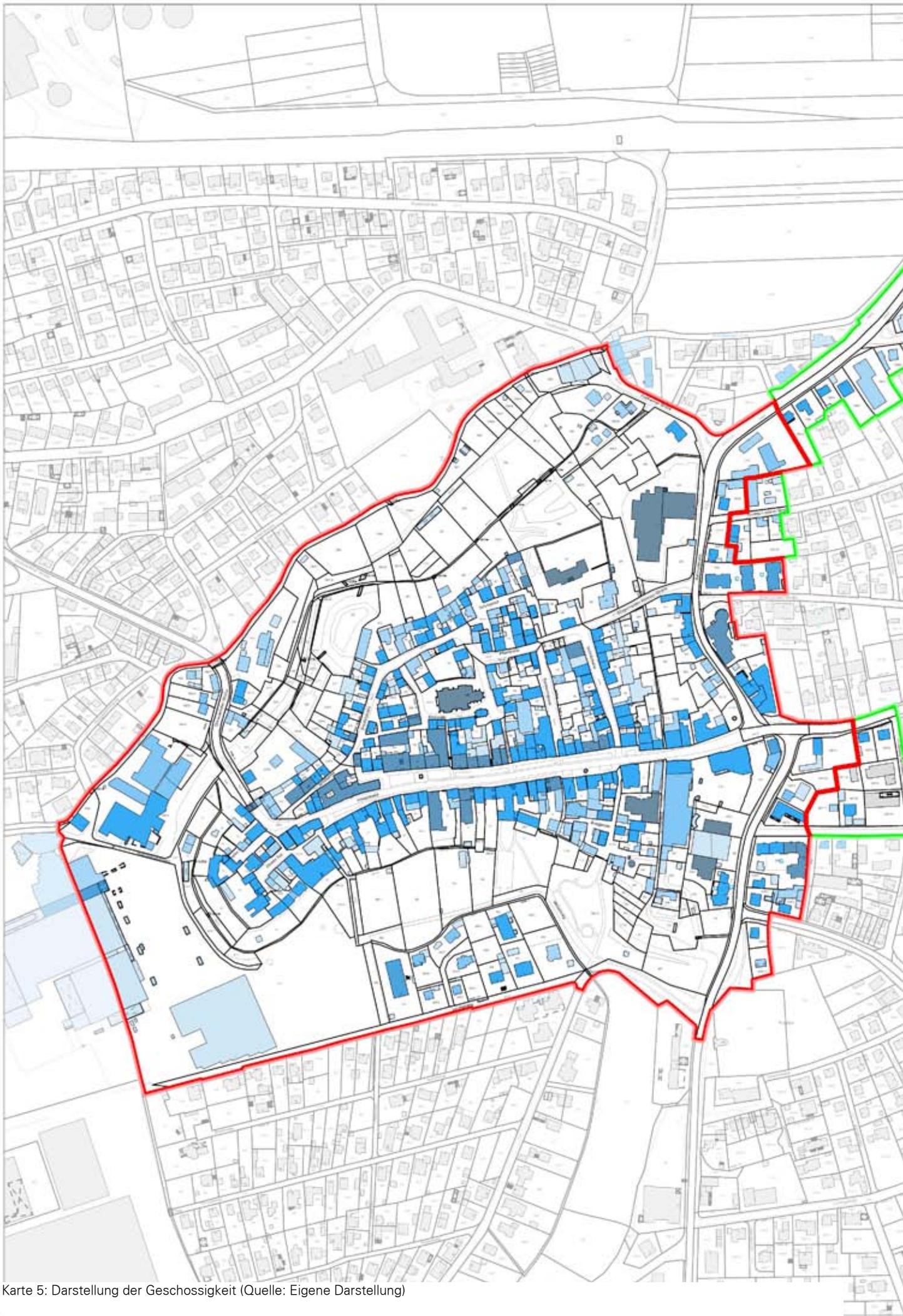
Insbesondere in den Wohnbereichen der Altstadt (Gassenviertel) sind die öffentlichen Freiräume, die fast ausschließlich aus Verkehrsflächen (Straße und Gehweg) bestehen, erneuerungsbedürftig. Im Vergleich zum im Straßenraumkonzept „Johannisviertel“ (2019) dargestellten freiraumgestalterischen Zustand konnten keine Veränderungen festgestellt werden. Neben teilweise fehlenden Gehwegen, sind die vorhandenen durch Unebenheiten, Risse, Löcher und mangelnder Barrierefreiheit geprägt. Gleiches gilt für die Straßen, die durch viele Ausbesserungen und Verwitterungserscheinungen erneuerungswürdig sind. Die Freiraumqualität sollte daher durch gestalterische Maßnahmen, insbesondere auch ergänzender Begrünung von platzartigen Bereichen, wie beispielsweise im Kreuzungsbereich von der Brachetstraße, der Schulgasse und der Pfarrstraße, aufgewertet werden.



Kirchplatz - stark versiegelt

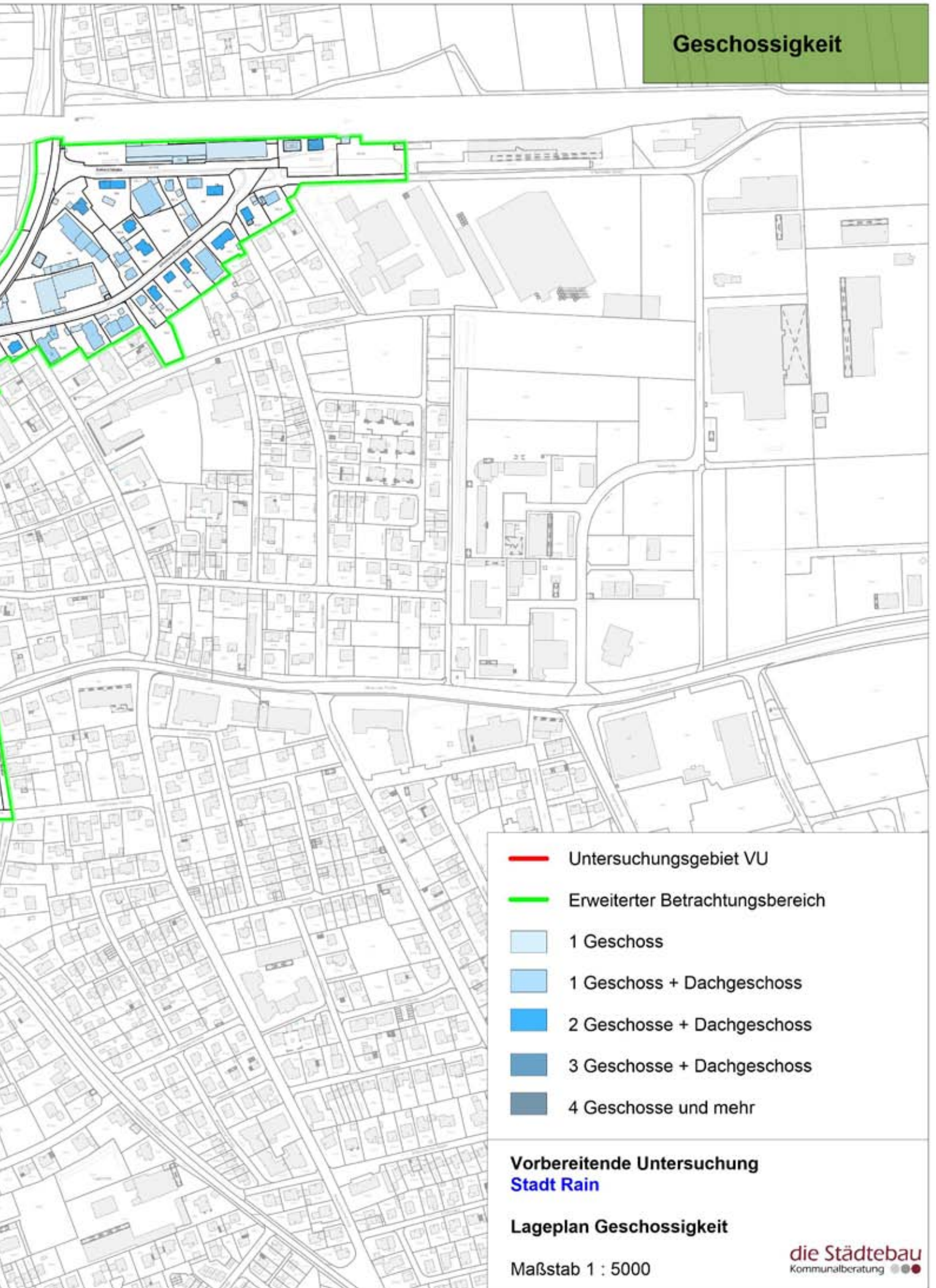


Baumannngasse



Karte 5: Darstellung der Geschossigkeit (Quelle: Eigene Darstellung)

# Geschossigkeit



Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

Lageplan Geschossigkeit

Maßstab 1 : 5000

## Schloss und „Grünes Band“ um die Altstadt

Der Bereich um das Schloss sowie die angrenzenden Flächen wurden erst im Zuge der Landesgartenschau in 2009 erneuert und weisen daher eine barrierefreie und zeitgemäße Oberflächenstruktur auf. Es mangelt hier lediglich an Stadtgrün und Sitzgelegenheiten, die zur Auflockerung der (teil-) versiegelten Flächen beitragen würden.

Der Bereich vom Schloßplatz zum Altstadtgraben hinunter und die dortige Parklandschaft mit Wasser, Spielplatz und Verweilorten bieten eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität und können als Naherholungsraum genutzt werden. Diese positiv wahrnehmbare Gestaltung der Grünstrukturen und Aufenthaltsbereiche zieht sich entlang des Ziegelmoosgrabens bis zur Donauwörther Straße und endet dann gänzlich dort wo der Heiliggeistmühlenweg auf die „Dehner Schaufel“ am Kreisverkehr trifft. Die Grün- und Freiflächen setzen sich zum Teil aus privaten Gartenbereichen und zum anderen Teil aus öffentliche Grünbereichen zusammen.

Ein besonderer Ort mit Charme und Erholungswert ist die Erhebung an der Leutnantschanze. Hier verläuft der Fußweg oberhalb des Heiliggeistmühlenwegs im Halbkreis auf einer Art Wall um eine Senke herum, die an ein Freilufttheater erinnert. Die vorhandenen Sitzgelegenheiten entlang des Weges und in der Senke laden hier zum Verweilen ein.

Der weitere Verlauf des Ziegelmoosgrabens im südwestlichen Bereich geht über private Gartenflächen bis er von einem Parkplatz unterbrochen wird. Die privaten Grünflächen sind teilweise eingewuchert und im Bereich des Oberen Ecks mit einem brachliegenden Gewächshaus begrenzt, werden aber auch zum Anbau von Pflanzen und Gemüse verwendet. Es mangelt hier an einer Fortführung des öffentlichen Grünstreifens und an einer entsprechenden Gestaltung, die zudem auch noch die

Fernsicht auf die Altstadt verschönern würde.

Die Grün- und Freiflächenbereiche südlich der Altstadt bis hin zur Münchner Straße sind von unterschiedlichen Nutzungen geprägt: Parkplatz, Wiese, Tennisanlage, Garten sowie Parkanlage und stellen daher keinen zusammenhängenden, öffentlichen Grünraum da. Die Lücken sind aus planerischer Sicht ein Mangel der Grünverbindungen und sollten daher nach Möglichkeit geschlossen und in öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität umgewandelt werden. Der Ziegelmoosgraben südlich der Ziegelmoosstraße ist als ein Biotop (Flachland) gekennzeichnet und ohne Zugangsmöglichkeit. Zur Weiterführung des Grünbandes als Naherholungsraum und als südliche Wegeverbindung in die Altstadt sollten diese Flächen entsprechend aufgewertet werden.



Stadtpark mit Stadtgraben



Leutnantschanze





Schlossgraben



Georg-Weber-Park



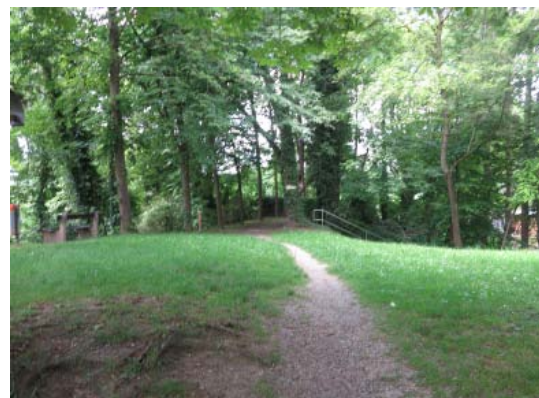
Georg-Weber-Park



Biotop - südlich des Meisenwegs



Schlossgarten



Weg zur Mariengrotte Richtung Wasserturm

## Gebiet zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof

Der Übergangsbereich zwischen der Altstadt und dem Bahnhof hat abgesehen von der Tharasgasse wenig freiraumgestalterischen Reiz zu bieten. Diese ist eine rein fußläufige Verbindung auf dem ehemaligen Altstadt-wall und führt durch private Grüngärten die vom Weg aus von oben einsehbar sind. Hier mangelt es lediglich an Sitzgelegenheiten und einem Ort zum Verweilen. Ein Mangel an Freiraumgestaltung ist auch um das Hotelgebäude in der Bahnhofstraße festzustellen. Die ungestaltete Parkfläche im Eck von der Bürgermeister-Bleimayer-Straße und der Bahnhofstraße ist städtebaulich als Eingangsbereich zur Innenstadt unpassend und sollte baulich nachverdichtet oder als Freiraum attraktiv gestaltet werden.

Als mangelhaft kann auch das Fehlen einer direkten Fußwegeverbindung zwischen der Bahnhofstraße (hinter dem nördlichen Parkplatz am Hotel) und dem Schloßgraben gesehen werden. Ebenso sollte die Tharasgasse bis in den Schloßgraben fortgeführt werden, um die innerörtliche Vernetzung zu verbessern und besondere Freiräume für die Öffentlichkeit zu schaffen.

**Bilder von oben:** Vinzenz-Lachner-Straße, Tharasgasse, Bahnhofstraße - Richtung Bahnhof



Privater Parkplatz - Bahnhofstraße Ecke Vinzenz-Lachner-Straße



Privater Parkplatz - Bahnhofstraße Ecke Bürgermeister-Bleimayer-Str.

Die Verkehrsflächen von dort aus bis hin zum Bahnhof sind funktional - jedoch nicht besonders ansprechend gestaltet und führen auf der Bahnhofstraße an der Industriebrache der Firma BayWa vorbei. Als Verbindungsbereich zwischen Bahnhof und der Innenstadt mangelt es hier an Orientierungspunkten und Freiraumgestaltung.

Das unmittelbare Umfeld des Bahnhofs mit vorgelagertem Parkplatz wurde bereits erneuert. Östlich des Bahnhofsgebäudes befinden sich jedoch eine derzeit als Parkplatz genutzte, versiegelte und ungestaltete Fläche und ein zugewucherter Gartenbereich, die einer höherwertigen Nutzung und Gestaltung bedürfen. Der westliche Bereich entlang der Bahnlinie ist durch die Industriebrache geprägt und stellt demnach erhebliche Gestaltungsmängel dar.



Bahnhofstraße - Bahnhofsgebäude



Bahnhofstraße - Gewerbebrache „BayWa“



Fläche östlich neben dem Bahnhofsgebäude



Parkplätze vor dem Bahnhof

## Dehnerareal südwestlich angrenzend zur Altstadt

Die Freiräume um das Dehner Gartencenter werden durch großflächige Parkplätze charakterisiert, die in den Abgrenzungsbereichen teils begrünt und mit Bäumen bepflanzt sind. Die weitläufigen Flächen werden von Fußwegen durchzogen, die jedoch aufgrund unterschiedlicher Gestaltung der Parkbereiche keine gute Orientierung ermöglichen. Der rein funktionale, private Raum, der öffentlich genutzt wird, stellt in dieser Größe und zentralen Lage neben der Altstadt einen gestalterischen und hinsichtlich des ökologischen Wertes funktionalen Misstand mit städtebaulichem Verbesserungspotential dar.



Heiliggeistmühlweg - Edeka



Heiliggeistmühlweg - Kreisverkehr



Meisenweg - Parkplatz Dehner



Heiliggeistmühlweg - Parkplatz Dehner



Meisenweg - Parkplatz Dehner

## 2.4.5 Verkehrsflächen, Mobilität und Barrierefreiheit

### Ruhender Verkehr - Parkraumangebot

Die Ergebnisse der kürzlich durchgeführten Parkraumuntersuchung zeigen ein diverses Bild zur Nutzung der innerstädtischen Parkplätze auf (s. Abb. 7). Grundsätzlich ist in der Vormittagszeit die höchste Auslastung der untersuchten Parkplätze festzustellen. Zusammenfassend ist der Auslastungsgrad der untersuchten Parkplätze in folgender Karte dargestellt. Ein hoher Parkdruck ist bei einzelnen Stellplätzen durch die orange/rote Färbung sichtbar, jedoch zeigt sich auch, dass im jeweiligen Umfeld stets noch Parkplätze mit geringerer Auslastung vorhanden sind. Im Ergebnis der Untersuchung konnte in der gesamten Innenstadt kein Mangel an Parkplatzkapazitäten festgestellt werden, sondern es zeigte sich lediglich zu bestimmten Tageszeiten an manchen Standorten eine deutlich erhöhte Parkplatznutzung. Die Auslastung einzelner Parkplätze ist mit Blick auf Veränderungen der vorhandenen Kapazitäten aufgrund von baulichen Entwicklungen von besonderer Bedeutung. Zu nennen ist hier der Parkplatz in der Brachetstraße, der über den gesamten Tagesverlauf eine recht hohe Auslastung aufweist.

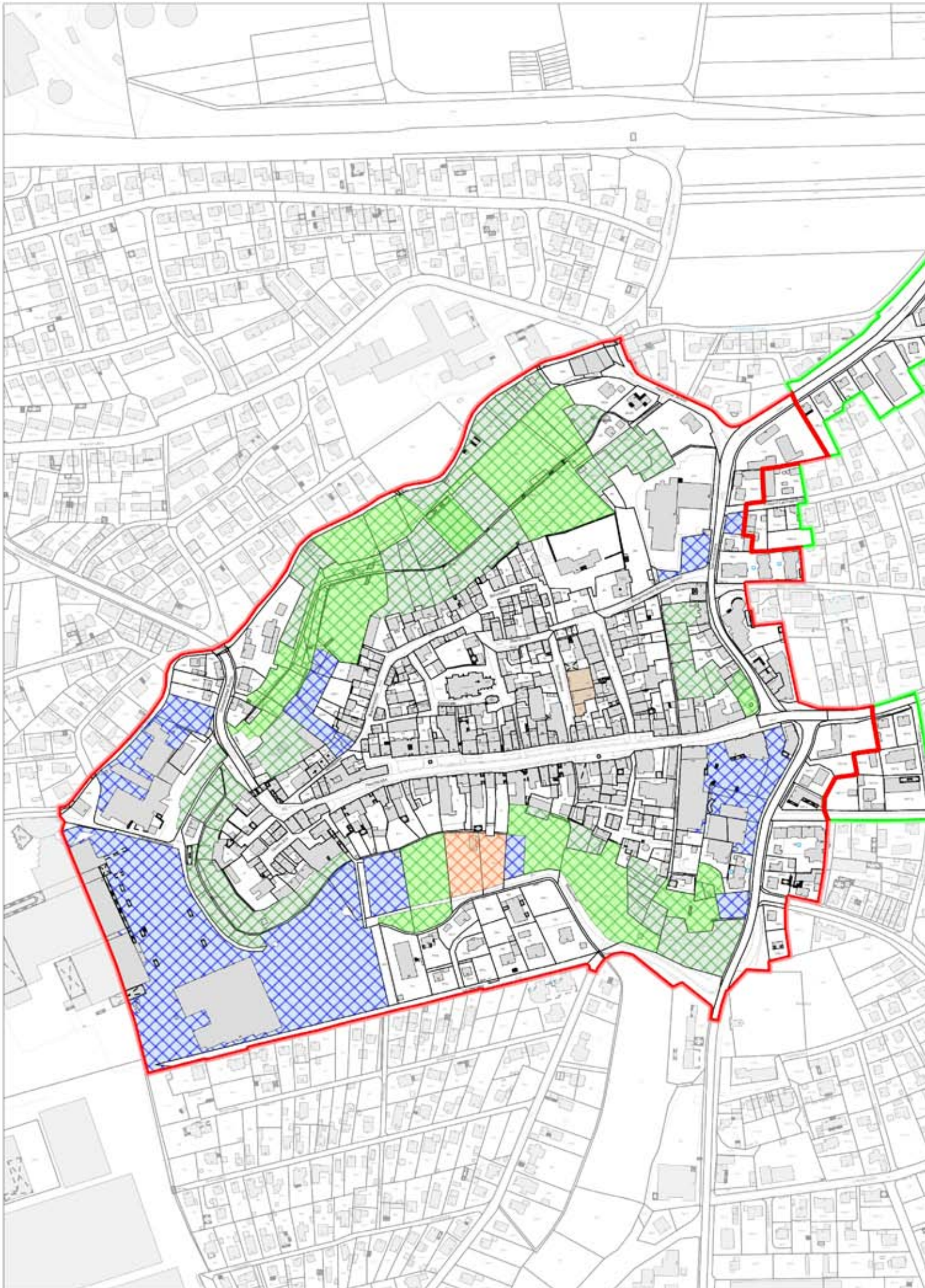
Das bedeutet, dass insbesondere im Bereich der Brachetstraße auch weiterhin von einem hohen Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Zumal dort durch die vorgesehene Erweiterung der KITA zukünftig Stellplätze wegfallen werden und eine Zunahme der Kurzzeitparker durch den Hol- und Bringverkehr zu erwarten ist. Die Schaffung von alternativen altstadtnahen Parkplätzen ist hier zu bedenken und sollte auch hinsichtlich der langfristigen Zielsetzung die innerstädtischen Parkflächen zu Gunsten einer höheren Aufenthaltsqualität zu reduzieren, im Zuge von weiteren baulichen Entwicklungen eingeplant werden.

Die Parkplatzsituation im direkten Umfeld des Schlosses wurde im Rahmen der Parkraumuntersuchung nicht betrachtet. Vor dem Hintergrund, dass im und auch außerhalb des Schlosses (Schlossplatz und -garten) Veranstaltungen mit teilweise hohen Besucherzahlen stattfinden, kann hier zu den entsprechenden Zeiten von einer sehr hohen, kurzzeitig auftretenden Auslastung ausgegangen werden. Das bedeutet, dass in diesem Bereich der Innenstadt zu bestimmten Zeiten nicht ausreichend Parkplätze vorhanden sind. Bei den regelmäßigen Veranstaltungen, im Veranstaltungssaal des Schlosses, von Vereinen, Konzerten, Festen und Hochzeiten liegt die maximale Besucherzahl bei 80 Personen. Bei besonderen Veranstaltung im Außenbereich wie zum Beispiel „Schlossweihnacht“ liegen die Besucherzahlen sogar deutlich darüber.

Da die Altstadt sehr dicht bewohnt ist, ergibt sich im Zusammenhang mit den regelmäßigen Veranstaltungen am Schloss ein zusätzlicher Parkplatzbedarf, welcher derzeit im schlossnahen Umfeld nicht wirklich bedient werden kann. Auch für die Schlossweihnacht werden aufgrund eines deutlich höheren Besucheraufkommens weitere Parkplätze benötigt.

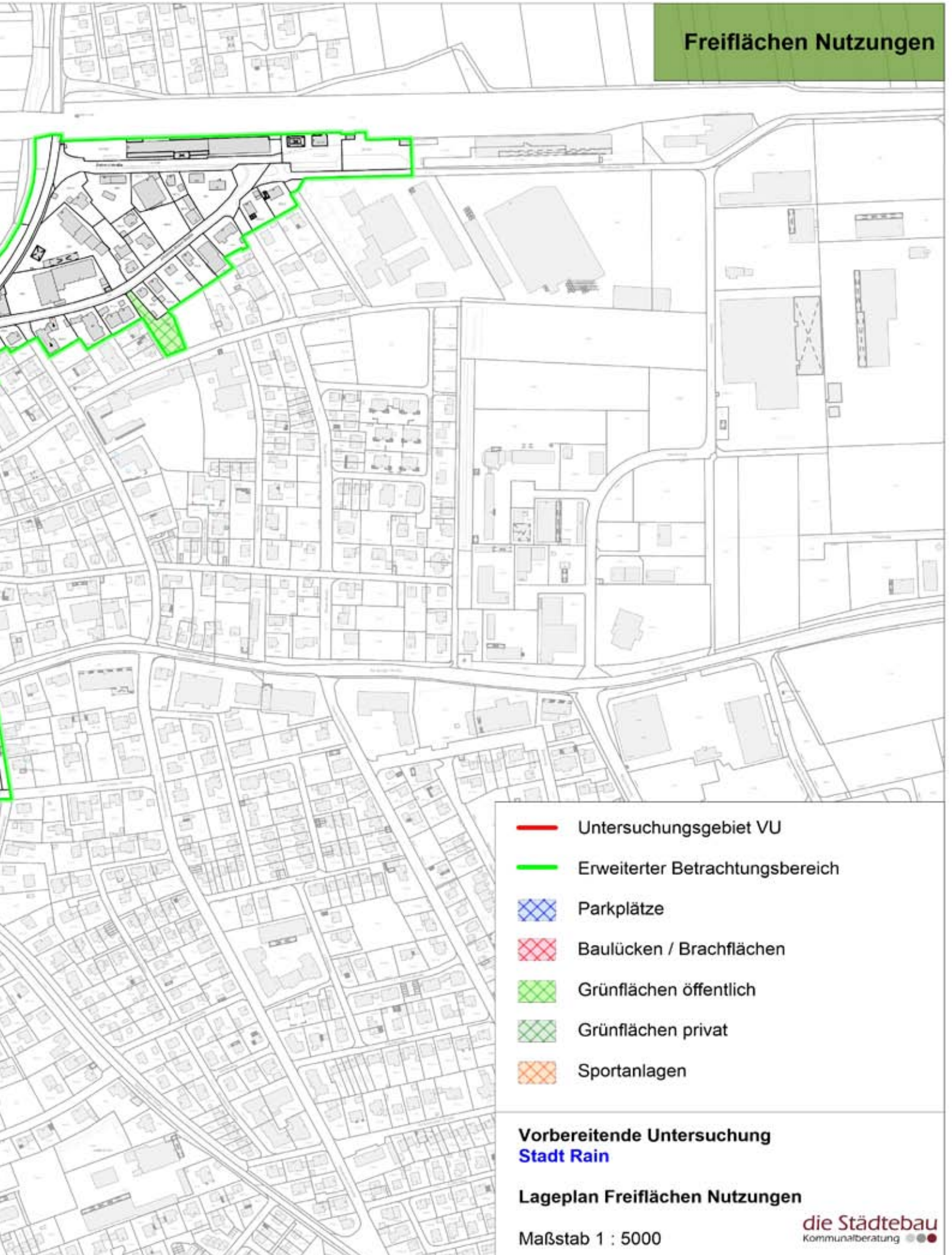
Zur Milderung dieser Situation sollten umliegende Flächen hinsichtlich einer temporären Parkplatznutzung geprüft werden. Eine dafür gut geeignete Parkplatzfläche liegt in der Ecke der Straßen Bürgermeister-Bleimayr-Str. und Bahnhofstraße, welche zudem am Eingang zur Altstadt liegt. Der ungestaltete Parkplatz wird überwiegend tagsüber genutzt und verfügt grob geschätzt über Kapazitäten von mindestens 30 Stellplätzen.

Diese Fläche könnte als öffentlich nutzbarer Parkplatz aus städtebaulicher Sicht positive Aspekte zur Altstadtentwicklung beitragen, da hierdurch der Parksuchverkehr in den Wohnbereichen der nördlichen Altstadt reduziert werden könnte.



Karte 6: Darstellung der Nutzung der Freiflächen (Quelle: Eigene Darstellung)

# Freiflächen Nutzungen



Im Sinne einer Quartiersgarage könnten hier die Besucher einer Veranstaltung im Schloss vor Einfahrt in die engen Altstadtgassen abgefangen und fußläufig zum Schloss geleitet werden.

Aufgrund des sichtbaren Aufwertungsbedarfs der Parkplatzfläche und dem zusätzlichen öffentlichen Stellplatzbedarf im Schlossumfeld sollten die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Fläche mit dem Eigentümer erörtert werden. Auch ist hier neben der Schaffung von weiteren Parkplätzen mit gemischter Nutzung (öffentlich und privat) eine bauliche Entwicklung in Form eines städtebaulichen Akzentes an der nordöstlichen Zufahrt zur Altstadt vorstellbar.

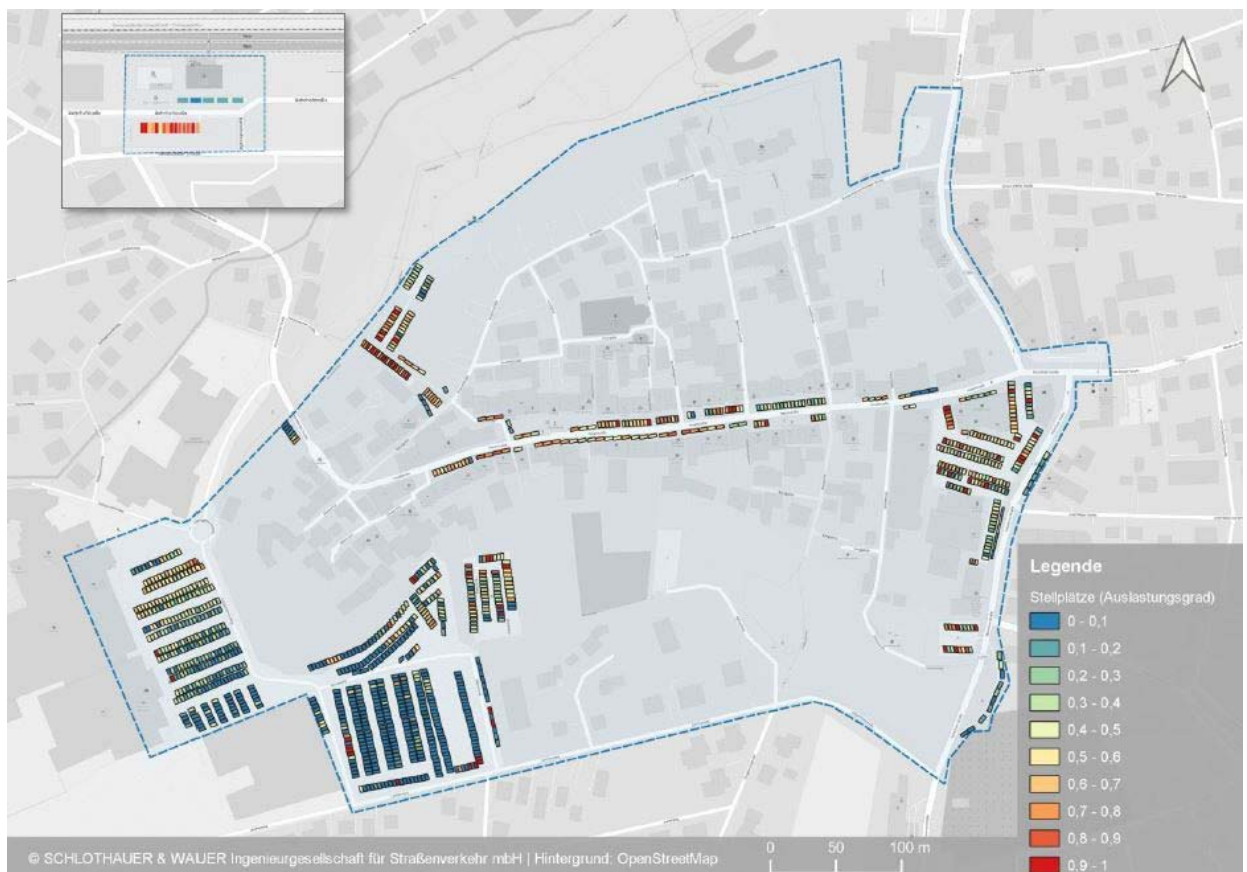


Abb. 7: Auszug Parkraumuntersuchung 2022 (Quelle: Schlothauer & Wauer)



## Verkehr und Erschließung in der Altstadt

Das hohe Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße konnte vor Ort deutlich als störend wahrgenommen werden und wird durch die Erhebung im ISEK bestätigt. Darin zeigt sich, dass der größte Teil des Ost-West Verkehrs über die Hauptstraße verläuft. Die attraktive Hauptstraße mit ihren besonderen prägenden Gebäuden und Raumkanten sowie dem vielfältigen Angebot im Bereich Handel, Dienstleistung und Gastronomie wird durch den Verkehr in der Aufenthaltsqualität negativ beeinflusst. Nicht nur das Queren der Hauptstraße ist mangels fehlender Querungshilfen schwierig, und stellt auch eine Unfallgefahrenquelle dar, auch die Geräuschkulisse tritt unangenehm in Erscheinung.

Eine verbesserungswürdige Situation der verkehrlichen Erschließung ist beim Dehnergelände gegeben. Insbesondere der von Südosten kommende Weg (Lerchenweg) stellt, da er durch ein Wohnviertel verläuft, eine Belastung für die Anwohnenden dar. Der zweite Erschließungsweg über die Donauwörther Straße funktioniert augenscheinlich gut, leitet jedoch mehr Verkehr zur Hauptstraße und somit durch die Altstadt.

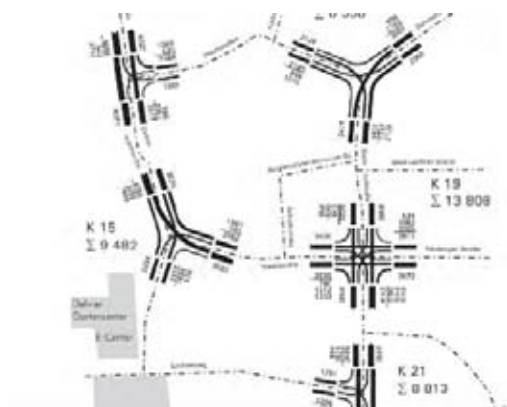


Abb. 8: Verkehrszählung Auszug ISEK 2019

## Fuß- und Radwege, innerstädtische Vernetzung

Die innerstädtische Vernetzung zu Fuß und mit dem Rad ist unterschiedlich gut ausgeprägt. Stellenweise fehlt die Barrierefreiheit, insbesondere bei den fußläufigen Zugängen zur Altstadt, teilweise bestehen aber auch schwierige Querungssituationen, die auf einen Mangel an Fuß- und Radwegen und entsprechender Verkehrsführung zurückzuführen sind. Auch vom Bahnhof fehlt eine attraktive und möglichst direkte fußläufige Verbindung zur Innenstadt. Die Weiterführung und barrierefreie Gestaltung der Tharagasse zum Schloßgraben und von dort zur Bahnhofstraße hinter dem Hotel vorbei würde hier eine Möglichkeit zur Verbesserung der Vernetzung darstellen.

## Zugänge zur Altstadt

Von den insgesamt 6 rein fußläufigen Zugängen zur Altstadt aus dem ehemaligen Altstadtgraben heraus sind zwei aufgrund der Treppenaufgänge nicht barrierefrei. Die anderen vier Zugänge sind gut begehbar und bieten ein großes Potential zur fußläufigen Erschließung der Innenstadt, bedürfen aber teilweise einer gestalterischen Aufwertung. Die Lage der Zugänge lässt sich aus der historischen Entwicklung der Altstadt ableiten und ist so verteilt, dass die Altstadt von fast allen Seiten aus schnell zu Fuß erreichbar ist. Als störend und nachteilig ist festzustellen, dass vom südwestlichen Ende, dem Dehnerparkplatz aus, kein direkter Weg in die Altstadt führt. Das ist ein erkennbarer städtebaulicher Mangel, der zu einer Trennung des Dehnercenters von der Altstadt führt und das obwohl eine räumliche Nähe grundsätzlich gegeben ist. Das ungenutzte Potential durch diese Trennung sollte zum Erhalt und zur Stärkung der Altstadt behoben werden.



Leutnantschanze - Zugang zur Brachetstraße



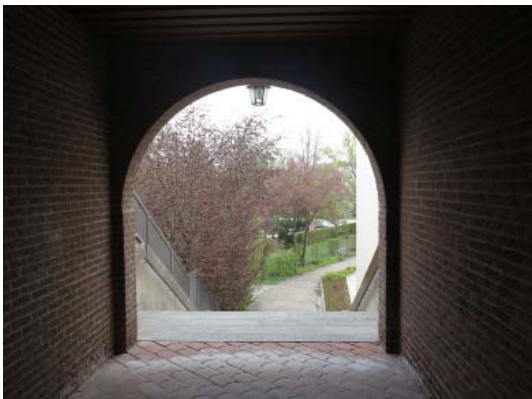
Brachetstraße - Zugang zur Leutnantschanze



Heimatmuseum



Burggasse - Zugang zum Georg-Weber-Park



Durchgang am Heimatmuseum



Weg zum Durchgang am Heimatmuseum

## 2.4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Stadtökologie

### Altstadt

Die gesamte Altstadt liegt erhöht, das Gelände fällt mit dem Rand der Bebauung ab, im Süden stärker, und mündet dort überwiegend in Privatgärten, einem Tennisplatz, weiter westlich in den Ziegelmoosgraben und der großen Parkplatzfläche von Dehner. Im Norden geht es vorbei am Schloß über einen modern gestalteten Weg hinunter zur attraktiven Freianlage mit Teich, Spielplatz und Sitzgelegenheiten und dem Beginn des sich westlich um die Altstadt verlaufenden Ziegelmoosgrabens. Diese topographische Lage der Altstadt und die umgebenden Grünflächen weisen hinsichtlich des Klimaschutzes einen hohen, funktionalen Wert aus.

Durch die erhöhte Lage ist die Altstadt gut „durchlüftet“ und mit den umgebenden Grünflächen findet ein Ausgleich der dicht bebauten und stark versiegelten Altstadt statt.

In der Altstadt selbst zwischen den dicht bebauten Wohngebäuden ist eine starke Versiegelung festzustellen. Es fehlen begrünte Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten, die als Schutz vor der Hitze und zur Abkühlung in heißen Sommertagen dienen können. Auch an Wasserflächen mangelt es, die eine ausgleichende, angenehme Wirkung auf das Umfeld erzielen können. Auf den privaten Grün- und Freiflächen ist ebenfalls ein Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Entsiegelung, Begrünung, Bepflanzung festzustellen.

Einen besonderen Grünbereich stellt die Tharagasse, ein schmaler Fußweg, dar. Der Weg führt durch eine aus Privatgärten bestehende, große zusammenhängende Grünfläche die in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude entstanden ist.

### Grüner Altstadtgraben

Der klimatisch und ökologisch wertvollste Raum für das lokale Mikroklima und die Artenvielfalt wird durch die parkähnlichen Grünflächen im Altstadtgraben unterhalb des Schlosses gebildet. Dort gibt es neben den hochwertigen Grün- und Aufenthaltsbereichen auch Wasserflächen und einen Wasserlauf, der entlang des Heiliggeistmühlweges durch den Ziegelmoosgraben bis zum Kaisergässchen verläuft. Der Wasserlauf ist dann entlang des lückenhaften Grünbandes nicht sichtbar (Verlauf über private Flächen) und taucht am Ende des Dehnerparkplatzes unterhalb des Meisenweges wieder auf. Der hohe gestalterische wie klimatische Wert des Wassergrabens geht daher für diesen Abschnitt verloren und sollte zukünftig nach Möglichkeit freigelegt werden und öffentlich zugänglich sein.

### Innenstadt außerhalb der Altstadt

Dieser Wechsel an klimatisch wertvollen, raumgestaltenden Elementen findet sich innerhalb des Untersuchungsgebiets nur im Ziegelmoosgraben. Die daran angrenzenden Bereiche sind weitestgehend durch einen Wechsel von Bebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser), privaten Gärten und versiegelten Verkehrsflächen geprägt. Auch wenn die großen Parkflächen des Unternehmens Dehner mit Bäumen und den Parkraumbegrenzenden Grünflächen versehen sind, so stellen diese Bereiche enorm große Flächenversiegelungen dar. Im Sinne einer klimaangepassten Parkraumgestaltung besteht hier ein großes Aufwertungspotential, welches im Zuge der weiteren Entwicklung genutzt werden sollte.

## Hochwasser

Im Plangebiet befinden sich die Friedberger Ach und der Ziegelmoosgraben, die bei starker Wasserzunahme über die Ufer treten könnten. Daher wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes empfohlen einen Streifen von mindestens 5 m am Ufer entlang von baulichen Anlagen oder als Lagerfläche freizuhalten. Davon abgesehen sind generell innerhalb des 60 m Bereichs zur Friedberger Ach hin (Gewässer II. Ordnung) Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen oder Leitungsanlagen) genehmigungspflichtig.

Im Untersuchungsgebiet gibt es kein amtlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet. Im Westen von Rain in Richtung Lech reichen Flächen, die laut dem Landesamt für Umwelt als Hochwassergefahrenflächen bei extremen Ereignissen (statistisch berechnetes Ereignis einmal in 1000 Jahren) betroffen sein können, in den Untersuchungsraum bis an den ehemaligen Altstadtgraben hinein (s. Abb. 9). Die Altstadt ist aufgrund ihrer topographischen Lage außerhalb jeglichen Gefährdungsbereichs. Demnach spielt das Thema Hochwasserrisiko nur für die Flächen im überwiegend begrünten Teil des Altstadtgrabens eine Rolle und sollte bei entsprechenden baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden. Eine tiefergehende Untersuchung zu Gefahren vor Hochwasser und zu Anforderungen an den Hochwasserschutz wird im Rahmen der VU daher nicht als erforderlich angesehen.

## Starkregen und Wasserabfluss

Zur Bedeutung von Starkregenereignissen in der Altstadt von Rain wurde im Rahmen der Untersuchung die Feuerwehr der Stadt Rain (Herr Mikschel) befragt. Laut seiner Erfahrung gab es in letzten 40 Jahren nur vereinzelt Einsätze zur Bekämpfung von Überschwemmungen in Gebäuden und öffentlichen Bereichen der Altstadt. Die Betroffenheit konzentriert sich auf einzelne Gebäude, bei denen Wasser über das Mauerwerk eingetreten ist. Straßenzüge oder Verkehrsflächen waren nur stellenweise betroffen, die Befahrbarkeit war grundsätzlich gegeben.

Das Wasserwirtschaftsamte teilte die in Abbildung 11 (s. 54) dargestellten Geländesenken und Aufstaubereiche mit. Dieser Lageplan bestätigt die zuvor beschriebene Aussage und stützt die Sicht des Verfassers, dass ein separates Gutachten zu Starkregengefahrenbereichen in der Altstadt nicht erforderlich ist.

Zudem ist anzunehmen, dass die vorhandene Infrastruktur in ihrer Leistungsfähigkeit, was die Aufnahme und den Abfluss von großen Wassermassen in Folge von Starkregen angeht, im Zuge weiterer Erneuerungsmaßnahmen verbessert wird. Entsprechende Maßnahmen und Zielformulierungen wurden in den Bericht unter Kapitel 4 und 5 aufgenommen.

## Biotop

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere kleine Flachland-Biotopflächen (s. Abb. 10), die alle innerhalb des Ziegelmoosgrabens liegen. Diese Bereiche gilt es besonders zu schützen und im Rahmen der weiteren Entwicklung als ökologisch wertvolle Orte der Öffentlichkeit im Sinne der Umweltbildung zu vermitteln.



Heiliggeistmühlweg - Ziegelmoosgraben



Abb. 9: Hochwassergefahrenflächen HQextrem (Quelle: VWA, UmweltAtlas Bayern 2024)

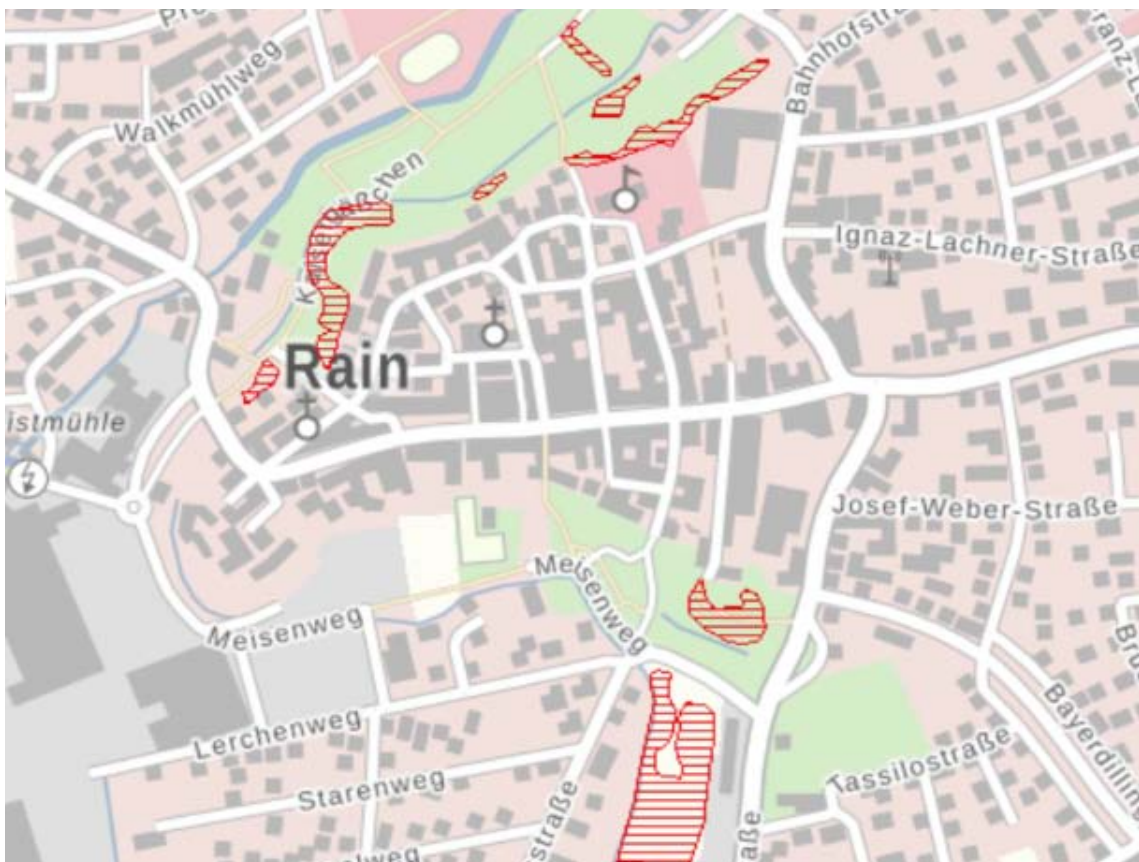


Abb. 10: Eingetragene Biotope (Quelle: Bayern Atlas 2023)

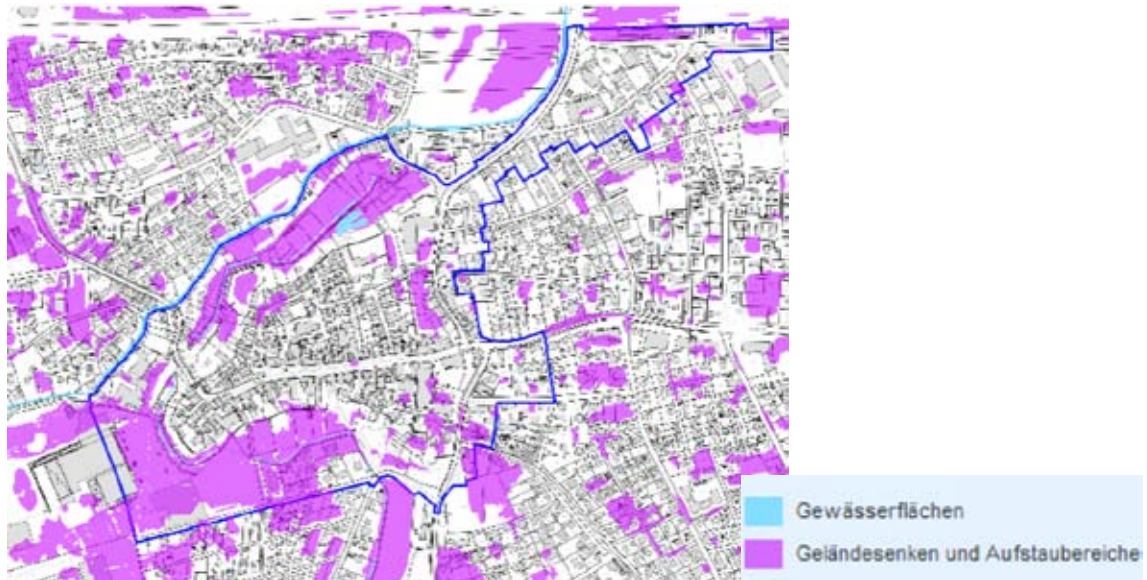


Abb. 11: Geländesenken und Aufstaubereiche (Quelle: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth 2024)

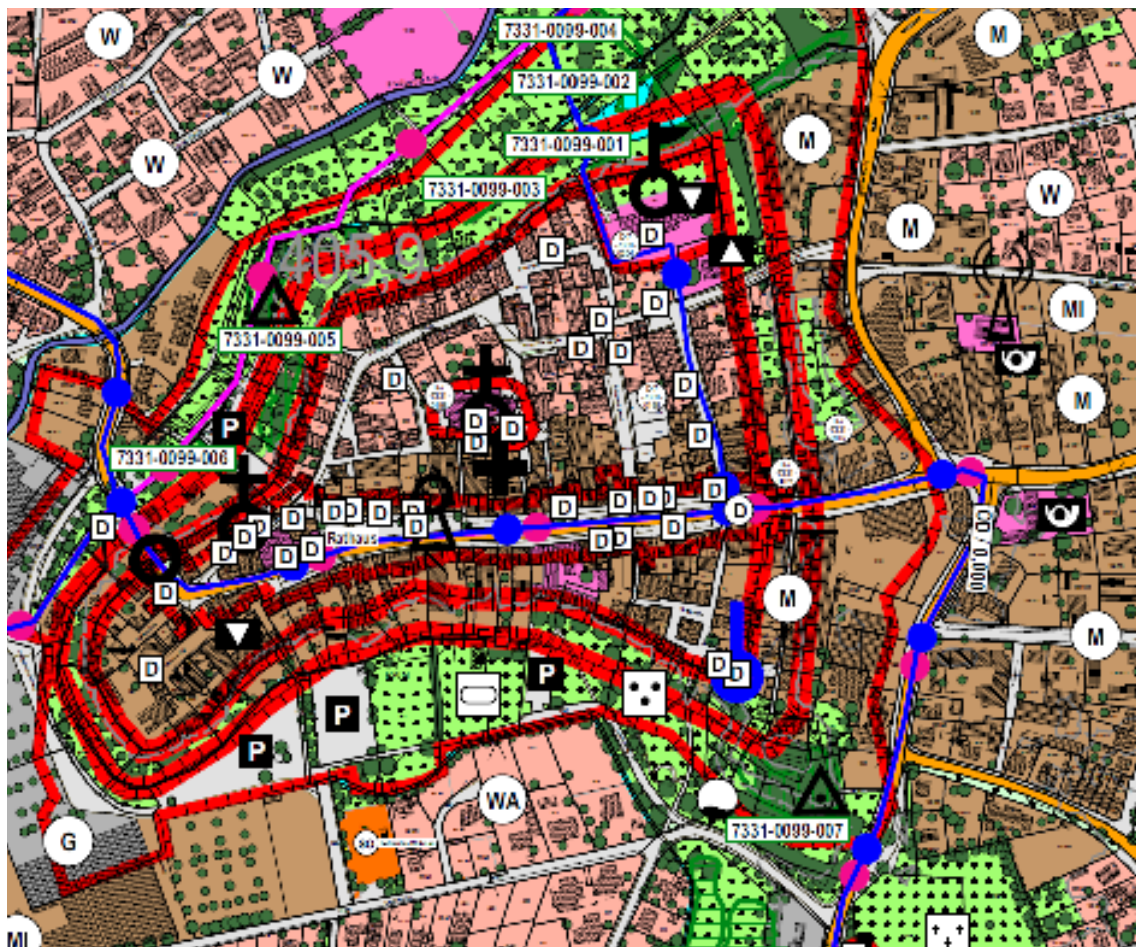


Abb. 12: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Innenstadt

### 2.4.7 Planungsrechtliche Grundlagen

Im Untersuchungsgebiet sind zwei qualifizierte Bebauungspläne in Kraft. Diese wurden für die zuletzt entwickelten Bauflächen zwischen dem Meisenweg und dem Lerchenweg (Einfamilienhäuser und ein Seniorenheim) sowie zwischen der Burggasse und dem Grottenweg (mehrgeschossiges Wohngebäude) erstellt. Für die Fortführung der weiteren Sanierungsaktivitäten haben diese voraussichtlich keine Bedeutung.

Der Flächennutzungsplan spiegelt weitestgehend die aktuelle Situation der Bebauung und Nutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes wieder. Im Bereich südlich der Altstadtbebauung sind Mischbauflächen auf den großen Parkplatzflächen von Dehner vorgesehen. Die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist demnach in vielerlei Hinsicht möglich und kann eine gute Ergänzung zu den Funktionen und Nutzungen der Altstadt sein.

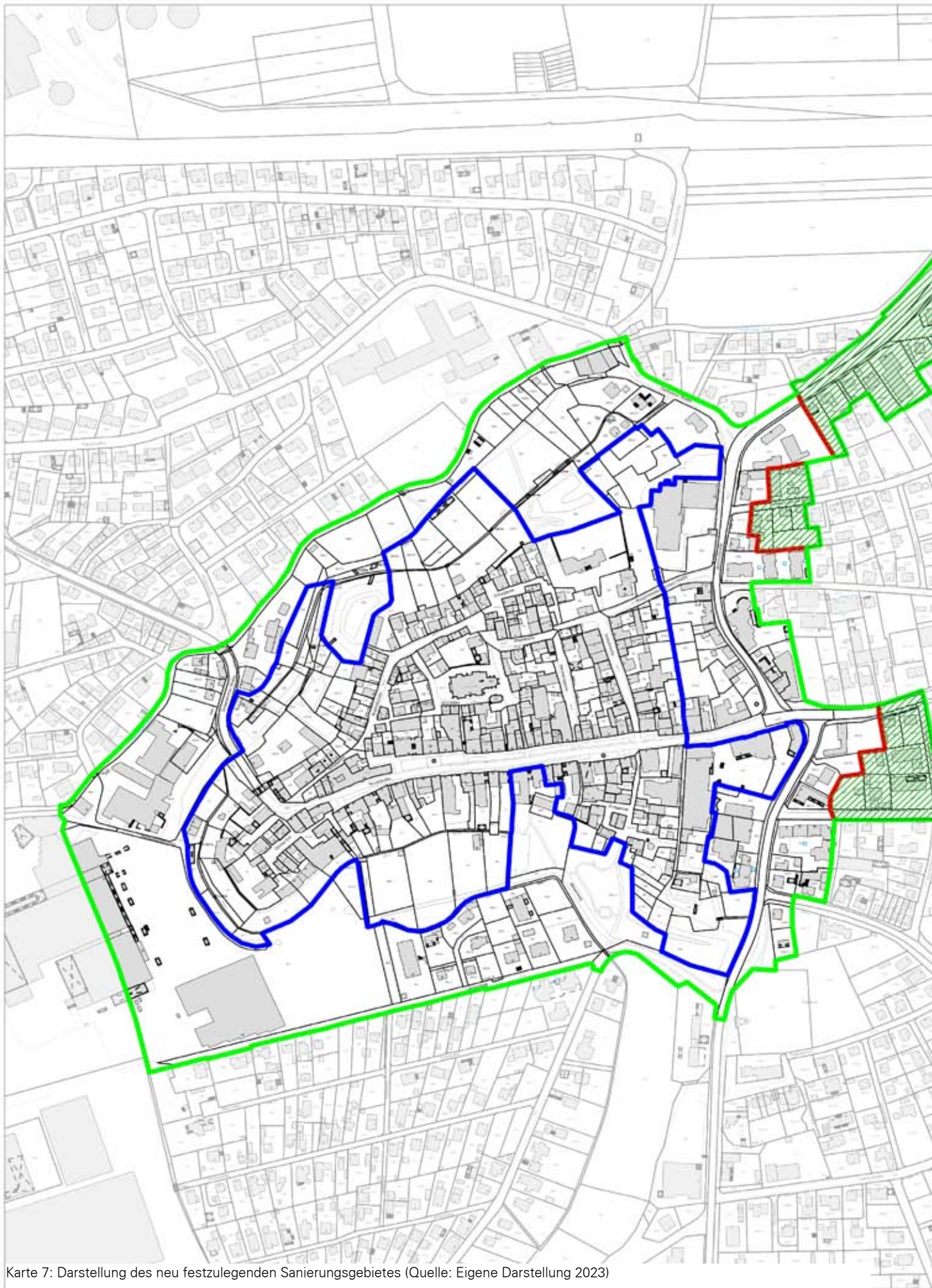
Mit Blick auf die Fortführung des grünen Bandes um die Altstadt sind entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan Einschränkungen festzustellen, da die bestehenden großen „Lücken“ südlich der Altstadt als Parkflächen ausgewiesen sind (s. Abb. 12). Eine entsprechende bauleitplanerische Anpassung wäre daher für die Erweiterung des grünen Bandes erforderlich. Die dafür notwendige Willensbildung im Stadtrat wird nach aktuellen Einschätzungen jedoch eine große Herausforderung darstellen. Das große Aufwertungspotential eines zusammenhängenden grünen Altstadtgrabens für die Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung der Rainer Innenstadt ist von enormer Bedeutung und sollte als Leitziel für die weitere Entwicklung dieser Flächen festgeschrieben werden.

### 2.4.8 Anpassung der Gebietsabgrenzung

In weiten Teilen kann die Grenze des Untersuchungsgebietes nach den Erkenntnissen der Ortsbegehung für die Festlegung des Sanierungsgebietes bestehen bleiben. Eine größere Anpassung des Gebietes wird für den Bereich zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof vorgeschlagen. Derzeit ist der Bahnhof hinsichtlich der Erreichbarkeit und der städtebaulichen Anbindung komplett von der Innenstadt abgetrennt. Vor dem Hintergrund der angestrebten Verkehrswende wird der ÖPNV und insbesondere auch der Schienenverkehr an Bedeutung zunehmen. Eine erlebbare sowie auch attraktive Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, ist daher essentiell. Auch besteht im unmittelbaren Bahnhofsumfeld eine Industriebrache (BayWa) sowie weitere städtebauliche Missstände, die eine Erneuerung und Neuordnung erfordern.

Die Erweiterung des Gebietes im Osten bis zur Georg-Tannstätter-Straße wird empfohlen, um die Gewerbebrache beim Lagerhaus Hörmann mit in die Sanierung einbeziehen zu können. Weitere Anpassungen sind nach dem aktuellen Stand der Untersuchung nicht vorgesehen.

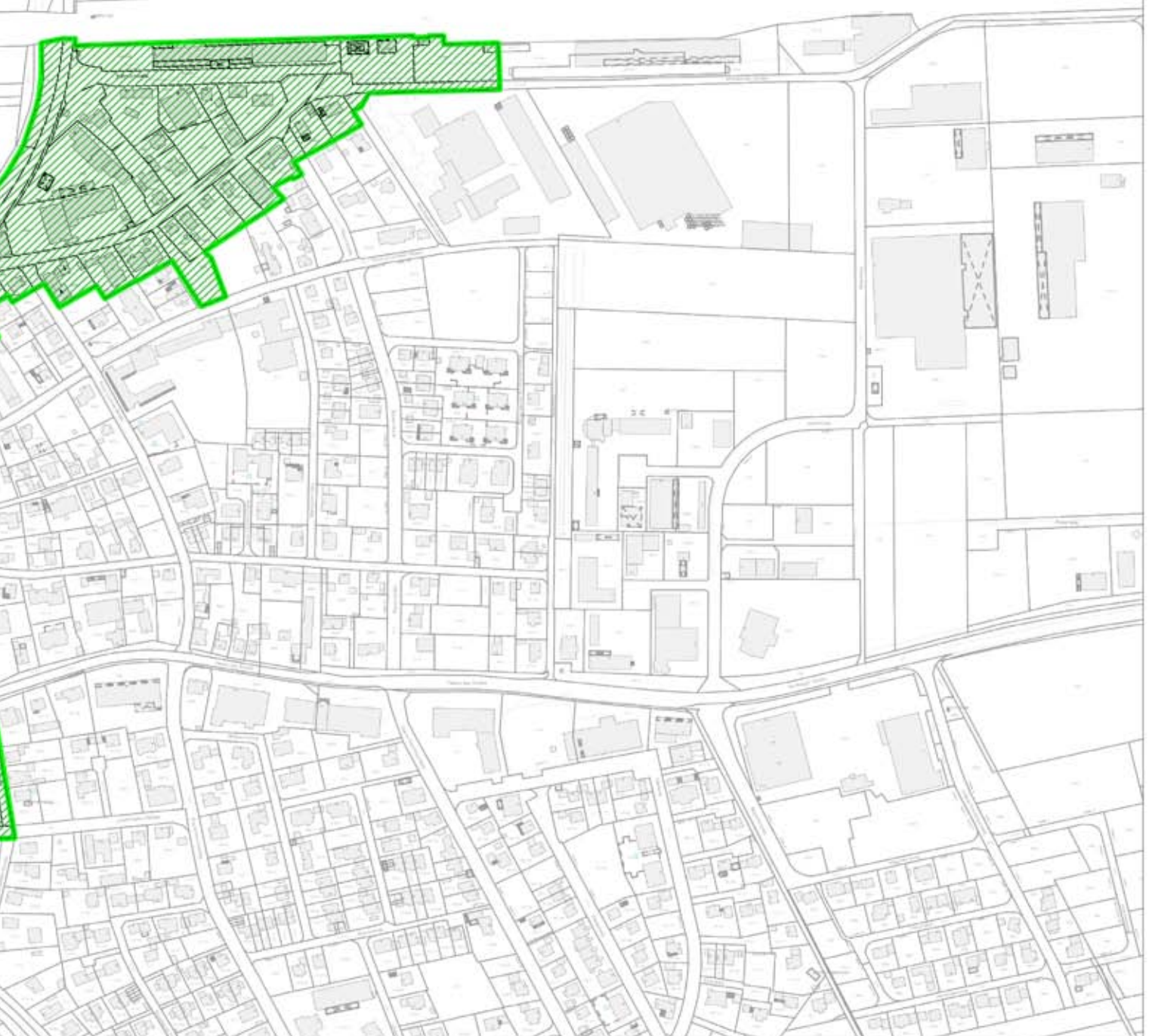
Die zuvor beschriebenen Anpassungen sind im Plan auf Seite 56 dargestellt. Somit können die ermittelten Sanierungsbedarfe im Rahmen der Durchführung der Sanierung umfassend bearbeitet werden. Mit der Anpassung des Gebietsumfangs werden die Vorgaben des §141 BauGB erfüllt. Bereiche ohne bauliche, funktionale und gestalterische Missstände werden herausgenommen, hingegen werden Bereiche in denen Mängel und Missstände im Sinne von § 177 BauGB sichtbar waren mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen.






Karte 7: Darstellung des neu festzulegenden Sanierungsgebietes (Quelle: Eigene Darstellung 2023)



# Anpassung Gebietsabgrenzung



-  Untersuchungsgebiet VU
-  Hinzugekommene Flächen
-  Bestehendes Sanierungsgebiet "Altstadt"

Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

Lageplan Anpassung Gebietsabgrenzung

Maßstab 1 : 5000



Grueber

WIRTSCHAFTS  
HUNDERTJAHR

3



**3. SWOT-ANALYSE**

Ausgehend von den Erkenntnissen des vorhergehenden Kapitels, der Datenerhebung, -auswertung und Analyse, erfolgt eine Bewertung der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet. Dazu wurde eine Stärken (Strength), Schwächen (Weakness), Chancen (Opportunity) und Risiken (Threat)-Analyse, kurz SWOT-Analyse, durchgeführt und die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Die Erkenntnisse und Aussagen des ISEKs

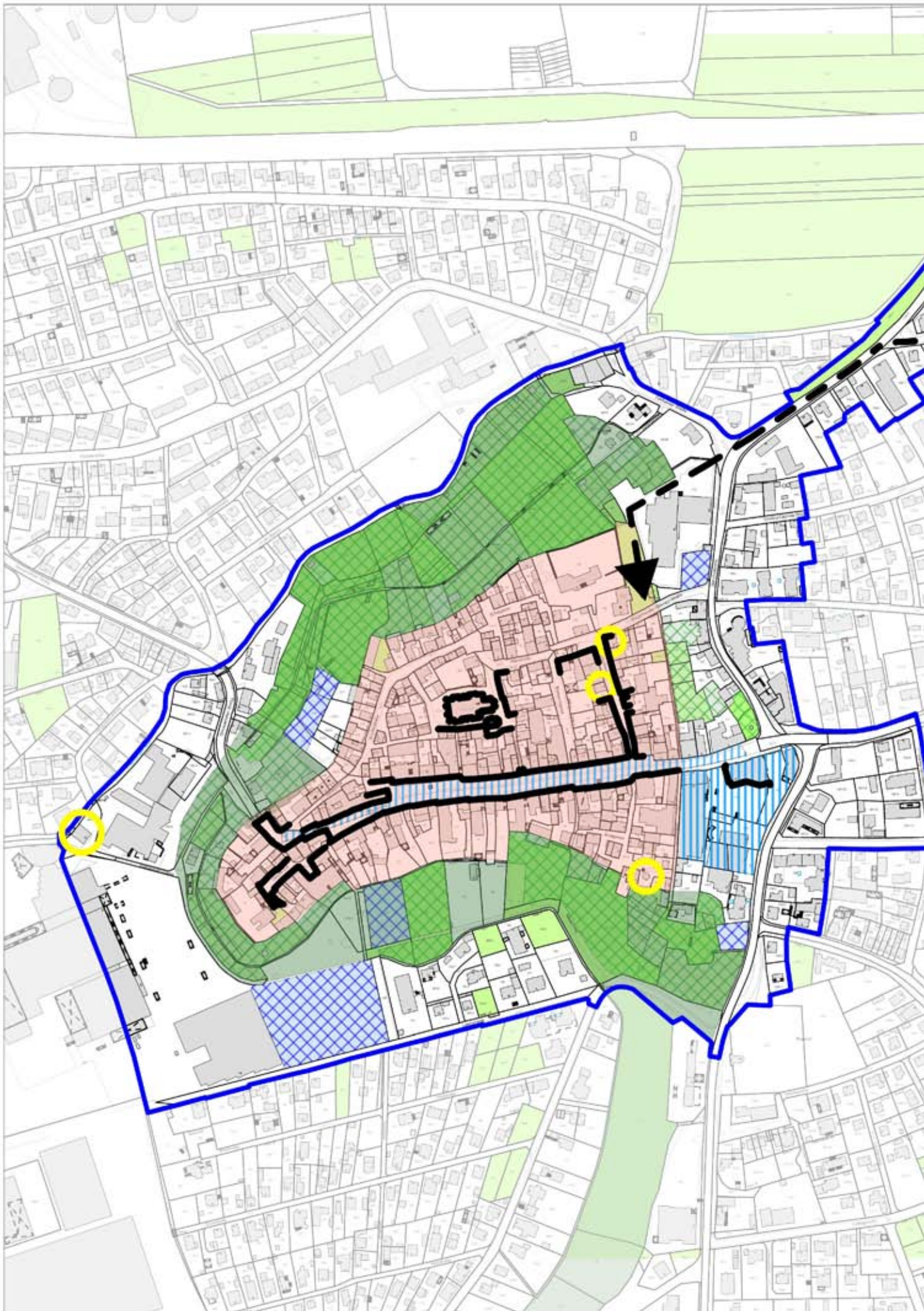
sind ebenfalls in nachfolgende Auflistung mit eingeflossen. Zu beachten ist, dass je nach Perspektive gewisse Stärken, Schwächen oder auch Chancen und Risiken in der Bewertung der gegenteiligen Position zugeordnet werden können. Anhand der folgenden Darstellung können dann die wesentlichen Entwicklungsbereiche der kommenden Jahre für die Stadt Rain ermittelt werden.

Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<p><b>Altstadt / Innenstadt und Stadtbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte, identitätsstiftende Altstadt mit attraktivem, historischem Stadtbild</li> <li>• Sichtbarer Aufwertungsprozess des öffentlichen Raumes und stadtbildprägender Gebäude in der Altstadt</li> <li>• Gute Nahversorgung und breites Angebot an Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben in der Hauptstraße</li> <li>• Attraktive Wohnquartiere inmitten der Altstadt (Altstadtgassen) mit Bevölkerungszuwachs und zunehmender Aufwertung des Wohnumfeldes</li> <li>• Neugestaltung von Bereichen zwischen Altstadt und angrenzender Wohnbebauung</li> <li>• Attraktive Blickbeziehungen von und zur Altstadt aufgrund der topographischen, erhöhten Lage</li> <li>• Potential zur Nachverdichtung und Ergänzung von altstadtverträglichen Funktionen und Nutzungen auf den Dehnerparkflächen</li> <li>• Stärkung von Blickbeziehungen</li> <li>• Weiternutzung des positiven Images „Blumenstadt“</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktives „Grünband“ (Ziegelmoosgraben) im ehemaligen Altstadtgraben umgibt teilweise die Altstadt</li> <li>• Potential zur Schließung der Lücken des „Grünbandes“ und Weiterführung südlich der Altstadt Richtung Süden zur Stärkung der Biodiversität und Aufenthaltsqualität</li> </ul>	<p><b>Altstadt / Innenstadt und Stadtbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leer- und Teilleerstände in der Hauptstraße und anderen Bereichen der historischen Altstadt</li> <li>• Attraktivitätsverluste der Altstadt als Einkaufs- und Erlebnisort aufgrund von Sanierungsstau sowie des Strukturwandels im Handel</li> <li>• Keine/mangelnde Inszenierung und Sichtbarkeit einzelner Zugänge zur Altstadt, teilweise nicht barrierefrei</li> <li>• Mangelnde Inszenierung und Gestaltung des Wasserturms und seinem Umfeld als besonders stadtbildprägendes Bauwerk mit Aufenthaltsqualität</li> <li>• Mangelhafte Gestaltungsqualität von Straßen und Fassaden mit deutlichem Sanierungs- und Aufwertungsbedarf im Bereich der Altstadtgassen</li> <li>• Teilweise mangelhafter baulicher Zustand von Gebäuden an den Randbereichen der Altstadt</li> <li>• Risiko von baulichen Fehlentwicklungen mit negativer Wirkung auf das Erscheinungsbild des Altstadt-Ensembles</li> <li>• Fehlende Treffpunkte und mangelnde Angebote zur Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche</li> <li>• Mangel an Angeboten für altersgerechte Wohnformen</li> <li>• Mangelnde Innovationsdynamik in der Positionierung des innerstädtischen Handels</li> </ul>

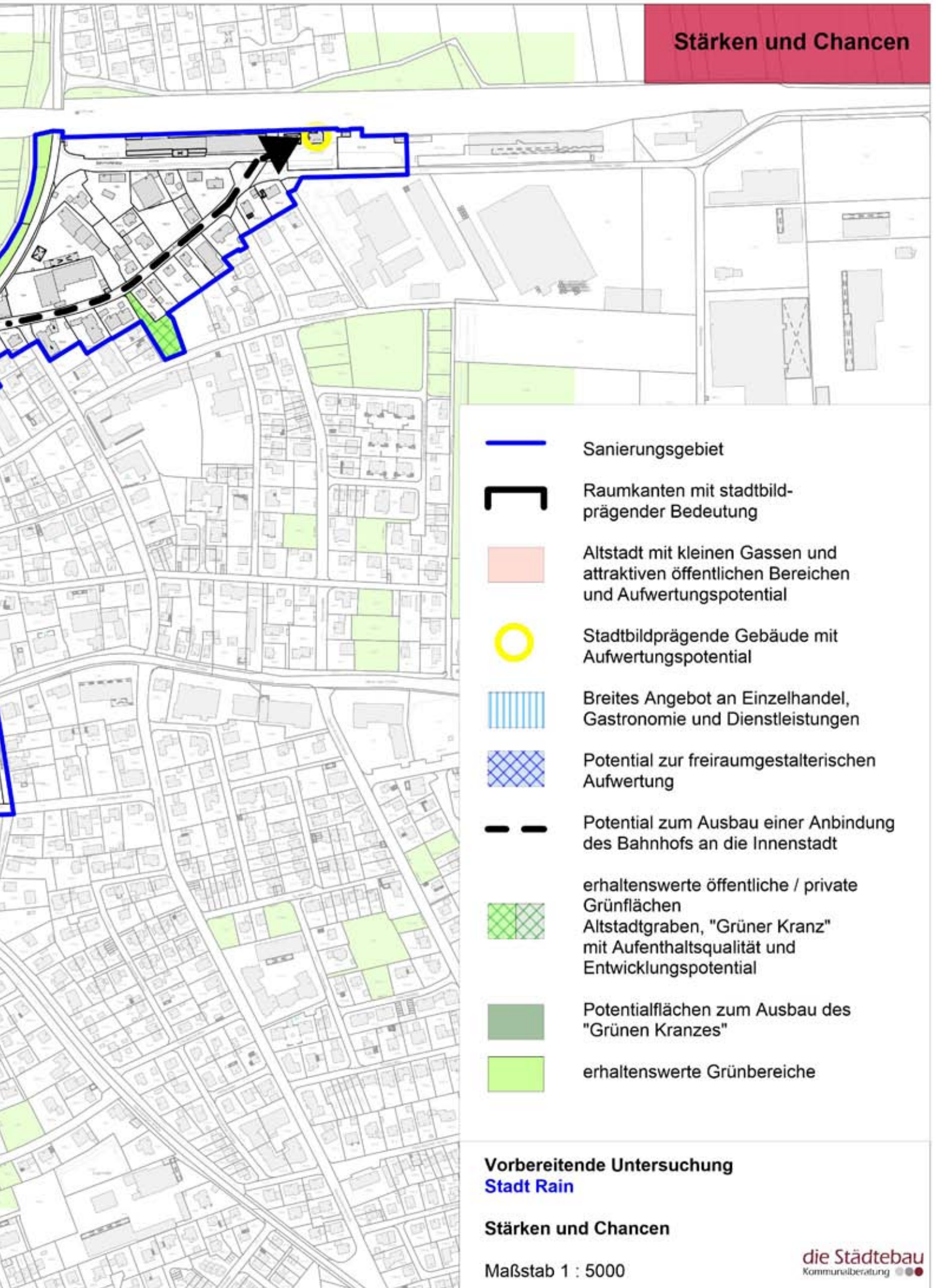
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwertige Park-, Grün-, Frei-, Spiel- und Sportanlagen als Naherholungsräume angrenzend zur Altstadt mit Potential zum Ausbau</li> <li>• Aufwertung großer versiegelter Parkflächen im Sinne des Klimaschutzes und attraktiver öffentlicher Räume</li> <li>• Aufwertung und Integration vorhandener Wasserflächen und -gräben zur Erweiterung der öffentlichen Freiräume zur Naherholung und Stärkung von Maßnahmen zur Klimaanpassung</li> <li>• (Nutzung der) Nachverdichtungspotentiale in direkter Nähe zur Altstadt</li> </ul> <p><b>Verkehr, Wege und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Erreichbarkeit der Innenstadt mit großem zentralen Parkraumangebot</li> <li>• Gute fußläufige Vernetzung und Wegeverbindungen in und zur Altstadt</li> <li>• Potential zum Ausbau der Fuß- und Radwege in der Altstadt und zu den anderen Stadtteilen</li> <li>• Potentiale zur Stärkung des ÖPNV-Angebotes zur Erreichbarkeit von Innenstadt und Bahnhof</li> <li>• Potential zur städtebaulichen und funktionalen Anbindung des Bahnhofs an die Innenstadt sowie Entwicklung des Bahnhofs zur „Mobilitätsdrehscheibe“</li> <li>• Funktionale (barrierefreie) und gestalterische Aufwertung der fußläufigen Altstadtzugänge</li> <li>• Schaffung einer direkten Wegeverbindung von der Altstadt zum Dehner-Gelände und Stärkung des Einkaufsstandortes in der Hauptstraße</li> <li>• Großes Angebot an innerstädtischen Parkplätzen</li> </ul>	<p><b>Grün- und Freiräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig Grün- und Pflanzbereiche aufgrund starker Versiegelung in der gesamten Altstadt</li> <li>• Mangel an Sitzgelegenheiten auf öffentlichen Freiflächen (Schlossplatz, Kirchplatz, Hauptstraße)</li> <li>• Überdimensionierte Parkplatzanlagen und Straßen im Bereich der Firma Dehner</li> <li>• Parkplätze auf dem Dehner-Gelände stellen große Flächenversiegelung dar</li> <li>• Ungenutztes Grün- und Freiraumpotential in den Bereichen südlich der Altstadt (Parkplätze, unzugängliche öffentliche und private Grünflächen, private Tennisanlage)</li> <li>• Mangelnde ökologische Inwertsetzung von öffentlichen und privaten Parkplatzflächen in der Innenstadt</li> <li>• Mangelnde Verknüpfung und Gestaltung der Freiräume entlang der Wassergräben mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen</li> <li>• Große Flächen entlang der Hauptstraße sind durch Parkplätze versiegelt</li> </ul> <p><b>Verkehr, Wege und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß den Ergebnisse des Parkraumkonzeptes besteht eine ungleiche Auslastung der innerstädtischen Parkflächen</li> <li>• fehlende direkte fußläufige Verbindung von der Altstadt zum Dehner Gartencenter, dadurch Trennwirkung und Verlust von Kaufkraft in der Innenstadt</li> <li>• Lücken im Fuß- und Radwegenetz in der Altstadt und den Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile</li> <li>• Unattraktive Anbindung des Bahnhofs an die Innenstadt</li> </ul>

Die in obiger Tabelle dargestellten Punkte geben eine Übersicht der ermittelten Entwicklungsbedarfe und -Potentiale, die im Rahmen der zukünftigen Stadterneuerung von Bedeutung sind. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Altstadt von Rain durch eine hohe städtebauliche und funktionale Qualität auszeichnet, die in

einigen Bereichen noch verbessert werden kann. Ebenfalls existieren gewisse Mängel und Missstände im Sinne des § 177 BauGB, die es in den kommenden Jahren zu beheben gilt, um nicht weitere Fehlentwicklungen mit unerwünschten Folgewirkungen auf die Lebensqualität und Attraktivität der Innenstadt zu riskieren.



Karte 8: Darstellung der Stärken und Chancen (Quelle: Eigene Darstellung 2023)

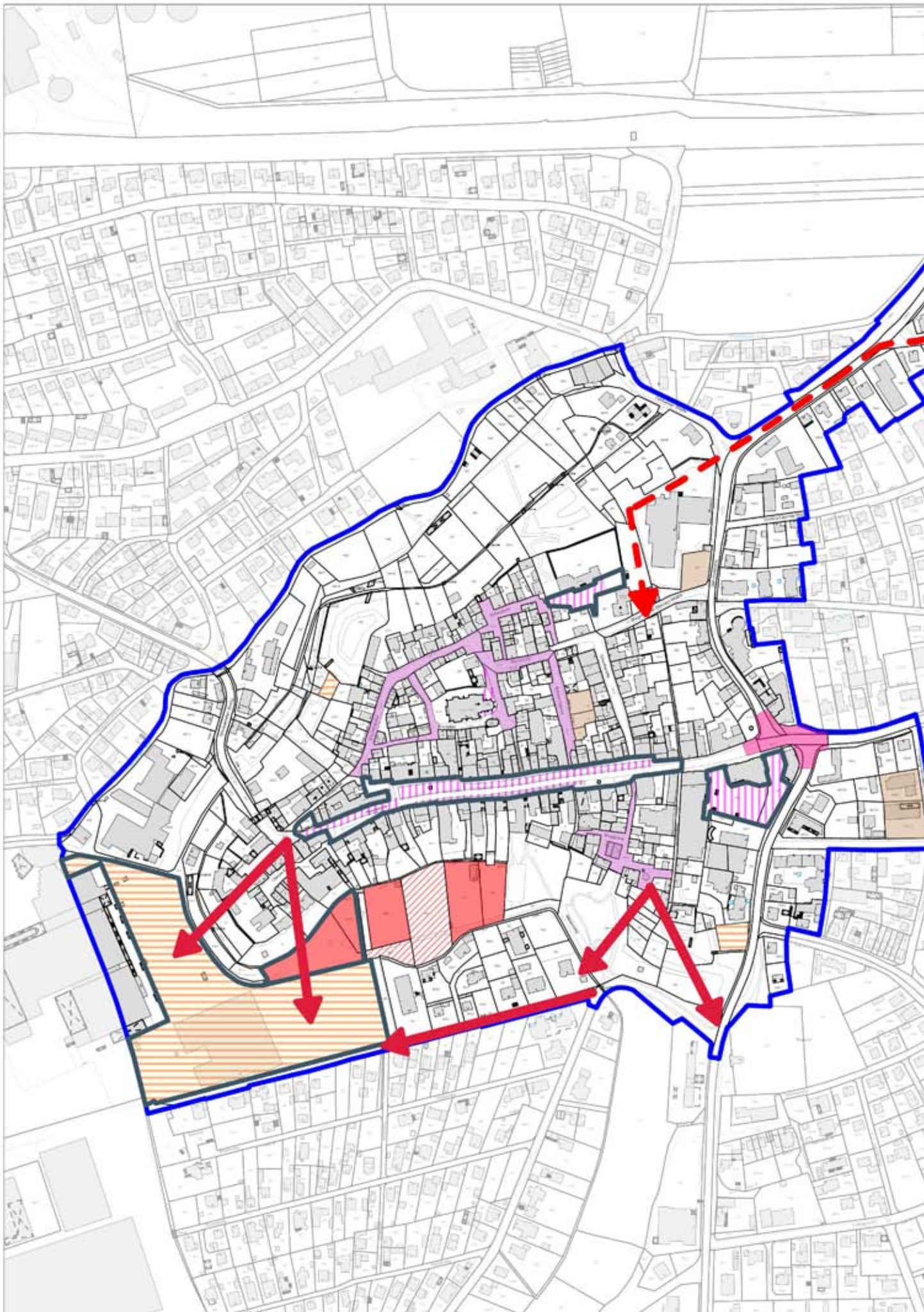


-  Sanierungsgebiet
-  Raumkanten mit stadtbildprägender Bedeutung
-  Altstadt mit kleinen Gassen und attraktiven öffentlichen Bereichen und Aufwertungspotential
-  Stadtbildprägende Gebäude mit Aufwertungspotential
-  Breites Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
-  Potential zur freiraumgestalterischen Aufwertung
-  Potential zum Ausbau einer Anbindung des Bahnhofs an die Innenstadt
-  erhaltenswerte öffentliche / private Grünflächen  
Altstadtgraben, "Grüner Kranz" mit Aufenthaltsqualität und Entwicklungspotential
-  Potentialflächen zum Ausbau des "Grünen Kranzes"
-  erhaltenswerte Grünbereiche

Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

**Stärken und Chancen**

Maßstab 1 : 5000



Karte 9: Darstellung der Schwächen und Risiken (Quelle: Eigene Darstellung 2023)



## Schwächen und Risiken



-  Sanierungsgebiet
-  teilweise untergenutzte Parkplatzflächen
-  Fehlende Wegeverbindung bzw. Anbindung an die Altstadt
-  Mangel an Stadtgrün und Sitzgelegenheiten / Aufenthaltsqualität
-  Barriere / Unterbrechung des grünen Altstadtgrabens
-  Erneuerungswürdige Verkehrsflächen
-  Städtebaulich ungeordneter Kreuzungsbereich / Mangel an Aufenthaltsqualität
-  Ungenutzte Grünflächen
-  Gewerbebrache / Brachflächen
-  Unzureichende und fehlende Erschließung Dehner-Gelände/Altstadt und Altstadt/Wasserturm
-  stark versiegelte innerstädtische Bereiche

Vorbereitende Untersuchung  
Stadt Rain

Schwächen und Risiken

Maßstab 1 : 5000



# 4

**4. HANDLUNGSFELDER**

**ZIELE**

**MASSNAHMEN**

Die Erarbeitung einer passgenauen Sanierungsstrategie basiert auf den Erkenntnissen der Bestandsanalyse, die im vorherigen Kapitel zusammenfassend dargestellt sind. Die Sanierungsstrategie setzt sich aus Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen zusammen, die in den folgenden Unterkapiteln beschrieben werden. Die Festlegung der Handlungsfelder erfolgt hinsichtlich räumlicher und thematischer Entwicklungsschwerpunkte, die sich stellenweise inhaltlich überschneiden. Die darin formulierten Sanierungsziele und Maßnahmen lassen sich dementsprechend teilweise auch zu mehreren Handlungsfeldern zuordnen. Daher sind Mehrfachnennungen möglich.

Für die Entwicklung der Sanierungsstrategie wurden 4 Leitziele aus der Stärken- und Schwächen- Analyse herausgearbeitet. Sie geben die thematischen und räumlichen Schwerpunkte für die weitere Entwicklungsarbeit vor.

**Für die weitere Entwicklungsarbeit werden folgende Leitziele festgelegt:**

1. Weiterentwicklung und Stärkung der **identitätsstiftenden Altstadt** als Zentrum des öffentlichen Lebens mit breitem **Angebotsmix und Aufenthaltsqualität**
2. Erhalt, Ausbau und funktionale sowie gestalterische **Aufwertung der Grünstrukturen um die Altstadt** und Fortführung in Richtung Süden als „Grünes Band“
3. Neuordnung des **südwestlichen Bereichs** (Dehnergelände) der Innenstadt und **Anbindung an die Altstadt**
4. Städtebauliche und funktionale **Anbindung des Bahnhofs an die Innenstadt** und **Neuordnung des Bahnhofumfeldes**

Auf Grundlage dieser Ziele werden folgende Handlungsfelder als Schwerpunktbereiche der zukünftigen Stadtentwicklung abgeleitet:

**1.**  
**Identitätsstiftende Altstadt  
als Wirtschaftsstandort mit  
Lebensqualität**

**2.**  
**Grüner Altstadtgraben und  
Erholungsräume**

**3.**  
**Bahnhofsquartier: Ankunfts-  
ort mit attraktiver  
Anbindung zur Innenstadt**

**4.**  
**Stärkung der  
Stadtgemeinschaft**

**5.**  
**Wege, Verkehr und  
Mobilität**

**6.**  
**Klimaschutz, Biodiversität  
und Energieversorgung**

## 4.1 HANDLUNGSFELD IDENTITÄTSSTIFTENDE ALTSTADT ALS WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT LEBENSQUALITÄT

Die durch historische Gebäude und Baudenkmäler geprägte Altstadt von Rain ist das Zentrum des gesellschaftlichen Lebens und vereint alle wichtigen Funktionen der Daseinsvorsorge. Nicht nur für die Bürgerschaft ist der Ort daher von großer Bedeutung, auch für viele Touristen ist die Kulisse und das Angebot in der Hauptstraße ein wesentlicher Grund die Stadt zu besuchen. Der Erhalt dieses stadtbildprägenden Ensembles mit seinen Funktionen ist daher von großer Wichtigkeit für die Weiterentwicklung der Rainer Altstadt.

Trotz der positiven Entwicklungen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die insbesondere in der Hauptstraße, der Schloßstraße und dem Umfeld des Schlosses sichtbar sind, besteht insbesondere abseits dieser Bereiche in der Altstadt weiterhin ein großer Bedarf zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden und öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen. Neben der Sanierung der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Bausubstanz sollen auch die öffentlichen Bereiche an Aufenthaltsqualität gewinnen, damit die Altstadt weiterhin ein beliebter Ort zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Verweilen bleibt. Besondere städtebauliche Räume und Merkmale wie die Kirche und ihr Umfeld, die Altstadtgassen, der Wasserturm und die Kulisse der Hauptstraße sind dabei von entscheidender Bedeutung und sollen erhalten, aufgewertet und ihrem Erscheinungsbild entsprechend in Szene gesetzt werden.

### **Stärkung des Wohn- und Gewerbestandes**

Die Innenstadt soll zudem als Wirtschafts- und Wohnstandort entsprechend den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen weiterentwickelt werden. Dabei ist der Angebotsmix in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeitgestaltung für den Erhalt einer hohen Lebensqualität von essentieller Bedeutung. Das besondere Ambiente und die Attraktivität der Hauptstraße entstehen erst durch das vorhandene gewerbliche und gastronomische Angebot sowie die Nutzung der Gebäude, Einrichtungen und

Betriebe, die für die Daseinsvorsorge gebraucht werden. Ohne diese Vielfalt an Nutzungen und Orten zum Verweilen wäre das besondere innerstädtische Flair zwischen den städtebaulich einzigartigen Häuserfronten in der Hauptstraße nicht vorhanden. Für die weitere Entwicklung von Rain ist es daher enorm wichtig, dieses Flair aufrechtzuerhalten und entsprechend den Bedürfnissen der unterschiedlichen Besuchergruppen und der Bürgerschaft weiterzuentwickeln. Eine belebte und attraktive Altstadt stärkt den Wirtschaftsstandort, schafft Beschäftigung, fördert den Tourismus und trägt somit zum Erhalt der Lebensqualität bei.

Zur Verbesserung des Angebots und Beseitigung von Leerständen sollten neue, innovative Laden- und Gastronomiekonzepte unterstützt und angesiedelt werden. Vorhandene Betriebe sollten mit Blick auf Erweiterungsmöglichkeiten beraten und bei der Modernisierung und Digitalisierung ihrer Geschäftskonzepte unterstützt werden. Eine Anpassung der Angebote auf die aktuellen Bedürfnisse der potentiellen Kunden kann schon zum Erhalt eines Betriebes beitragen. Zudem sollte die Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure (privat und öffentlich) gepflegt und mit Blick auf die aktuellen Herausforderungen intensiviert werden. Der Erfolg von Verbesserungsmaßnahmen, die eine Veränderung des Umfeldes bewirken ist teilweise eng mit der Akzeptanz der Betroffenen verknüpft.

Bei der Neuansiedlung von Nutzungen sollten auch nicht kommerzielle Anbieter (Verwaltungsstellen, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Coworking-Büros) bedacht werden, da diese zur Förderung der Frequenzen beitragen und somit die vorhandenen Betriebe stärken können. Zudem sollten die erdgeschossigen Lagen, die zum öffentlichen Raum hin ausgerichtet sind, nur mit Nutzungen in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Bildung sowie sonstigen gewerblichen Nutzungen belegt werden. **Zur Sicherung dieser Zielsetzung wird in der Hauptstraße ein Bereich festgelegt, in dem die Umwandlung von**

**gewerblichen Einheiten zu Wohnzwecken in den zum öffentlichen Raum hin ausgerichteten erdgeschossigen Lagen nicht zulässig ist.** Solche Umnutzungen können zur Abwertung des Einkaufs- und Aufenthaltserlebnisses beitragen und würden den Zielen der Altstadtentwicklung, die sich auch aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (2019) und dem City-Qualitäts-Check (2022) begründen lassen, zuwiderlaufen. Der Umgriff des Ausschlussbereichs von Umnutzungen zu Wohnzwecken ist auf den Seiten 72/73 dargestellt.

### **Belebung der Innenstadt**

Ein breites und attraktives Angebot kann sich nur entwickeln und erhalten, wenn eine entsprechende Nachfrage und Kaufkraft vorhanden sind. Daher sind Maßnahmen sinnvoll, die zur Belebung der Innenstadt beitragen. Neben Veranstaltungen für unterschiedliche Zielgruppen (Kultur, Kunst, Musik, Mode, etc.) können auch neue Marktconzepte und Feste einen Anlass bieten, um die Menschen für einen Besuch der Altstadt zu motivieren.

Eine Verbesserung der Raumqualität von Orten mit besonderer Architektur oder Geschichte können auch zur Belebung beitragen. Daher sollten entsprechende Orte, wie beispielsweise der Wasserturm, das Umfeld der Kirche und das Obere Eck durch Maßnahmen gestalterisch aufgewertet und inszeniert werden.

### **Aufwertung Gewerbezentrum Bayertor**

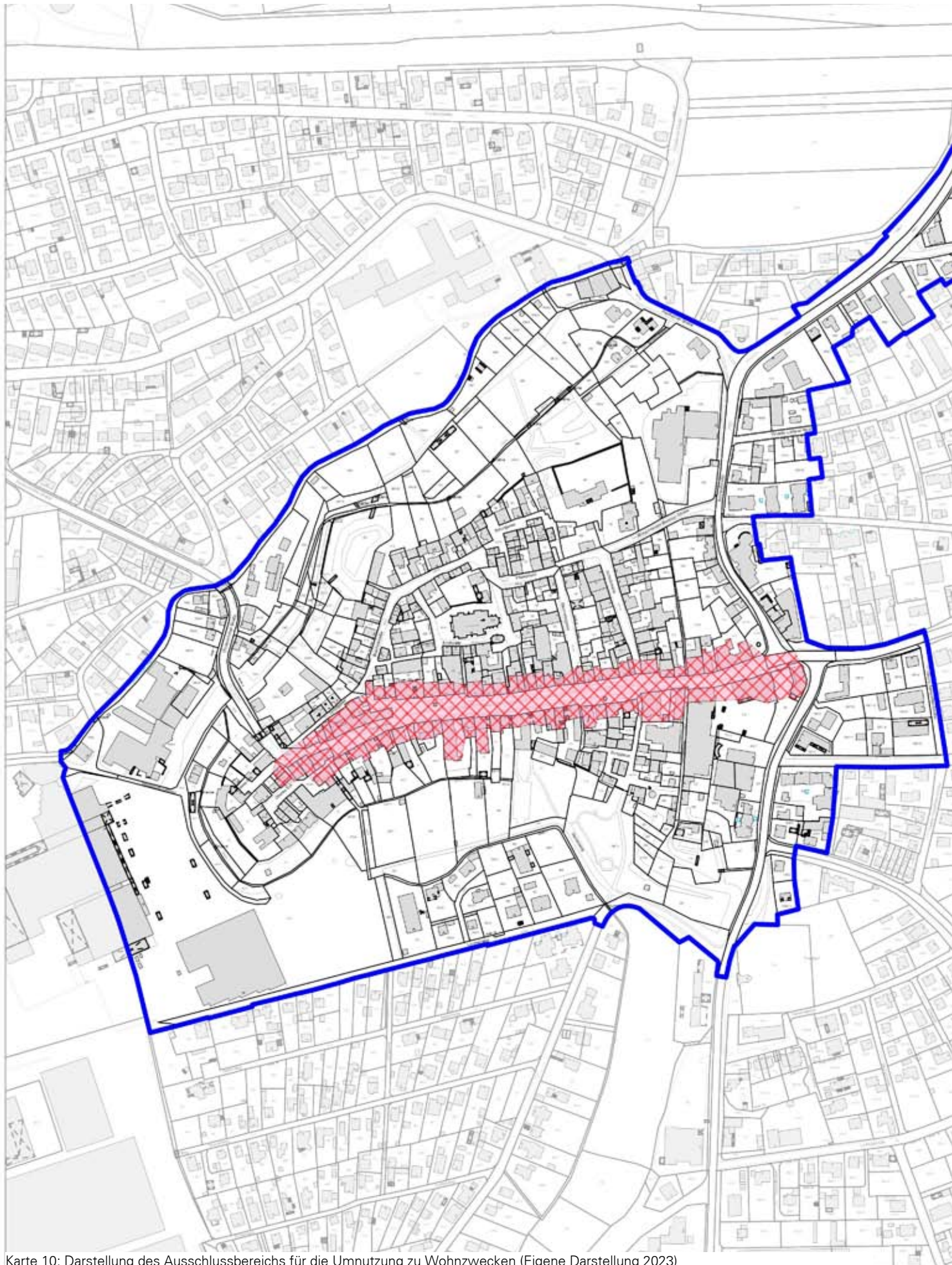
Das an der östlichen Einfahrt zur Altstadt gelegene Einkaufszentrum am Bayertor sollte in der freiraumgestalterischen Qualität, insbesondere mit Blick auf die Begrünung, aufgewertet werden.

### **Südwestlicher Innenstadtbereich mit Dehnergelände**

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes und Shoppererlebnisses in der Altstadt sollte das Dehnergelände mit einer direkten fußläufigen Verbindung zum Oberen Eck an die Altstadt angebunden werden. Gemäß den Vorschlägen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist die Ansiedlung von ergänzenden Sortimenten zur Altstadt auf dem Dehnergelände empfehlenswert, da somit ggf. noch mehr Besuchergruppen für einen Aufenthalt in Rain angesprochen werden können.

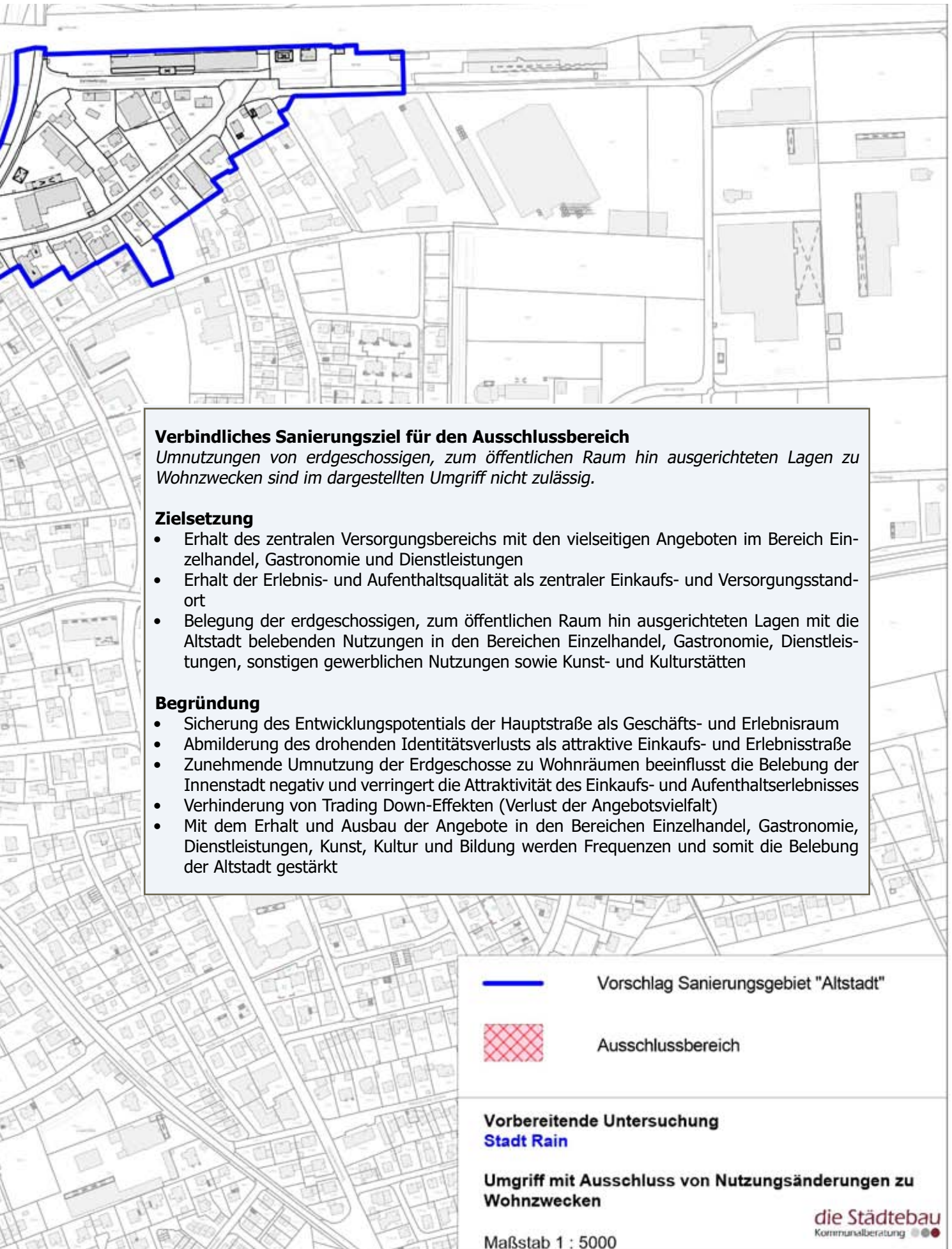


Hauptstraße



Karte 10: Darstellung des Ausschlussbereichs für die Umnutzung zu Wohnzwecken (Eigene Darstellung 2023)





### Verbindliches Sanierungsziel für den Ausschlussbereich

*Umnutzungen von erdgeschossigen, zum öffentlichen Raum hin ausgerichteten Lagen zu Wohnzwecken sind im dargestellten Umgriff nicht zulässig.*

#### Zielsetzung

- Erhalt des zentralen Versorgungsbereichs mit den vielseitigen Angeboten im Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Erhalt der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität als zentraler Einkaufs- und Versorgungsstandort
- Belegung der erdgeschossigen, zum öffentlichen Raum hin ausgerichteten Lagen mit die Altstadt belebenden Nutzungen in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, sonstigen gewerblichen Nutzungen sowie Kunst- und Kulturstätten

#### Begründung

- Sicherung des Entwicklungspotentials der Hauptstraße als Geschäfts- und Erlebnisraum
- Abmilderung des drohenden Identitätsverlusts als attraktive Einkaufs- und Erlebnisstraße
- Zunehmende Umnutzung der Erdgeschosse zu Wohnräumen beeinflusst die Belegung der Innenstadt negativ und verringert die Attraktivität des Einkaufs- und Aufenthaltserlebnisses
- Verhinderung von Trading Down-Effekten (Verlust der Angebotsvielfalt)
- Mit dem Erhalt und Ausbau der Angebote in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kunst, Kultur und Bildung werden Frequenzen und somit die Belegung der Altstadt gestärkt



Vorschlag Sanierungsgebiet "Altstadt"



Ausschlussbereich

Vorbereitende Untersuchung  
Stadt Rain

Umgriff mit Ausschluss von Nutzungsänderungen zu  
Wohnzwecken

Maßstab 1 : 5000

die Städtebau  
Kommunalberatung

## **Ziele im Handlungsfeld 4.1**

### **Erhalt des Stadtbildes und der historischen Bausubstanz**

- Modernisierung und Erhalt stadtbildprägender, denkmalgeschützter und historischer Gebäude
- Beseitigung von Leerständen durch Ansiedlung von innovativen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Unterhaltung)
- Herausstellen der charakteristischen städtebaulichen Merkmale der Altstadt – insbesondere in den Randbereichen mit Fernwirkung
- Inszenierung und Gestaltung des Wasserturms und seinem Umfeld als besonders stadtbildprägendes Bauwerk
- Nachverdichtung und Beseitigung von brachliegenden Baulücken

### **Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume**

- Erhalt sowie baulich-gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Bereiche und Verkehrsflächen (insbesondere Kirchplatz, Wohnumfeld der Gassen) zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- Erhalt und Ausbau von Stadtgrün, Wasserflächen, Sitzgelegenheiten an bedeutenden öffentlichen Bereichen in der Altstadt (Platz um das Tilly Denkmal, Kirchplatz, Schloßplatz, Oberes Eck)
- Zugänge zur Altstadt erhalten und baulich funktional aufwerten (Barrierefreiheit)
- Altstadteingang Ost: städtebauliche Gliederung des Kreuzungsbereichs zur Kennzeichnung des Eingangs in die Altstadt

### **Erhalt und Ausbau der Funktionen und Nutzungen zur Stärkung des Wohn- und Gewerbestandes**

- Die Altstadt als Zentrum für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit (zentraler Versorgungsbereich) erhalten und zukunftsorientiert weiterentwickeln
- Erhalt und Ausbau des Angebotsmix in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Unterhaltung, Bildung und Kultur
- Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Hauptstraße durch Verbesserung des Angebots mit innovativen Laden- und Gastronomiekonzepten
- Reaktivierung und Umnutzung leerstehender Ladenflächen und Gebäudeteile durch Neuansiedlungen und den Ausbau der Nutzungsvielfalt und des Angebots in den Bereichen Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Bildung, Unterhaltung und Kultur
- Keine weitere Umnutzung zu Wohnzwecken in den Erdgeschosslagen in der Hauptstraße (s. Ausschlussbereich S. 72).
- Verbesserung des Fußgängerleitsystem mit digitalen Angeboten
- Schaffung von bedarfsgerechten Wohnangeboten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Stärkung des Wohnstandortes in der Altstadt abseits der Hauptstraße
- Aufbau eines Gewerbe- und Leerstandsmanagements mit dem Ziel den Nutzungsgrad der Gebäude zu erhöhen, Leerstände zu verringern und neuen vorzubeugen
- Modernisierung und Digitalisierung vorhandener Betriebe mit Hilfe entsprechender Beratungsangebote
- Anpassung der Angebote auf aktuelle Bedürfnisse der vorhandenen Zielgruppen
- Verstärkte Zusammenarbeit innerstädtischer Akteure (privat und öffentlich)

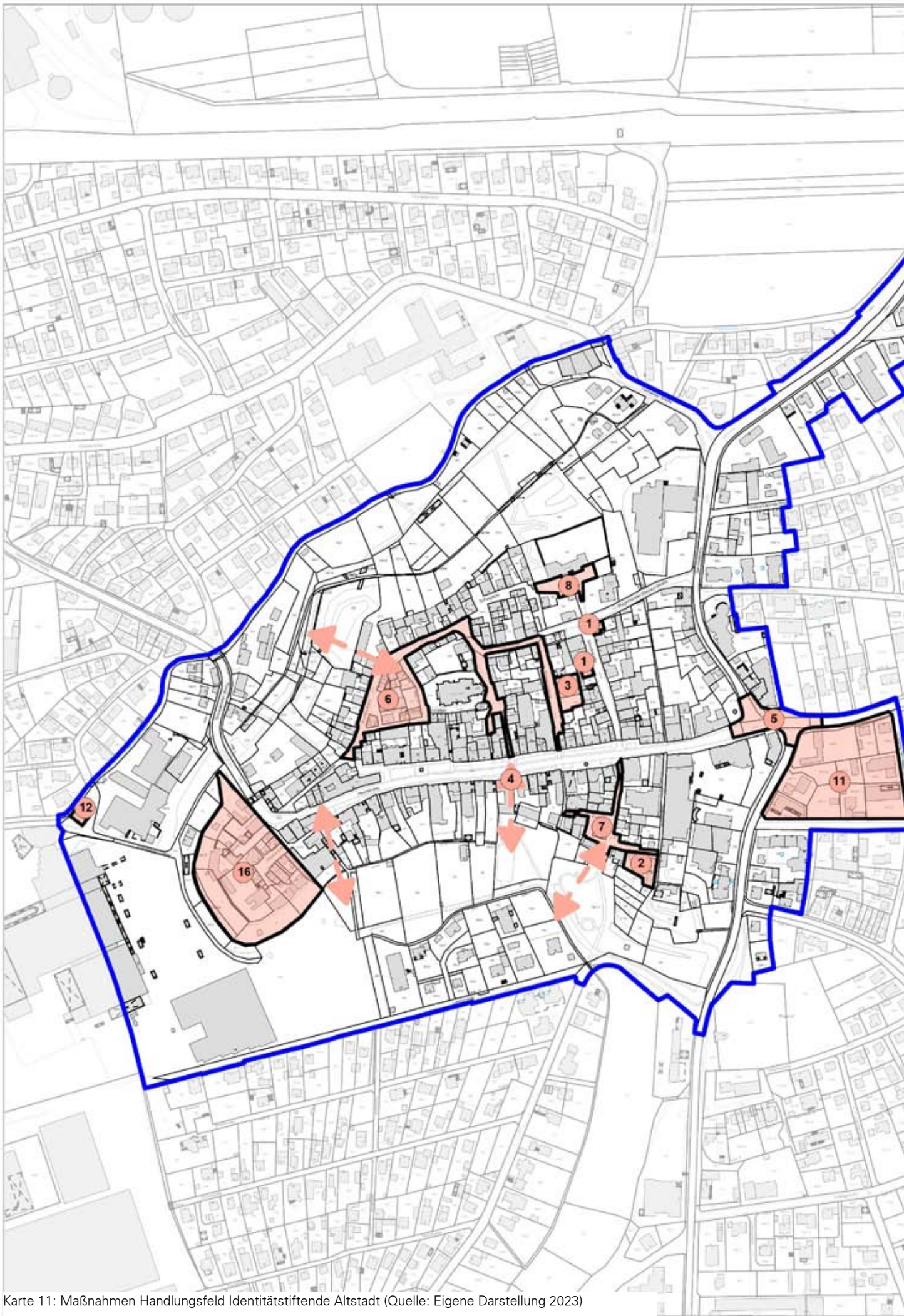
- Neuansiedlung von nicht kommerziellen Angeboten (Verwaltungsstellen, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Coworking-Büros) zur Förderung der Frequenz und Stärkung der vorhandenen Betriebe
- Einrichtung des kommunalen Förderprogramms, Einbeziehung der Förderung von Geschäftsflächenumbauten / -sanierungen

### **Belebung der Innenstadt**

- Belebung der Innenstadt mit kulturellen Veranstaltungen, Märkten und Events
- Unterstützung der Zusammenarbeit von lokalen Initiativen wie „Wir aus Rain“ und der Stadt, um Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt zielorientiert umsetzen zu können
- Ausbau und Weiterentwicklung des Innenstadtmanagements zur Vernetzung der innerstädtischen Aktivitäten, Verbesserung der Vermarktung und regionalen Wahrnehmung als Einkaufs- und Erlebnisstadt
- Stärkung der fußläufigen Mobilität innerstädtischen Orientierung durch ein Fußgängersystem/Beschildeungskonzept zur einfachen Orientierung innerhalb sowie von und zur Innenstadt
- Neuordnung des Übergangsbereichs zwischen Dehnergelände und Altstadt (Oberes Eck) mit einem großen Anteil an Grünflächen (Fortführung Grüner Altstadtgraben) und einem städtebaulich hochwertigen Zugang zur Altstadt
- Inwertsetzung von touristisch attraktiven Orten (Wasserturm, Schloßplatz und Schloßgraben) und Erweiterung des Informationsangebots (Schilder, Stadtführungen, etc.)

### **Baulich und funktionale Weiterentwicklung „Südwestliche Innenstadt“**

- Gestalterische, funktionale und bauliche Entwicklung der südwestlichen Innenstadt (Dehnergelände mit Gartencenter und Gewerbebauten) als ergänzender Wirtschaftsbereich zur Altstadt
- Aufwertung des erforderlichen Parkraums für die Einzelhandelsflächen und das Gartencenter
- Freiraumgestalterische Aufwertung des östlichen Gewerbebestandes Bayertor



Karte 11: Maßnahmen Handlungsfeld Identitätstiftende Altstadt (Quelle: Eigene Darstellung 2023)



- Vorschlag Sanierungsgebiet "Altstadt"
- 1 Sanierung und Wiedernutzbarmachung ortsbildprägender Gebäude, z.B. Schlosstraße 5 und 12
- 2 Sanierung des Wasserturms und Aufwertung des Umfeldes
- 3 Städtebauliche Reaktivierung der Baulücke Baumannsgasse 4 und 6
- 4 Altstadtzugänge sichern und barrierefrei gestalten (Pfeile)
- 5 Städtebauliches und verkehrsplanerisches Konzept und Umgestaltung des Kreuzungsbereichs am Bayertor (Münchner Str./Neuburger Str.)
- 6 Neugestaltung und Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Altstadtgassen
- 7 Neugestaltung und Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Burggasse
- 8 Funktionale Aufwertung des Schlossplatzes mit Sitzgelegenheiten und Pflanzbereichen
- 9 Einrichten eines kommunalen Förderprogramms
- 10 Erstellung eines Gestaltungshandbuchs
- 11 Machbarkeitsuntersuchung für den Potentialbereich westlich des Bayertors
- 12 Sanierung der ehem. Heiligeistmühle
- 13 Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt
- 14 Fortführung des Innenstadtmanagements
- 15 Beschilderungskonzept Innenstadt
- 16 Städtebauliche Neuordnung des Übergangsbereichs Oberes Eck mit Planungswettbewerb und großzügiger Anbindung

\* gelb: nicht verortenbare Maßnahmen

**Vorbereitende Untersuchung**  
**Stadt Rain**

**Maßnahmenplan Identitätsstiftende Altstadt**

Maßstab 1 : 5000

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Identitätsstiftende Altstadt

## 1. Sanierung und Wiedernutzbarmachung ortsbildprägender Gebäude, z.B. Schlossstraße 5 und 12

Zum Erhalt und der Aufwertung des attraktiven und historischen Stadtbilds sollten beispielsweise die Anwesen in der Schlossstraße 5 und 12 saniert werden. Darüberhinaus sollten die in Kapitel 2.4.1 ermittelten sanierungsbedürftigen Gebäude in der Altstadt in den kommenden Jahren durch entsprechende Maßnahmen unter Wahrung der ortsspezifischen Gestaltungsmerkmal hergerichtet werden.



Schlossstraße 12



Schlossstraße 5

## 2. Sanierung des Wasserturms und Aufwertung des Umfeldes

Der Wasserturm sollte als prägnantes, denkmalgeschütztes Gebäude saniert und sein Umfeld als öffentliche Aufenthaltsfläche gestalterisch aufgewertet werden. Damit wird der Erhalt des Bauwerks und seine Wahrnehmbarkeit in der Stadt gefördert sowie möglicherweise ein weiterer innerstädtischer Attraktionspunkt geschaffen. Auch sollten zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Wasserturms Wegeverbindungen zwischen Georg-Weber-Park, der Mariengrotte und dem Wasserturm geschaffen werden.



Wasserturm - Karte mit öffentlichen Flächen

### 3. Städtebauliche Reaktivierung der Baulücke in der Baumanngasse 4 und 6

Die Reaktivierung der Baulücke in der Baumanngasse 4 und 6 unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Bauweise und Schaffung von hochwertigen Freianlagen ist eine wichtige Maßnahme zur städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Stadtbildes. Damit wird die stadträumliche Situation verbessert, der Straßenraum gefasst und die Wohnumfeldqualität des innerstädtischen Bereichs gefördert.



Baumanngasse



Baumanngasse - Baulücke

### 4. Altstadtzugänge sichern und barrierefrei gestalten

Die Zugänge zur Altstadt prägen den ersten Eindruck, den neue Besucher und Touristen von der Altstadt erhalten, entscheidend mit. Damit dieses Erlebnis möglichst positiv sein kann, sollten alle Zugänge attraktiv und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglichst barrierefrei gestaltet werden.



Verortung der Altstadtzugänge  
(Kartengrundlage: Bayern Atlas)



Altstadtzugang zur Leutnantschanze

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Identitätsstiftende Altstadt

## 5. Städtebauliches und verkehrsplanerisches Konzept und Umgestaltung des Kreuzungsbereichs am Bayertor (Münchener Straße / Neuburger Straße)

Zur Verbesserung der Verkehrsführung sowie Erhöhung der Verkehrssicherheit des Kreuzungsbereichs in der Münchener Straße/Neuburger Straße sollte ein verkehrsplanerisches Konzept erstellt werden. Im Rahmen einer daran anschließenden Neugestaltung der räumlichen Situation soll in diesem Bereich auch die Ablesbarkeit des Straßenverlaufs und die Beschilderung neuorganisiert werden.



Neuburgerstraße Ecke Bahnhofstraße



Neuburgerstraße



Neuburger Straße Ecke Bahnhofstraße - Umgriff für Untersuchung (Kartengrundlage: Bayern Atlas)



## 6. Neugestaltung und Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Altstadtgassen

Zur Verbesserung der Freiraumqualität und des städtischen Erscheinungsbildes sollen die Verkehrsflächen in den Altstadtgassen neugestaltet und mit Blick auf die fußläufige Mobilität aufgewertet werden. Neben der Erneuerung der Verkehrsoberflächen sollen auch hier die Flächen für Grün- und Aufenthaltsbereiche erhöht werden (beispielsweise um die Kirche herum).



Pfarrstraße

## 7. Neugestaltung und Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Burggasse

Die öffentlichen Verkehrsflächen in der Burggasse sollen erneuert und gestalterisch aufgewertet werden. Zur Attraktivierung der Freiraumqualität sollen dabei auch neue Grün- und Aufenthaltsbereiche umgesetzt werden (insbesondere im Bereich des Wasserturms).



Burggasse



Auszug aus Stärken &amp; Schwächen Karte



Auszug aus Stärken &amp; Schwächen Karte

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Identitätsstiftende Altstadt

## 8. Funktionale Aufwertung des Schlossplatzes mit Sitzgelegenheiten und Pflanzbereichen

Das Schloss Rain ist durch seinen Museumsbetrieb, den Baukörper und seine Freiflächenanlagen ein besonderer Ort für Besucher und die Bürger in der Stadt. Daher soll die Aufenthaltsqualität des Schlossplatzes durch die Installation von Stadtmobiliar und ergänzenden Begrünungsmaßnahmen (auch für die Beschattung) gesteigert werden. Diese Maßnahme unterstützt zudem den Aspekt der Klimaanpassung.



Schloss



Schlossplatz

## 9. Einrichten eines kommunalen Förderprogramms als Anreiz zur Umsetzung von privaten Sanierungsvorhaben

Zur Unterstützung von stadtverbessernden Sanierungsaktivitäten im privaten Gebäudebestand kann die Stadt mit Finanzmitteln aus der Städtebauförderung ein kommunales Förderprogramm aufstellen. Über das Förderprogramm können dann beispielsweise die stadtgesterischen Mehraufwendungen, die für den Erhalt der historischen Bebauung (z.B. Baudenkmäler) und somit des Stadtbildes erforderlich sind, durch einen finanziellen Zuschuss unterstützt werden.

## 10. Erstellung eines Gestaltungshandbuchs (ergänzend zu Nr. 9)

Zum Erhalt und der Weiterentwicklung der besonderen städtebaulichen Qualität der Altstadt von Rain sollte ergänzend zum kommunalen Förderprogramm ein Gestaltungshandbuch erstellt werden. Darin werden anhand von Beispielen Möglichkeiten für eine gestalterisch-qualitätsvolle Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden und ihrer Freiflächen dargestellt. Eine Förderung im kommunalen Förderprogramm wäre dann an die Einhaltung der im Handbuch dargestellten Gestaltungsempfehlungen gekoppelt.

## 11. Machbarkeitsuntersuchung für den Potentialbereich zur städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Erneuerung westlich des Bayertors (Georg-Tannstätter-Straße)

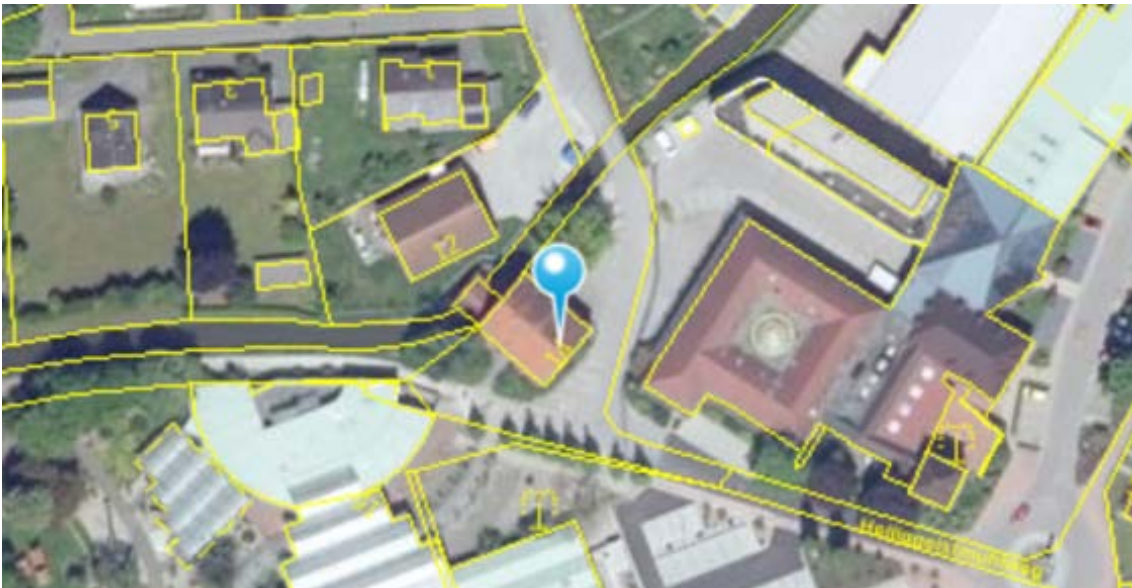
Zur Neuordnung und gestalterischen Aufwertung des Quartiers in der Josef-Weber-Straße/Georg-Tannstätter-Straße könnte im ersten Schritt eine städtebauliche Rahmenplanung durchgeführt werden. Damit könnte ein planerischer Leitrahmen für die Steuerung künftiger Baumaßnahmen in diesem Bereich geschaffen werden. Zudem könnte der Rahmenplan auch als Anreiz für die Umsetzung von privaten Sanierungsmaßnahmen dienen.

## 12. Sanierung des Gebäudes der ehemaligen Heiliggeistmühle

Für den Erhalt des historischen, stadtbildprägenden Gebäudes sollte die ehemalige Heiliggeistmühle saniert und das Umfeld als attraktiver Aufenthaltsbereich in Verbindung mit der Friedberger Ach hergerichtet werden.



Heiliggeistmühle



Standort Heiliggeistmühle (Quelle: Bayern Atlas)

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Identitätsstiftende Altstadt

## 13. Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt durch bedarfsgerechte Erweiterung und Aufwertung der öffentlichen Freiflächen

Der Ausbau von qualitativ hochwertigen Aufenthalts- und Freiflächen ist eine bedeutsame Maßnahme, um die Attraktivität der Innenstadt und des Stadtbild zu erhalten und auszubauen. Daher sollten mittels eines Stadtbegrünungskonzeptes, Potentialflächen zur Aufwertung und dem Ausbau der Grün- und Aufenthaltsbereiche ermittelt werden, die künftig im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen umgestaltet werden können.



Abb. 13: Dehner Blumengarten



Abb. 14: Schloss Rain

## 14. Fortführung des Innenstadtmanagements

Das Innenstadtmanagement verfolgt das Ziel, die Innenstadt nachhaltig aufzuwerten und neben baulichen Maßnahmen auch eine Aktivierung und Sensibilisierung der Gewerbetreibenden, der Kulturschaffenden und der Bürgerinnen und Bürger zu erzielen, um gemeinsam die Innenstadt als attraktiven und belebten Einkaufs- und Wohnstandort zu gestalten. Dazu initiiert das Innenstadtmanagement Projekte, die oftmals nur in Kooperation mit den vielen stadtaktiven Akteursgruppen erfolgreich umgesetzt werden können. Zudem kann das Innenstadtmanagement ein Leerstands- und Immobilienmanagement betreiben, mit dem Ziel Leerstände zu reduzieren und proaktiv zu verhindern.



Startbild der Webseite „Wir aus Rain“

### 15. Beschilderungskonzept Innenstadt

Zur besseren Orientierung innerhalb der Stadt bedarf es einer eindeutigen und einheitlichen Beschilderung die sich nicht störend in das Stadtbild einfügt. Damit kann die fußläufige Mobilität in der Innenstadt gestärkt und sicherer gestaltet werden.



Hauptstraße Ecke Schloßstraße

### 16. Städtebauliche Neuordnung des Übergangsbereichs Oberes Eck mit Planungswettbewerb und großzügiger Anbindung

Zur Schaffung einer direkten, attraktiven Verbindung zwischen dem Dehnerpark und dem Oberen Eck in die Altstadt, sollte im ersten Schritt unter Einbeziehung aller betroffenen Akteure ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden. Dabei sollen folgende Ziele maßgeblich sein:

- Attraktiver öffentlicher Zugang in die Altstadt
- städtebaulich verbindende Gestaltung (Einkaufs-Gewerbestandort zu Altstadt)
- Stärkung der Altstadtfrequenzen
- Fortführung des „Grünen Bandes“

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Oberen Eck's soll auch die Fortführung des „grünen Bands“, als eines der zentralen Entwicklungsziele für den Bereich südlich der Altstadt, ermöglicht werden.



Abb. 15: Oberes Eck (Quelle: ISEK 2019)



Heiligeistmühlweg vor Dehner

## 4.2 HANDLUNGSFELD GRÜNER ALTSTADTGRABEN UND ERHOLUNGSRÄUME

Der bis heute erhaltene Grünstreifen um die Innenstadt kennzeichnet deutlich sichtbar den ehemaligen Altstadtgraben mit den Wehranlagen und ist für das Stadtbild sowie die Naherholungsfunktion von großer Bedeutung. Abgesehen von dem großen Wert der Grünbereiche für Mensch, Tier und Natur stellen diese Flächen auch mit Blick auf die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung und der fußläufigen Mobilität sowie des Radverkehrs eine besondere Wichtigkeit dar und sollten daher erhalten sowie weiter ausgebaut werden. Die vorhandenen Lücken insbesondere südlich der Altstadt sollten geschlossen werden, um ein zusammenhängendes Grünband zu erreichen. Damit kann die Aufenthaltsqualität und auch die Wegeverbindung zwischen den nordwestlichen Stadtteilen und dem Süden von Rain verbessert und attraktiver werden. Auch die Ausstattung mit weiteren Spiel-, Sport- und Freizeitangeboten zur Steigerung der Wohnumfeldqualität sollte in der weiteren Entwicklung dieser Flächen berücksichtigt werden.

Grüne bzw. begrünte städtische Bereiche tragen zum menschlichen Wohlbefinden bei, attraktivieren das Stadtbild und verbessern die Luftqualität. Der Erhalt und Ausbau des grünen Altstadtgrabens sowie die Entwicklung von weiteren begrünten Bereichen in der Altstadt fördern demnach die Aufenthaltsqualität und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Naherholungsfunktion und Wohnumfeldgestaltung. Zudem verstärkt der Ausbau des grünen Bandes mit entsprechender Erholungs- und Freiraumqualität den Eindruck, dass der Stadt Rain die Umwelt, Natur sowie das Wohlbefinden der Bevölkerung am Herzen liegt. Insofern können die Ausweitung und Aufwertung von Freiräumen auch als Marketingfaktor für die Stadt genutzt werden.



Stadtpark mit Stadtgraben



Schlossweiher



Versiegelte Parkfläche - Barriere im Grünen Altstadtgraben

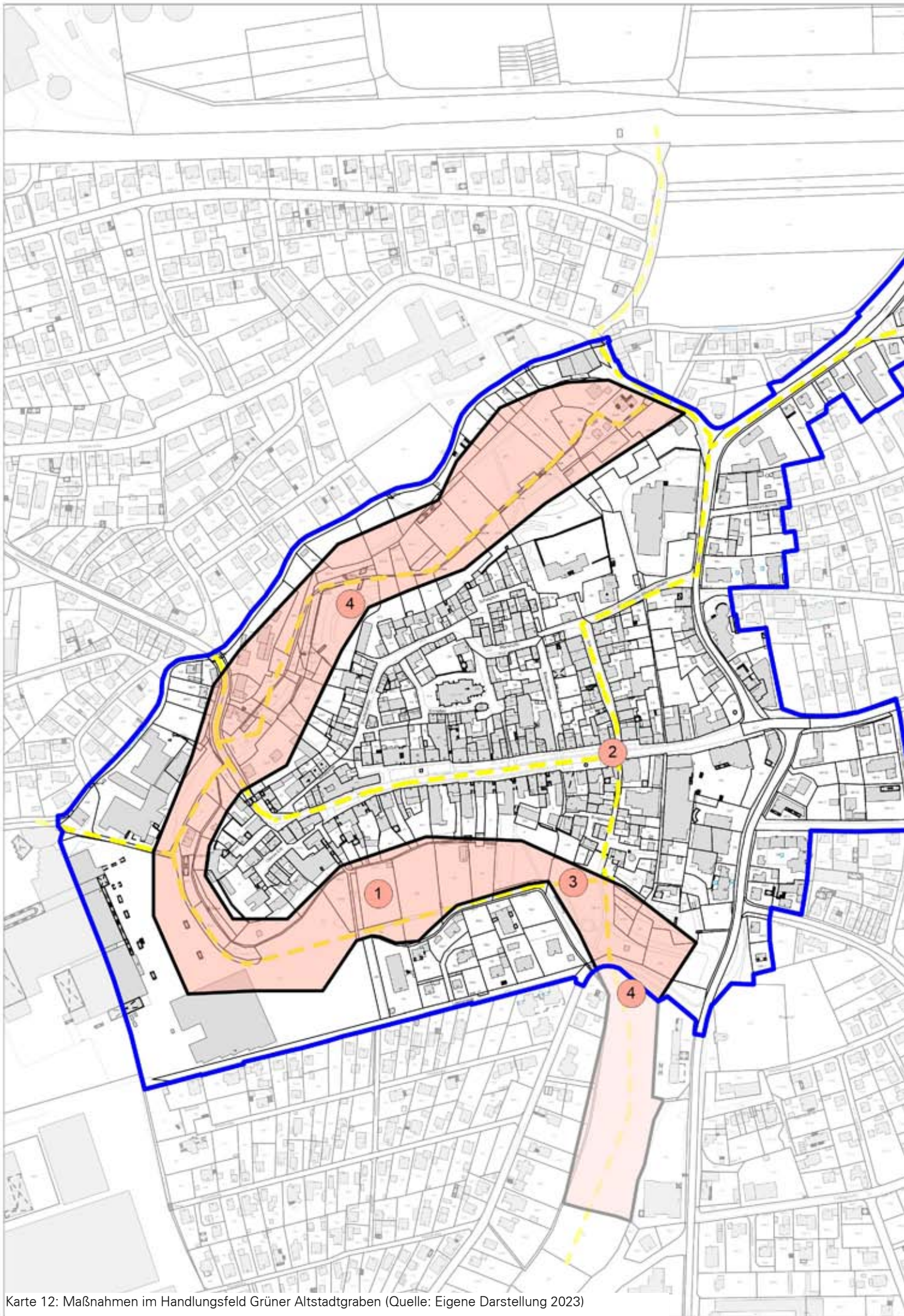
## **Ziele im Handlungsfeld 4.2**

### **Erhalt und Ausbau des grünen Altstadtgrabens**

- Erhalt und Ausbau der öffentlichen und privaten Grün- und Parkbereiche um die Altstadt herum zur Erlebbarmachung des Altstadtgrabens hinter den ehemaligen Wehranlagen
- Erhalt, Fortführung, Öffnung und Integration des Wassergrabens in die Grünflächen um die Altstadt herum (Wassergraben entlang des Heiliggeistmühlenweges)
- Beseitigung der Lücken im grünen Band durch Umwidmung von entsprechenden Flächen (Tennisplatz am Meisenweg, Parkplätze privat und städtisch)
- Ausstattung der Grünbereiche mit Sport- und Freizeitanlagen für Jung und Alt (Fitnessstationen, Spielplätze, Sitzgelegenheiten)
- Ökologische Wertigkeit mit gezielter Gestaltung und verträglicher Freizeitnutzung steigern
- Funktionale (barrierefreie) und gestalterische Aufwertung der Altstadtzugänge vom ehemaligen Altstadtgraben in die Altstadt
- Fortführung des grünen Bandes südlich des Meisenweges als (ökologisch wertvoller) Erlebnisraum für Natur und Artenvielfalt
- Erhalt der Mariengrotte als besonderen Ort in der Natur in Zentrumsnähe
- Ermittlung und Gestaltung von identitätsbildenden Blickbeziehungen

### **Stärkung von Freiraumqualitäten**






- Entwicklung von öffentlichen, ungenutzten Freiräumen für Freizeitnutzungen (Aufenthalt, Erholung, Spielflächen)
- Nutzung von Freiräumen zur Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung
- Verbesserung der Freiraumgestaltung hinsichtlich der Aspekte zur Klimaanpassung



Karte 12: Maßnahmen im Handlungsfeld Grüner Altstadtgraben (Quelle: Eigene Darstellung 2023)





-  Vorschlag Sanierungsgebiet "Altstadt"
-  1 Fortführung des grünen Altstadtgrabens
-  2 Fortführung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbing
-  3 Ausbau des Spiel- und Freizeitangebotes im südlichen Bereich der Altstadt (Georg-Weber-Park)
-  4 Stärkung der Freianlagen und (Stadt-) Biotope im "Grünen Band"

Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

**Maßnahmenplan Grüner Altstadtgraben**

Maßstab 1 : 5000

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Grüner Altstadtgraben

## 1. Fortführung des grünen Altstadtgrabens - „Grünes Band“

Das langfristige Ziel, die Lücken des grünen Altstadtgrabens zu schließen, soll nun weiter umgesetzt werden. Zur Erweiterung und Fortführung des grünen Altstadtgrabens im Bereich südlich der Altstadt wurde parallel zur Erstellung der VU eine städtebauliche, grünordnerische Feinuntersuchung durchgeführt. Darin werden in unterschiedlichen Varianten Möglichkeiten für eine barrierefreie, fußläufige Verbindung zur Altstadt, die Reduzierung der versiegelten Flächen und der Ausbau der Grünflächen sowie eine Erweiterung der Parkplatzflächen ohne zusätzliche Flächenversiegelung entwickelt. Die auf Seite 91 dargestellte Vorzugsvariante des Stadtrates sieht für die Neuordnung der öffentlichen Parkplatzfläche und östlich angrenzenden städtischen Grünfläche ein Parkdeck/ Parkhaus mit barrierefreier Anbindung zur Hauptstraße in die Altstadt sowie eine hochwertige Begrünung mit Aufenthaltsbereichen vor (s. Abb. 17).

Zudem soll die westlich gelegene, komplett versiegelte Stellplatzfläche der Firma Dehner mit einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung und ergänzender Begrünung in

Verlängerung zum Meisenweg umgestaltet und mit Wohnmobilstellplätzen funktional aufgewertet werden. Weitere Details der Planungsergebnisse können dem Abschlussbericht der Feinuntersuchung entnommen werden.



Abb. 16: Visualisierung zum grünen Altstadtgraben (Quelle: ISEK 2019)



Stadtpark mit Stadtgraben

Für die Umsetzung des Rahmenkonzeptes werden folgende Ziele und Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Neugestaltung Dreieck-Parkplatzfläche der Firma Dehner:** Begrünung, Herstellung von Wohnmobilstellplätzen, einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung sowie Aufenthaltsflächen
- **Umgestaltung öffentlicher Parkplatz Meisenweg:** Neuordnung und Erweiterung des Stellplatzangebots mit Parkdeck/Parkhaus (ggf. erst in einem 2. BA)
- **Hochwertige öffentliche Grün- und Freiräume:** Aufwertung und Ausbau durch Begrünung und Maßnahmen der Klimaanpassung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Grünstrukturen im Altstadtgraben
- **Barrierefreie Erschließung der Altstadt:** Herstellung einer barrierefreien Verbindung (ggf. mit Aufzug) vom Parkplatz zur Hauptstraße
- **Klimaangepasste Parkplatzfläche der Firma Dehner (P2):** Grünordnerische Aufwertung und Entsiegelung
- **Neuordnung der Erschließung:** Beschränkung der Zufahrt auf die Erschließung des öffentlichen Parkplatzes, keine weiteren Zufahrten zu den Grundstücken.



Abb. 17: Vorzugsvariante zur Weiterentwicklung des Altstadtgrabens - Ergebnis der Feinuntersuchung  
Erstellt durch das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH



Abb. 18: Höhenprofil der Vorzugsvariante mit Parkdeck und Steg zur barrierefreien Anbindung in die Altstadt  
Erstellt durch das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Grüner Altstadtgraben

## 2. Fortführung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung

Die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes kann die umweltverträgliche Mobilität sowie die Lebensqualität in der Stadt fördern. Mit einem Ausbau der entsprechenden Infrastruktur wird begünstigt, dass mehr Bürgerinnen und Bürger auf klimaneutrale Verkehrsmittel umsteigen und weniger motorisierter Individualverkehr das Zentrum von Rain mit Lärm und Emissionen belastet. Zudem trägt eine verbesserte Infrastruktur für Radfahrer und Fußgänger auch zur Aufwertung der touristischen Angebote von Rain bei.



Abb. 19: Vorhandener grüner Altstadtgraben mit Fuß- und Radweg

## 3. Ausbau des Spiel- und Freizeitangebots im südlichen Bereich der Altstadt (Georg-Weber-Park)

Insbesondere im Bereich südlich der Altstadt fehlt ein attraktives Angebot an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Daher sollte im Rahmen der Neuordnung und Umgestaltung der öffentlichen Freiräume der Bau von entsprechenden Angeboten berücksichtigt werden. Ein wohnortnahes Spiel- und Freizeitangebot steigert die Lebensqualität und stärkt somit die Altstadt weiter als Wohnstandort insbesondere auch für Familien. Zudem kann mit der Angebotserweiterung der öffentlichen Freiräume auch der Nutzwert dieser gesteigert werden.



Erhalt des Stadtbiotops und Ausbau im grünen Altstadtgraben

## 4. Stärkung der Freianlagen und (Stadt-) Biotope im „Grünen Band“

In Anbetracht der mikroklimatischen Veränderungen in der Stadt, insbesondere in dicht bebauten Bereichen, sollten darauf abgestimmte Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden. Dazu gehört der Ausbau der Grünraumstrukturen und der Erhalt der innerstädtischen Biotope zur Förderung der Artenvielfalt und Unterstützung der (Kleinst-)Lebewesen. Mit einer Stärkung und Förderung von Stadtbiotopen wird ebenfalls das Wohlbefinden der Bürgerschaft gestärkt sowie ein Bewusstsein für Natur und Klima geschaffen.



Stadtspark - Spielplatz

## 4.3 HANDLUNGSFELD BAHNHOFQUARTIER: ANKUNFTSORT MIT ATTRAKTIVER ANBINDUNG ZUR INNENSTADT

Die aktuelle Wahrnehmung des Bahnhofs entspricht nicht den heutigen Anforderungen und Vorstellungen eines Mobilitätszentrums und ist kein attraktiver Ort. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des ÖPNVs und neuer Mobilitätsangebote sollte der Bahnhof und sein Umfeld entsprechend funktional und gestalterisch weiterentwickelt werden. Er soll ein integrierter, mit der Innenstadt sichtbar verbundener Ort sein, der die Menschen einlädt und neben der Bahn weitere zukunftsorientierte Angebote für eine einfache und nutzerfreundliche Mobilität innerhalb der Stadt Rain aber auch in die umliegenden Städte und Gemeinden bereithält.

Dabei ist die städtebaulich funktionale Gestaltung des Verbindungsbereichs zur Innenstadt von großer Bedeutung, sowie eine direkte Anbindung zu Dehner (bspw. per Shuttle), um so für mehr Besucher von Dehner und der Innenstadt eine unkomplizierte und bequeme Anreise mit der Bahn zu ermöglichen. Das direkte Umfeld bietet ein großes Potential, weitere Nutzungen, eingebettet in eine moderne Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualität, zu realisieren.

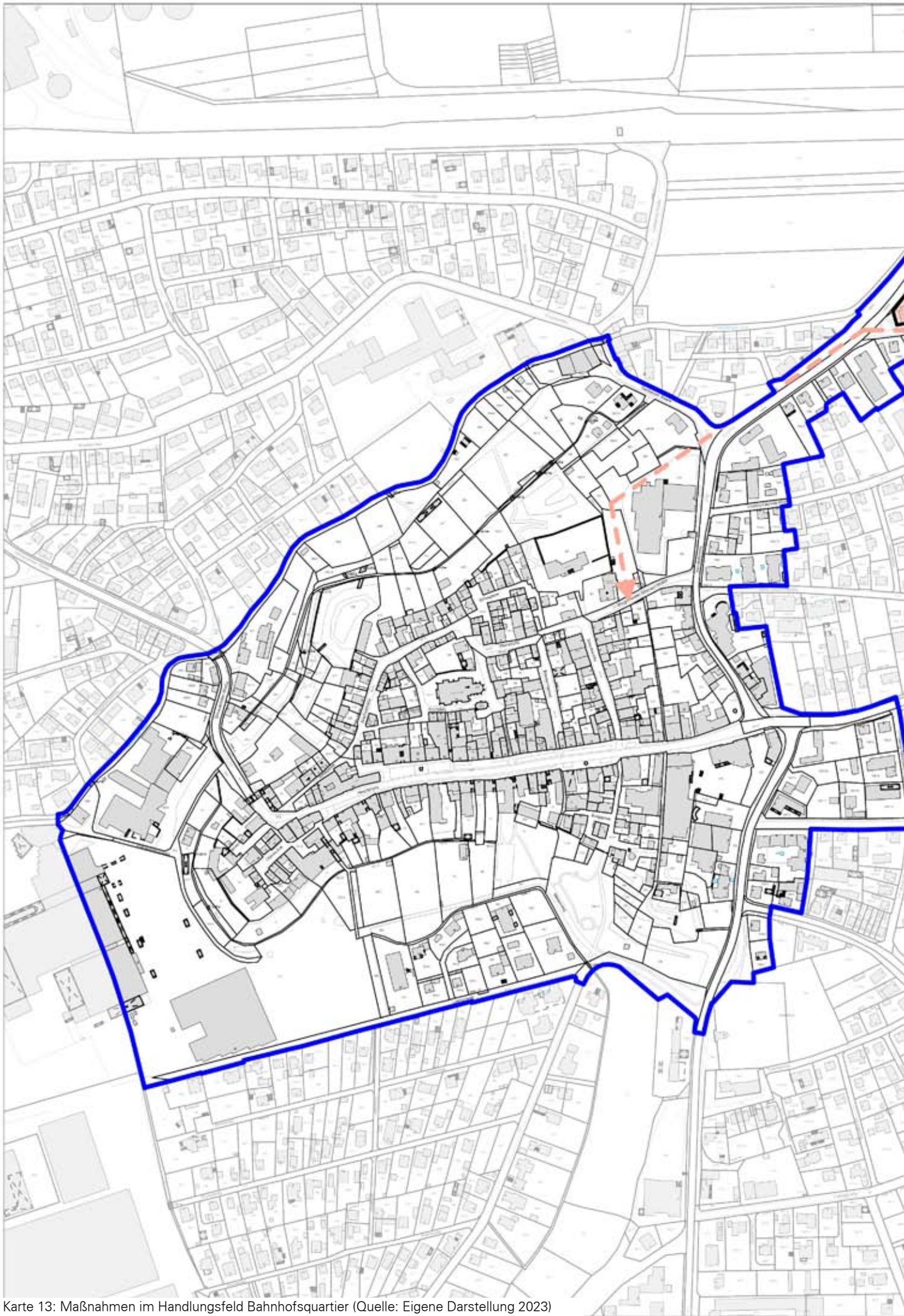
### Ziele im Handlungsfeld 4.3

#### Bauliche, gestalterische und funktionale Entwicklung

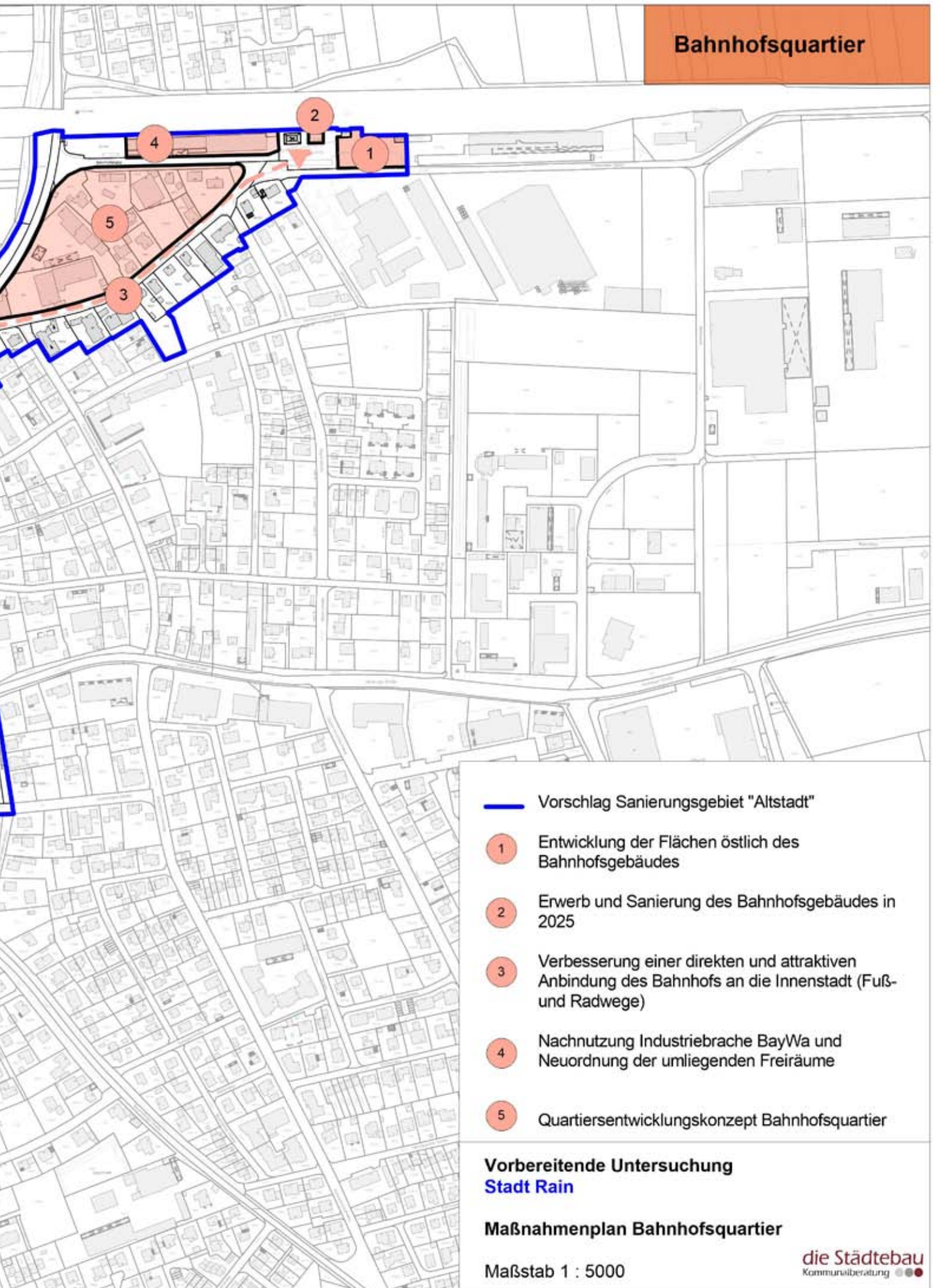
- Beseitigung der Industriebrache auf dem Betriebsgelände von BayWa (Turm und Lagerhalle) durch eine gewerblich geprägte Nachnutzung oder städtebauliche Aufwertung
- Aufwertung und Neuordnung der Grün- und Freiflächen im Bahnhofsumfeld
- Ausbau des Angebots an zeitgemäßen Verkehrsmitteln und Servicestationen zur Stärkung des Bahnhofs als Ort für zukunftsorientierte und nachhaltige Mobilität (P&R, Rad-service, Radstation, E-Ladestationen, etc.)
- Erhalt der Gewerbebetriebe und Stärkung des Standortes als Mischgebiet zwischen der Bahnhofstraße und der Johannes-Bayer-Straße

#### Attraktive Anbindung an die Innenstadt

- Schaffung einer attraktiven, sicheren und kurzen Wegeverbindung zur Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer
- Neugestaltung der Johannes-Bayer-Straße mit Gehweg



Karte 13: Maßnahmen im Handlungsfeld Bahnhofsquartier (Quelle: Eigene Darstellung 2023)



**—** Vorschlag Sanierungsgebiet "Altstadt"

- 1** Entwicklung der Flächen östlich des Bahnhofsgebäudes
- 2** Erwerb und Sanierung des Bahnhofsgebäudes in 2025
- 3** Verbesserung einer direkten und attraktiven Anbindung des Bahnhofs an die Innenstadt (Fuß- und Radwege)
- 4** Nachnutzung Industriebrache BayWa und Neuordnung der umliegenden Freiräume
- 5** Quartiersentwicklungskonzept Bahnhofsquartier

**Vorbereitende Untersuchung**  
**Stadt Rain**

**Maßnahmenplan Bahnhofsquartier**

Maßstab 1 : 5000

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Bahnhofsquartier

## 1. Entwicklung der Flächen östlich des Bahnhofgebäudes

Die derzeit untergenutzten und ungestalteten Flächen östlich des Bahnhofs sollen mit verschiedenen Nutzungen aufgewertet und neu geordnet werden. Aufgrund des Bedarfs und der Vorschläge in der Parkraumuntersuchung sollen hier moderne Mobilitätsangebote geschaffen werden. Dazu zählen E-Scooter, E-Bikes und klassische Leihräder mit entsprechender Ladeinfrastruktur sowie Fahrradparkplätze und Fahrradboxen, die ein sicheres Abstellen von hochwertigen Zweirädern ermöglichen. Ebenso denkbar ist ein Carsharing Angebot, sowie weitere Stellplätze zur Stärkung der Park-and-Ride-Nutzung. Ebenso wäre ein Shuttleservice zur Innenstadt vorstellbar, der zu bestimmten Zeiten und Anlässen eingerichtet wird. Damit könnte die Verbindung von Bahnhof und Innenstadt weiter gestärkt werden.



Bahnhof mit Entwicklungsbereich



Fläche östlich des Bahnhofs

## 2. Erwerb und Sanierung des Bahnhofgebäudes in 2025

Das Bahnhofsgebäude sollte durch die Stadt erworben und saniert werden. Dabei soll das Erdgeschoss zum Ausbau des Angebots für Reisende genutzt werden. Neben der Aufwertung der Wartehalle und Herstellung einer öffentlichen Toiletten-Anlage sollte auch ein kleinteiliges Angebot an Nahversorgung (Bäcker, Café, Kiosk, Schreibwaren) geschaffen werden. Im Obergeschoss könnten entsprechend der aktuellen Nutzung Wohneinheiten für bedürftige Personen umgesetzt werden.



Bahnhofgebäude



### 3. Verbesserung einer direkten und attraktiven Anbindung des Bahnhofs an die Innenstadt (Fuß- und Radweg)

Die Wegeverbindungen zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt sollten verbessert und attraktiver werden. Perspektivisch wird der Bahnhof eine wichtigere Rolle für die Mobilität der Bürger und Besucher einnehmen. Aus diesem Grund sollte im Rahmen der Entwicklung des Bahnhofsquartiers eine verbesserte Wegeführung zur Innenstadt angestrebt werden, die möglichst direkt und durch ein attraktives räumliches Umfeld verläuft. Diese Maßnahme könnte langfristig zur Belebung der Innenstadt beitragen und ist enorm wichtig, damit die zukünftig veränderten Mobilitätsbedürfnisse der Menschen bereits jetzt in die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs einbezogen werden können.



Bahnhofstraße Ecke Johannes-Bayer-Straße



Bahnhofstraße Ecke Feldheimer-Straße

### 4. Nachnutzung Industriebrache BayWa und Neuordnung der umliegenden Freiräume

Die Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung könnte als Basis zur Entwicklung der brachliegenden Gewerbefläche westlich des Bahnhofs dienen. Daran anschließend wäre eine bauliche und freiflächengestalterische Entwicklung des Bereichs vorzusehen.

Für die städtebauliche Neuordnung der Flächen werden folgende Ziele angestrebt:

- Funktionsmischung mit überwiegend gewerblichen Nutzungen
- Attraktive Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualität und Angeboten passend zu den Nutzungen
- Gestaltung eines attraktiven Bahnhofsquartiers

Mit der Reaktivierung und städtebaulichen Neuordnung der Industriebrache kann der städtebauliche Missstand beseitigt werden, die Freiraumqualität gesteigert werden und das Bahnhofsquartier sich zu einem attraktiven Anknüpfungspunkt entwickeln.



Bahnhofstraße - Industriebrache „BayWa“

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Bahnhofsquar- tier

## 5. Quartiersentwicklungskonzept „Bahn- hofsquartier“

Die gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Bereiche im „Bahnhofsquartier“ (siehe Abb. 20) ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung öffentlicher Mobilitätsangebote und einer attraktiven Erreichbarkeit der Stadt Rain mit dem ÖPNV von großer Wichtigkeit. Der Bahnhof und sein Umfeld sollen daher zu einem ansprechenden Ankunftsort mit grundlegendem, an die Örtlichkeit angepasstem Nahversorgungsangebot und modernen Mobilitätsangeboten ausgestattet und entwickelt werden. Im Rahmen eines Quartiersentwicklungskonzepts könnten die Eckpunkte der weiteren Entwicklung unter Berücksichtigung folgender Aspekte ausgelotet werden.

- Erneuerung und barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere zur Innenstadt hin, mit attraktiver Begrünung.
- Die Nutzungsmischung im „Bahnhofsquartier“ sollte zum Schutz und Erhalt der bestehenden Gewerbebetriebe aufrechterhalten werden.



Johannes-Bayer-Straße



Johannes-Bayer-Straße



Abb. 20: Umgriff „Bahnhofsquartier“ (Kartengrundlage Bayern Atlas 2023)

## 4.4 HANDLUNGSFELD STÄRKUNG DER STADTGEMEINSCHAFT

Die Stadt Rain wird in den kommenden Jahren mit zwei Herausforderungen konfrontiert sein. Zum einen wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung ändern und der Anteil der älteren Bevölkerungsschichten zunehmen. Zum anderen wird die Stadt aufgrund von Zuzug voraussichtlich einem weiteren Bevölkerungswachstum ausgesetzt sein. Um bestmöglich auf diese Herausforderungen vorbereitet zu sein und auch zukünftig ein ausgewogenes Sozialgefüge mit vielfältigen Angeboten für alle Bedarfsgruppen zu erreichen, sollen verschiedene Ziele zur Stärkung des Angebots im Bereich des Sozialwesens und der Stadtgemeinschaft verfolgt werden. Neben dem Bau von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, die öffentlich oder auch im Rahmen der Vereinszugehörigkeit genutzt werden können, sollten auch Beratungs- und Informationsangebote für alle hilfsbedürftigen Menschen (Menschen mit Behinderung, Familien, Senioren, etc.) ausgebaut werden. Auch der Erhalt und die Schaffung von attraktiven Begegnungsorten für Jugendliche ist für die Aufwertung der sozialen Infrastruktur von großer Bedeutung.

Mit der Stärkung der Stadtgemeinschaft geht ebenso die Stärkung des „Wir“-Gefühls der Bevölkerung einher. Entsprechende Angebote, die zum einen dazu beitragen, die Versorgung zu sichern, Dienstleistungen bereitzustellen, die Stadt zu beleben und erlebbar zu machen sowie zum anderen die Möglichkeit für Bürgerinnen und Bürger bieten, sich zu treffen und sich auszutauschen, fördern eine attraktive Innen- und Außenwirkung. Zudem wird die Identifikation mit der Stadt Rain und der Zusammenhalt in der Stadtgesellschaft gefördert. Hinsichtlich des Zuzugs neuer Bürgerinnen und Bürger ist es maßgeblich genügend gemeinschaftsstärkende Angebote zu schaffen, die dem Prozess des „sich Einigeln“ neuer Bewohner entgegenwirken und sie bestmöglich in die Rainer Gemeinschaft integrieren.

## **Ziele im Handlungsfeld 4.4**

### **Erhalt und Ausbau der Grundversorgung**

- Erhalt und Ausbau des Angebotsmix und der Nahversorgung in der Altstadt
- Ausbau der Informations-, Beratungs- und Unterhaltungsangebote für hilfsbedürftige Menschen (Treffpunkte, Wohnorte mit Services, Beratungsstellen) zur Förderung der Gemeinschaft
- Förderung von Mehrgenerationen Wohnprojekten und anderen Wohnformen zur Stärkung des Gemeinwohls
- Stärkere Einbindung der Menschen bei Stadtentwicklungsprojekten zur Förderung des bürgerlichen Engagements und der Akzeptanz für Veränderungen

### **Erhalt von Kultur-, Bildungs- und Sporteinrichtungen**

- Stärkung der Altstadt als Ort mit Angeboten im Bereich Kultur, Soziales und Bildung
- Schaffung von Angeboten / Orten zur Förderung des sozialen Miteinanders und des Zusammenhalts
- Erhalt und Ausbau von Betreuungs- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche (öffentliche Spiel- und Sportstätten und Freizeitbereiche)
- Förderung von Gemeinwesen stärkenden und öffentlich wirkenden Sport-, Kultur- und Bildungsvereinen

### **Inklusive und barrierefreie Infrastruktur**

- Verringerung von störenden Barrieren im öffentlichen Raum
- Förderung des barrierefreien Ausbaus von öffentlichen Einrichtungen und Läden, Restaurants, Kultur- und Bildungsorten

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Stadtgemeinschaft

## 1. Bürgerdialogveranstaltung

Bürgerdialogveranstaltungen bieten den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, sich in einem festgelegten Rahmen über Themen der Stadtentwicklung auszutauschen und aktiv einzubringen. Im offenen Austausch von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung können aktuelle Herausforderungen in der Stadtentwicklung gemeinsam diskutiert und Lösungsansätze erarbeitet werden. Zudem können sich dann die Akteure auch zur Umsetzung vernetzen und sich stärker in das aktive Stadtgeschehen einbringen, was letztlich zur Stärkung der Identifikation mit der Stadt und einem offenen Miteinander beitragen kann.



Abb. 21: Bürgerversammlung in Rain

## 2. Umsetzung von Projekten gemeinsam mit dem Innenstadtmanagement

Zur Umsetzung von Projektideen und Maßnahmen mit dem Ziel die Rainer Innenstadt modern und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln soll das Innenstadtmanagement als bedeutender Partner alle interessierten Akteure nach Möglichkeit unterstützen. Bei öffentlichkeitswirksamen Projekten sollte zur Steigerung der Akzeptanz grundsätzlich die Einbeziehung der Bürgerschaft in Erwägung gezogen werden. Somit können dann zudem auch die tatsächlichen Bedarfe der vor Ort lebenden Menschen berücksichtigt werden, was den Zusammenhalt der Gemeinschaft sowie auch die Zustimmung zu solchen Projekten fördert.

## 3. Unterstützung von Baugemeinschaften

Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Rain erhöht auch die Wohnraumnachfrage im Allgemeinen. Besonders bezahlbarer und altersgerechter Wohnraum sind mit Blick auf die demographische Struktur von großer Bedeutung und sollten mit verschiedenen Ansätzen daher unterstützt werden. Insbesondere moderne Wohnformen, wie Mehrgenerationen-Wohnen, Co-Living-Spaces und barrierefreie Wohnungen sollten hierbei einbezogen werden. Vorab wäre eine Untersuchung der konkreten Bedarfe sinnvoll, damit bedarfsgerechte Angebote im Bereich von Beratung und Förderung geschaffen werden können.

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Stadtgemeinschaft

## 4. Barrierefreie Gestaltung von Orten der Begegnung

Die barrierefreie Gestaltung der Verkehrsflächen des öffentlichen Raums sollte ein maßgeblicher Bestandteil bei allen städtebaulichen Maßnahmen sein, damit auch mobilitätseingeschränkte Personen die Stadt in möglichst allen öffentlich zugänglichen Bereichen ohne zusätzliche Hilfe nutzen und wahrnehmen können. Daher sind insbesondere die wichtigen Begegnungsräume (Schlossstraße, Schlossplatz, Hauptstraße, Rathausplatz, Kirchplatz, Bereich um den Wasserturm, Mariengrotte, Altstadtzugänge) vorrangig so zu gestalten, dass sie barrierefrei nutzbar sind.



Abb. 22: Barrierefreie Wegeführung bei der Gartenschau 2009 in Rain

## 4.5 HANDLUNGSFELD WEGE, VERKEHR, MOBILITÄT

Die Verkehre einer Stadt hängen maßgeblich von dem Angebot und der Ausgestaltung der Verkehrswege- und öffentlichen Flächen ab. Daher ist eine bedarfs- und zielorientierte Planung dieser Flächen für ein reibungsloses Funktionieren und eine gute Erreichbarkeit der Altstadt als Versorgungszentrum erforderlich.

Als Leitbild für die innerstädtische Verkehrsentwicklung sollte die fußgängergerichte Stadt stehen. Die Berücksichtigung der Fußgänger und Radfahrer als „schwächste“ Verkehrsteilnehmer ist bei modernen und auf die Stadt zugeschnittenen Verkehrskonzepten maßgeblich.

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sollte sich demnach an den Bedarfen der Fußgänger für alle Menschengruppen orientieren, was neben der Barrierefreiheit auch eine gute Vernetzung und kurze, direkte Wege betrifft. Dazu gehören der Ausbau und barrierefreie Gestaltung der Fuß- und Radwege, eine die Altstadt vom Verkehr entlastende Wegeführung sowie auch die Ordnung des ruhenden Verkehrs.

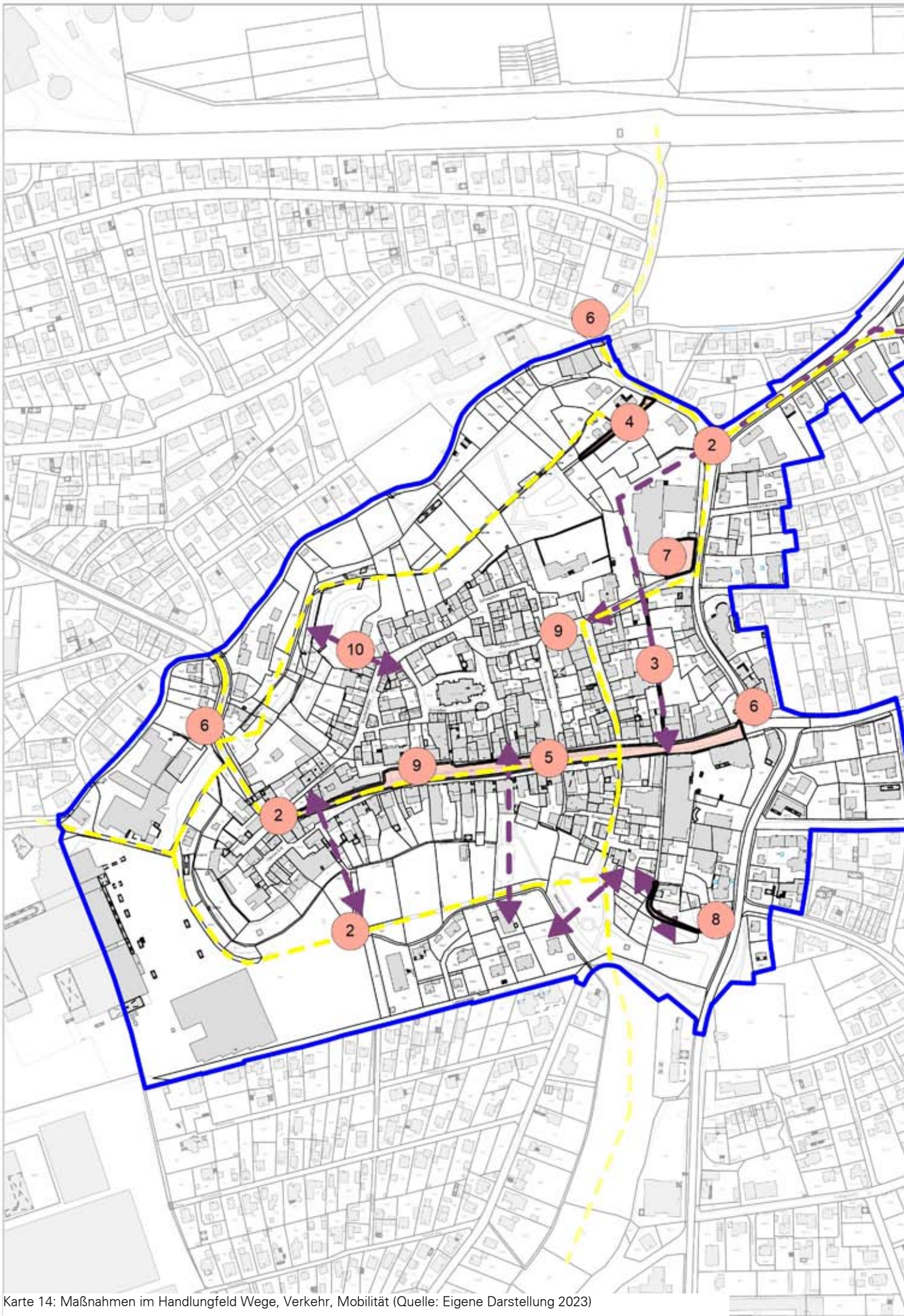
### Ziele im Handlungsfeld 4.5

#### Innerstädtischer Verkehr und Parkräume

- Verringerung des innerstädtischen (Parkraumsuch-)Verkehrs durch Anpassung des Parkraumangebots/Parkleitsystems
- Verkehrsberuhigung in der Hauptstraße (Vorrang für Fußgänger und Radfahrer)
- Schaffung einer sicheren Quermöglichkeit für Fußgänger in der Hauptstraße
- Förderung der Erreichbarkeit von der Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad
- Ausbau von Services für Radfahrer (Abstellmöglichkeiten, Servicestation, Radwege)
- Umwidmung von Wohnstraßen zu Spielstraßen und gestalterische Aufwertung
- Erhalt, Aufwertung und Ausbau der Tharagasse als wichtige attraktive Wegeverbindung und Verlängerung des Grottenweges Richtung Norden
- Verbesserung der Verkehrsleitsysteme in der Innenstadt
- Verlagerung des Parkraumangebots von der Altstadt, insbesondere Hauptstraße in die Innenstadtrandbereiche (beispielsweise durch Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes am Meisenweg)
- Schaffung von Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld des Schlosses für Veranstaltungen

#### Erschließungssituation Südliche Innenstadt (Dehnergelände)

- Verbesserung der verkehrlichen Erschließungssituation zum Dehnergelände
- Bessere Steuerung des Besucherverkehr zum Unternehmen Dehner



Karte 14: Maßnahmen im Handlungsfeld Wege, Verkehr, Mobilität (Quelle: Eigene Darstellung 2023)





- Vorschlag Sanierungsgebiet "Altstadt"
- 1 Erstellung eines Nahmobilitätskonzeptes
- 2 Ausbau und Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes
- 3 Aufwertung und Fortführung der Tharasgasse
- 4 Freiraumgestalterische Erneuerung des Schlossgrabenweges
- 5 Beseitigung von Gefahrensituationen durch Querungshilfen und verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Hauptstraße
- 6 Aufbau und Optimierung eines Parkleitsystems
- 7 Gestalterische und funktionale Aufwertung des Parkplatzes in der Bahnhofstraße Ecke Bgm.-Bleimayer-Straße
- 8 Gestalterische und funktionale Aufwertung des Weges vorbei an der Mariengrotte zum Parkplatz in der Münchner Straße
- 9 Aufbau einer Mobilitätsstation in der Hauptstraße vor dem Schloss
- 10 Barrierefreie Gestaltung der Zugänge zur Altstadt

\* gelb: nicht verortenbare Maßnahmen

Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

**Maßnahmenplan Wege, Verkehr, Mobilität**

Maßstab 1 : 5000

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Wege, Verkehr, Mobilität

## 1. Erstellung eines Nahmobilitätskonzeptes zur Verbesserung der Infrastruktur für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV

Um die Nahmobilität für Fußgänger und Radfahrer attraktiv und sicher zu gestalten, bedarf es kurzer Wege, eine klare Wegeführung, Reduzierung des innerstädtischen motorisierten Verkehrs sowie ansprechende, zeitgemäße Mobilitätsangebote in der Innenstadt und den angrenzenden Stadtteilen. In einem Nahmobilitätskonzept sollen die aktuelle Situation untersucht und Maßnahmen mit Handlungsempfehlungen für die Verbesserung von Infrastruktur und Angeboten für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmergruppen erarbeitet werden. Die Untersuchung von Schnittstellen des motorisierten Individualverkehrs und des ÖPNV-Netzes sind dabei von besonderer Bedeutung.



Abb. 23: Beispiel für zeitgemäße, umweltfreundliche Mobilitätsangebote

## 2. Ausbau und Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes

Umsetzung von Maßnahmen aus Nr. 1 unter Berücksichtigung der Nr. 3 und 4.



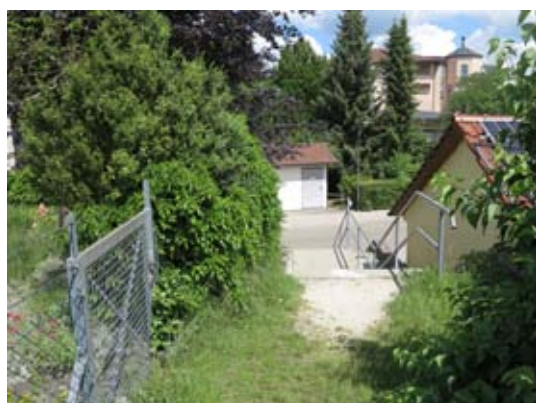
Heiliggeistmühlweg - Ziegelmoosgraben



Meisenweg

### 3. Aufwertung und Fortführung der Tharassgasse

Die Tharassgasse ist ein wichtiger fußläufiger Verbindungsweg zwischen der Hauptstraße und der Bürgermeister-Bleimayer-Straße abseits der Straßen. Gestalterisch und funktional mit Blick auf Barrierefreiheit wäre dieser Weg aufzuwerten sowie in Richtung Norden zwischen dem Kindergarten/Schloss und dem ehemaligen Dehner Hotel (Bahnhofstraße 19) bis in den Schlossgraben zu erweitern. Damit könnte auch eine Verbesserung der fußläufigen Verbindung zum Bahnhof erreicht werden.



Tharassgasse

### 4. Freiraumgestalterische Erneuerung des Schlossgrabenweges

Der Schlossgrabenweg bedarf als östlicher Eingang in den „grünen Altstadtgraben“ eine freiraumgestalterische Erneuerung. Derzeit ist der Eingang von der Feldheimer Straße nicht gut sichtbar und auch der Weg ist wenig attraktiv gestaltet. Der Schlossgrabenweg stellt eine wichtige Verbindung zwischen den nordöstlichen Wohnhäusern, dem Bahnhof und der Innenstadt dar und sollte bestenfalls zukünftig mit der Tharassgasse verbunden werden. Für diese Maßnahmen ist voraussichtlich ein Grunderwerb bzw. eine privatrechtliche Vereinbarung für den privaten Wegabschnitt und die privaten Flächen erforderlich.



Schlossgrabenweg

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Wege, Verkehr, Mobilität

## 5. Beseitigung von Gefahrensituationen durch Querungshilfen und verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Hauptstraße

Eine risikofreie Gestaltung des Verkehrsablaufs in der Hauptstraße durch sichere Quermöglichkeiten sind für die Attraktivität des Zentrums der Altstadt von großer Bedeutung. Damit kann das Sicherheitsgefühl der Bürgerschaft sowie die Wohnumfeldqualität gestärkt werden. Zu den Bausteinen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und/oder Radfahrer wird neben Querungshilfen auch die Entschleunigung des Verkehrs durch verkehrsberuhigende Maßnahmen empfohlen. Um Gefahrensituationen abzuwenden und zu reduzieren, sollten ausgehend von den am meisten belasteten Zonen entsprechende Maßnahmen ergriffen und umgesetzt werden.



Abb. 24 und 25: Beispiele zur Steigerung der Verkehrssicherheit: Zebrastreifen, Beschilderung, Fahrradstreifen

## 6. Aufbau und Optimierung eines Parkleitsystems

Mit einem gut ausgebauten Parkleitsystem kann der Parksuchverkehr reduziert und eine gleichmäßigere Auslastung der vorhandenen Stellplatzkapazitäten in der Innenstadt erreicht werden. Mit Hilfe von digitalen und analogen Parkleitsystemen können beispielsweise Parkplatzsuchende über verfügbare Stellplätze informiert werden. Aber auch der Verkehrsfluss ließe sich über moderne Verkehrsleitsysteme in der Altstadt verbessern bzw. das Verkehrsaufkommen verringern.

### 7. Gestalterische und funktionale Aufwertung des privaten Parkplatzes in der Bahnhofstraße Ecke Bürgermeister-Bleimayr-Str.

Der private Parkplatz in der Bahnhofstraße wirkt ungeordnet und wie eine Brachfläche/ Baulücke in der Innenstadt. Daher sollte ein Konzept zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Fläche erarbeitet werden. Aufgrund des Bedarfs an zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen in der unmittelbaren Umgebung zum Schloss sollte im ersten Schritt eine gemischte Nutzung des Parkplatzes angestrebt werden. Im Weiteren könnte die Fläche zudem, ergänzend zur Erweiterung des Stellplatzangebots, mit einer attraktiven Bebauung weiterentwickelt werden. Damit könnte eine neue, klare Raumkante geschaffen und der Bereich städtebaulich seiner Lage gerecht gestaltet werden.



Privater Parkplatz Bahnhofstraße



Privater Parkplatz Bahnhofstraße

### 8. Gestalterische und funktionale Aufwertung des Weges vorbei an der Mariengrotte zum Parkplatz in der Münchener Straße

Mit dieser Maßnahme soll die Wegeverbindung verbessert und der besondere Ort am Wasserturm mit der Mariengrotte und dem Parkplatz in der Münchener Straße mit den Platzräumen zu einem gesamten Stadtraumnetz verwoben werden. Wesentliche Aspekte dabei sind eine barrierefreie und attraktive Gestaltung der Verkehrs- und Platzbereiche um durchweg eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen.



Weg zur Mariengrotte



Zugang zur Mariengrotte

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Wege, Verkehr, Mobilität

## 9. Aufbau einer Mobilitätsstation im Sanierungsgebiet (E-Ladestationen für Fahrräder bei Bedarf, Servicestation für Fahrräder, E-Scooter)

Mit einem vielseitigen Angebot an alternativen Mobilitätslösungen kann die Erreichbarkeit der Innenstadt weiter verbessert werden und der Verkehr sich auf nachhaltigere Mobilitätsformen verlagern. Auch kann damit das Mobilitätsverhalten innerhalb der Innenstadt von den Besuchern und der Bewohnerschaft positiv hinsichtlich des Klimaschutzes beeinflusst werden. Das Angebot der Mobilitätsstationen kann von E-Scootern, E-Fahrrädern mit Lade- und Servicestationen über ein digitales Informationsportal zu ÖPNV-Angeboten, Mobilitätsapps, bis hin zu einem WLAN-Hotspot reichen.



Abb. 26: Beispiel einer E-Scooter-Ladestation

## 10. Barrierefreie Gestaltung der Zugänge zur Altstadt

Die gute Erreichbarkeit der Altstadt über die vorhandenen Zugänge sollte dauerhaft erhalten und stellenweise verbessert werden. Insbesondere die barrierefreie Nutzung ist bei den meisten Zugängen nur eingeschränkt gegeben. Zweckdienliche Lösungen sollten hier bedarfsgerecht umgesetzt werden, ohne dass der ursprüngliche Charakter der Zugangsbereiche zu sehr verändert wird.



Zugang zur Altstadt in die Brachetstraße



Abb. 27: Beispiel für eine Ladebox



Zugang zur Altstadt in die Hauptstraße

## 4.6 HANDLUNGSFELD KLIMASCHUTZ, BIODIVERSITÄT, ENERGIEVERSORGUNG

Städtischer Klimaschutz und die bauliche Anpassung von Städten an den Klimawandel spielen auch für Rain eine bedeutende Rolle. Insbesondere baulich funktionale und gestalterische Maßnahmen, die zur Stärkung der Resilienz von Rain beitragen, sollten daher zukünftig Eingang in die Planung und Umsetzung von Projekten zur Stadtentwicklung finden. Neben der Begrünung und Bepflanzung von öffentlichen Freiflächen mit wenig Aufenthalts- und Gestaltungsqualität können auch Wasserflächen und Trinkbrunnen einen wärmeausgleichenden Wert an heißen Sommertagen bieten. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen hierbei insbesondere beim Kirchplatz, Schloßplatz, Rathausplatz, Umfeld Wasserturm sowie auch den großen öffentlichen und privaten Parkflächen südlich der Altstadt. Neben einer funktionalen Verbesserung tragen diese Maßnahmen auch zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und der Aufenthaltsqualität bei.

Für die Stärkung einer dezentralen Energieversorgung und zur Unterstützung der Energiewende ist die Stromerzeugung mit erneuerbaren Energien sowie deren Einsatz und Integration in die vorhandenen Gebäude und räumlichen Strukturen im Rahmen der Stadtentwicklung von großer Wichtigkeit. In der Altstadt gibt es aufgrund des denkmalgeschützten Ensemblebereichs nur eingeschränkt die Möglichkeit zum Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie, Photovoltaik). Aufgrund der Änderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zum 01.07.2023 besteht nun jedoch auch die Möglichkeit auf den vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Dachflächen, beispielsweise eine denkmalgerecht gestaltete PV-Anlage zu installieren. Das gibt ein großes Entwicklungspotential frei, welches zukünftig positiv seitens der Stadt begleitet werden sollte. Folgende grobe Regeln sind zu beachten: Die Module sollen in einer der Dachflächenfarbe angepassten geschlossenen, rechteckigen Fläche verlegt werden und dürfen die Trauf- und Giebelkanten nicht verdecken.

Als weitere Möglichkeit wäre zu prüfen, inwieweit Micro-Windenergieanlagen stadtbildverträglich außerhalb des Ensemblebereichs zum Einsatz kommen können. Beispielsweise haben die in zweiter Reihe gelegenen Häuser weniger ortsbildprägende Wirkung und würden sich für solche Maßnahmen grundsätzlich besser eignen.

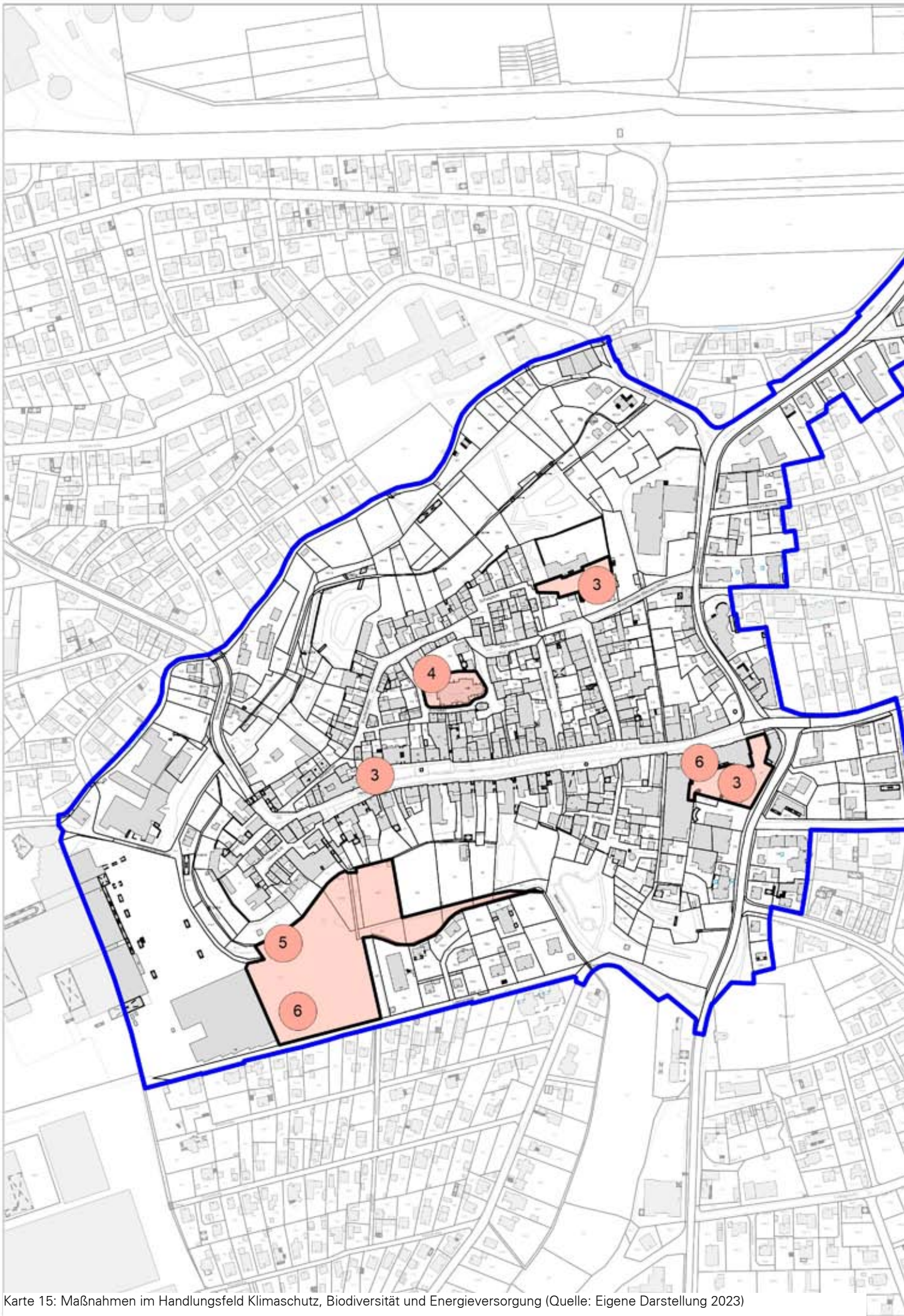
Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sollte die Steigerung der Energieeffizienz und auch die Begrünung und Bepflanzung von Gärten und Freibereichen eine wichtigere Rolle spielen. Entsprechende Anforderungen sind ggf. in die Richtlinie des aufzulegenden kommunalen Förderprogramms einzuarbeiten.



Beispiel für Solarenergieanlage

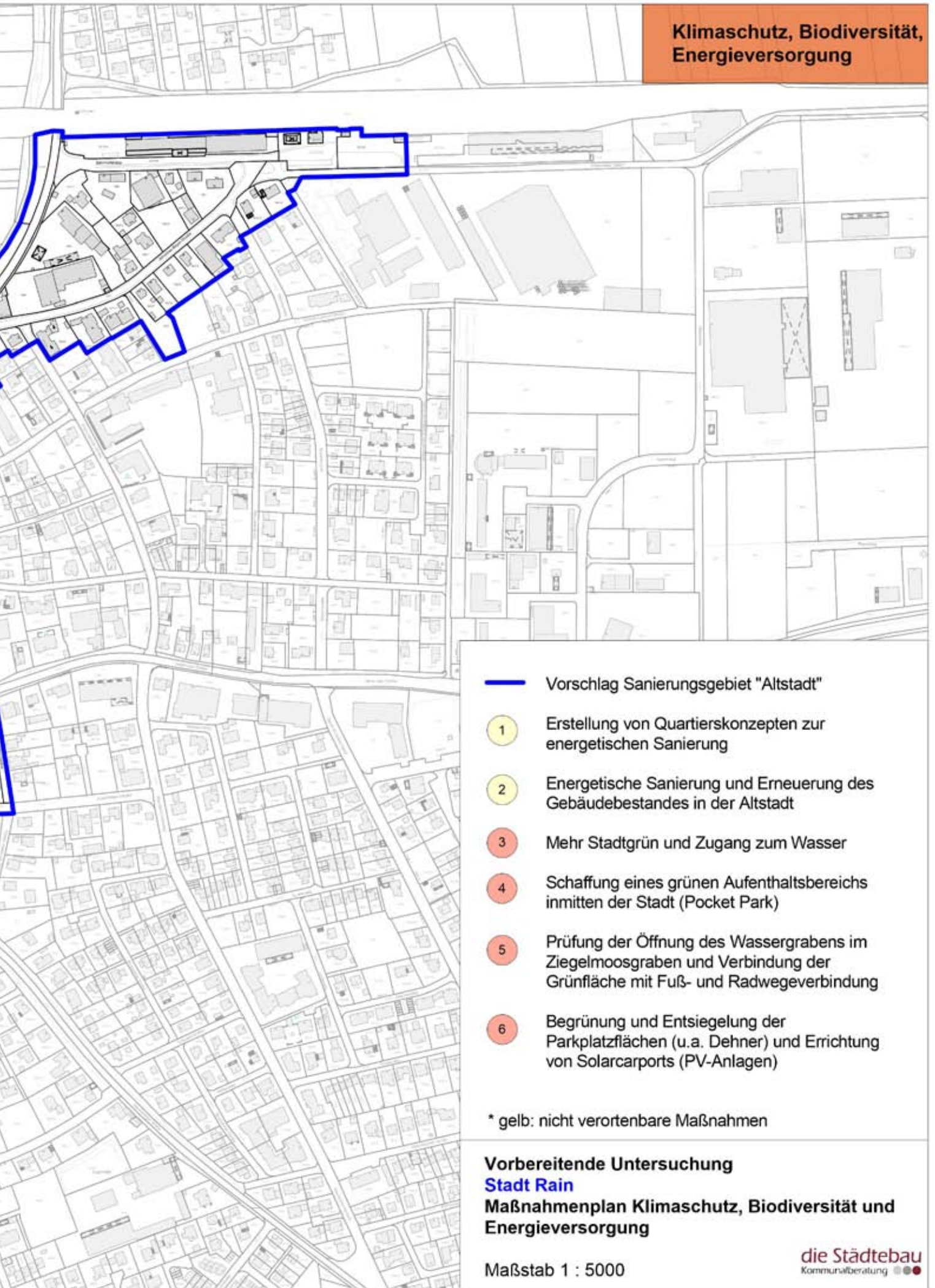


Begrünter Freiraum Bahnhofstraße Ecke Hauptstraße



Karte 15: Maßnahmen im Handlungsfeld Klimaschutz, Biodiversität und Energieversorgung (Quelle: Eigene Darstellung 2023)





**—** Vorschlag Sanierungsgebiet "Altstadt"

- 1 Erstellung von Quartierskonzepten zur energetischen Sanierung
- 2 Energetische Sanierung und Erneuerung des Gebäudebestandes in der Altstadt
- 3 Mehr Stadtgrün und Zugang zum Wasser
- 4 Schaffung eines grünen Aufenthaltsbereichs inmitten der Stadt (Pocket Park)
- 5 Prüfung der Öffnung des Wassergrabens im Ziegelmoosgraben und Verbindung der Grünfläche mit Fuß- und Radwegeverbindung
- 6 Begrünung und Entsiegelung der Parkplatzflächen (u.a. Dehner) und Errichtung von Solarcarports (PV-Anlagen)

\* gelb: nicht verortenbare Maßnahmen

### Vorbereitende Untersuchung

#### Stadt Rain

### Maßnahmenplan Klimaschutz, Biodiversität und Energieversorgung

Maßstab 1 : 5000

## **Ziele im Handlungsfeld 4.6**

### **Klimaangepasste Freiraumgestaltung**

- Ausbau von Stadtgrün in der Hauptstraße und den Wohnbereichen in der Altstadt
- Entwicklung eines „Pocket-Parks“ in der Innenstadt
- Entsiegelung und Begrünung von Verkehrs- und Parkflächen
- Schaffung von Wasserflächen auf öffentlichen Platzbereichen
- Erhalt, Schutz und Integration vorhandener Biotope in öffentliche Naherholungsbereiche
- Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünungen in bauliche Entwicklungsprojekte
- Begrünung der öffentlichen Randbereiche von Straßen und Plätzen mit Pflanzen und Bäumen sowie Entsiegelung von nicht funktional erforderlichen Asphalt- und Schotterflächen

### **Energetische Aufwertung und Ausbau der Erneuerbaren Energien**

- Energetische Sanierung von Gebäuden zur Reduktion des Energieverbrauchs
- Stadtbildverträglicher Ausbau von Erneuerbaren Energieanlagen, insbesondere in wenig einsehbaren Bereichen der Altstadt
- Erstellung von Quartierskonzepten zur übergreifenden Verbesserung der Energieeffizienz und Wärmewende

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Klimaschutz, Biodiversität und Energieversorgung

## 1. Erstellen von Quartierskonzepten zur energetischen Sanierung

Zur quartiersbezogenen Verbesserung der Energieeffizienz können entsprechende Energiekonzepte erstellt werden. Dabei können städtebaulich adäquate Lösungen erarbeitet werden, die zu mehr Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft bei den Eigentümern führen können. Ebenso sollten zur Umsetzung des Konzepts Beratungsleistungen für private Eigentümer angeboten und beworben werden. Als Bereich für die Erarbeitung eines energetischen Quartierskonzeptes würde sich aufgrund des erhöhten Sanierungsbedarfs die nördliche Altstadt eignen.



Brachetstraße - nördliche Altstadt als Pilotprojekt für ein energetisches Quartierskonzept

## 2. Energetische Sanierung und Erneuerung des Gebäudebestandes in der Altstadt

Neben der gestalterischen Aufwertung der Gebäude sollten im Zuge von Sanierungsmaßnahmen auch die energetischen Aspekte mit Blick auf eine Förderung berücksichtigt werden. Entsprechende Vorgaben können beispielsweise in das kommunale Förderprogramm mit einfließen. Auch im Rahmen von Machbarkeitsstudien können Potentiale zur Steigerung der Energieeffizienz ermittelt werden. Hinsichtlich der Einfügung von Erneuerbaren Energien könnten beispielsweise Konzepte für eine stadtbildverträgliche Umsetzung erstellt werden.



Schulgasse - Gebäude mit energetischem Sanierungsbedarf

# Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld Klimaschutz, Biodiversität und Energieversorgung

## 3. Mehr Stadtgrün und Zugang zum Wasser

Die Begrünung und Bepflanzung von großen Freiflächen und Begegnungsräumen in der Altstadt, wie dem Schlossplatz, Rathausplatz und dem Platz am Bayertor können die Aufenthaltsqualität verbessern. Vor allem im Sommer und in Tropennächten kompensiert das Stadtgrün die Hitze im bebauten und versiegelten Bereich und schafft ein angenehmeres Mikroklima. Auch ein Trinkwasserbrunnen oder die Beregnung von einer zentralen Platzfläche können an Hitzetagen das Wohlbefinden in der Altstadt steigern.



Schlossplatz

## 4. Schaffung eines grünen Aufenthaltsbereichs inmitten der Stadt (Pocket-Park)

Eine kleine „grüne Oase“ inmitten der dicht bebauten und stark versiegelten Altstadt als Ort der Ruhe und zur Erholung kann die Wohnumfeldqualität aufwerten und das städtische Gefüge auflockern. Mit dem Anlegen beispielsweise eines „Pocket Parks“ auf dem Kirchplatz kann ein attraktiver Begegnungsraum geschaffen werden, der zum Verweilen abseits der konsumorientierten Hauptstraße einlädt.



Abb. 28: Beispiel für einen Pocket Park im städtischen Gebiet (Beispiel aus Düsseldorf)

## 5. Prüfung der Öffnung des Wassergrabens im Ziegelmoosgraben und Verbindung der Grünflächen mit Fuß- und Radwegeverbindung

Der teilweise im grünen Altstadtgraben freigelegte Bachlauf sollte im versiegelten Bereich des Meisenwegs und der Dehnerparkplätze ebenfalls nach Möglichkeit wieder geöffnet werden. Ergänzend dazu sollte eine einfassende Begrünung mit Fuß- und Radwegeverbindung umgesetzt werden. Möglichkeiten der Umsetzung werden in einer Feinuntersuchung zur Neuordnung des gesamten Bereichs dargestellt.



Abb. 29: Ziegelmoosgraben (Kartengrundlage: Bayern Atlas 2023)

## 6. Begrünung und Entsiegelung der Parkplatzflächen (Dehner und weitere Standorte) und Errichtung von Solarcarports (Photovoltaikanlagen)

Insbesondere der südlich an die Altstadt unmittelbar angrenzende Parkplatz der Firma Dehner ist stark versiegelt und heizt sich im Sommer auf. Mittels weiteren, die Fläche auflockernden Begrünungsmaßnahmen (Bäume und Sträucher) und einer neuen versickerungsfähigen Oberfläche (z.B. Schotterblühwiese) kann dem entgegengewirkt werden.

Zusätzlich zur Begrünung könnte der Nutzwert der Flächen mit Solar-Carports (Photovoltaikanlagen) erhöht werden. Neben der Verschattung könnte somit auch noch Strom für die Nutzung beispielsweise der Gewerbehallen von Dehner produziert werden.



Abb. 31: Beispiel-Foto Solarcarport



Abb. 30: Beispiel-Foto teilentsiegelter Parkplatz mit Rasengittersteinen zur Versickerung



Südlicher Dehner Parkplatz mit Baumbepflanzung zur Verschattung und Verbesserung des Mikroklimas

## Rahmenplan

Die Entwicklungsziele sind mit den dazu vorgesehenen Maßnahmen im Rahmenplan auf Seite 119/120 zusammenfassend verortet dargestellt. Der Plan soll eine Übersicht der wesentlichen Maßnahmen geben und deren Zusammenhänge, auch mit Blick auf die Synchronisierung mit weiteren Projekten der Stadtentwicklung, aufzeigen.

Ebenfalls kann er zur Orientierung und Planung der weiteren Innenstadtsanierung dienen. Er ist nicht abschließend, sondern kann im Laufe der Sanierung auf die veränderten Gegebenheiten angepasst werden.



Grottenweg  
Tierarzt

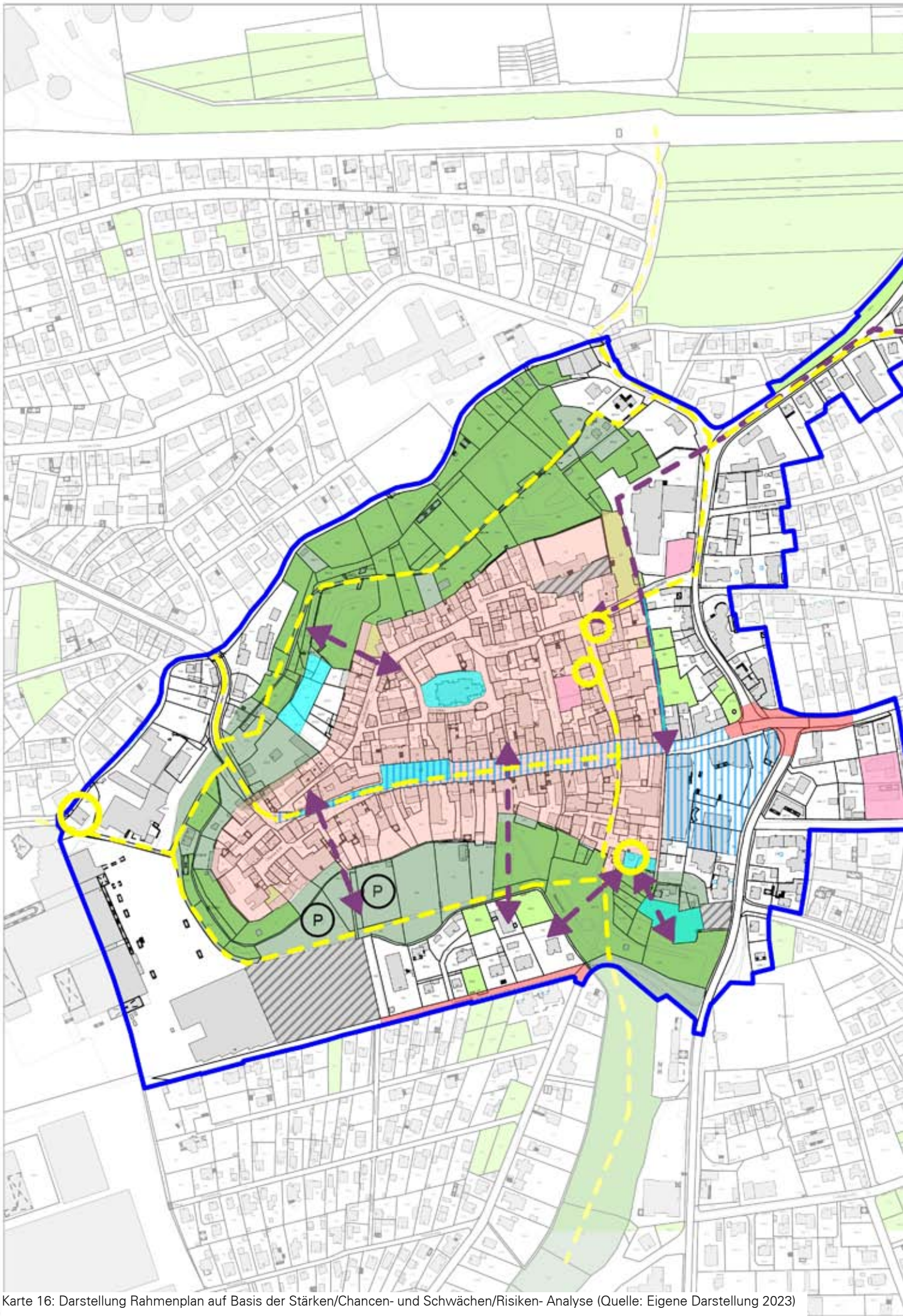
GTD





5

**5. RAHMENPLAN  
KOSTEN- UND  
FINANZIERUNGSÜBERSICHT  
(GEMÄSS §149 BAUGB)**



Karte 16: Darstellung Rahmenplan auf Basis der Stärken/Chancen- und Schwächen/Risiken- Analyse (Quelle: Eigene Darstellung 2023)





-  Sanierungsgebiet
-  Schaffung und Erhalt von attraktiven Wegeverbindungen und Altstadtzugängen
-  Sanierung stadtbildprägender Gebäude und Aufwertung des Umfeldes
-  städtebauliche und funktionale Aufwertung der Altstadt
-  Verbesserung der Freiraumqualität von Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereichen
-  Schaffung und Erhalt eines zusammenhängenden "Grünen Bands" mit attraktiven Naherholungsangeboten
-  (Brach-) Flächen zur baulichen Nachverdichtung / Nutzwerterhöhung
-  Aufwertung versiegelter Flächen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
-  Schaffung, Erhalt und Aufwertung von Radwegeverbindungen
-  Neuordnung wichtiger Verkehrsbereiche
-  Erhalt von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
-  Parkplatzfläche zur städtebaulichen Neuordnung
-  erhaltenswerte Grünbereiche

Vorbereitende Untersuchung  
**Stadt Rain**

**Rahmenplan**

Maßstab 1 : 5000

## Maßnahmenplan mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Handlungsfeld	Nr.	Art	Maßnahme	Kosten (geschätzt) in tausend
(H1) Identitätsstiftende Altstadt als Wirt- schaftsstandort mit Lebensqualität	1	B	Sanierung und Wiedernutzbarmachung orts- bildprägender Gebäude, z.B. Schlossstraße 5 und 12	je Gebäude 500
	2	B/O	Sanierung des Wasserturms und Aufwertung des Umfelds	1,5 Mio.
	3	B/O	Städtebauliche Reaktivierung der Baulücke in der Baumanngasse 4 und 6	nach Bedarf
	4	O	Altstadtzugänge sichern und barrierefrei ge- stalten	800
	5	V	Städtebauliches und verkehrsplanerisches Konzept und Umgestaltung des Kreuzungsbe- reichs am Bayertor (Münchener Str. / Neubur- ger Str.)	1,5 Mio.
	6	O	Neugestaltung und Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Altstadtgassen	2,0 Mio.
	7	O	Neugestaltung und Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Burggasse	500
	8	O	Funktionale Aufwertung des Schlossplatzes mit Sitzgelegenheiten und Pflanzbereichen	200
	9	S	Einrichten eines kommunalen Förderprogram- mes als Anreiz zur Umsetzung von privaten Sanierungsvorhaben	nach Bedarf
	10	V	Erstellung eines Gestaltungshandbuches (ergänzend zu Nr. 9)	30
	11	V	Machbarkeitsuntersuchung für den Potential- bereich zur städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Erneuerung westlich des Bayertors (Georg-Tannstätter-Straße)	40
	12	B	Sanierung des Gebäudes der ehem. Heilig- geistmühle	1,0 Mio
	13	V	Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Alt- stadt durch bedarfsgerechte Erweiterung und Aufwertung der öffentlichen Freiflächen	100

Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum			Städte- bauförde- rung	Andere Förderprogramme
	kurz- fristig (1-5 Jahre)	mittel- fristig (5-10 Jahre)	lang- fristig (10-15 Jahre)		
Eigentümer	x			x	KfW, Bafa, BLFD
Stadt	x			x	BLFD
Eigentümer	x				
Stadt	x	x		x	
Stadt	x			(x)	GVFG
Stadt	x	x		x	
Stadt	x	x		x	
Stadt	x			x	
Stadt	x	x	x	x	
Stadt	x			x	
Stadt/Eigentümer	x			x	
Stadt	x			x	KfW, Bafa
Stadt	x	x	x	x	

## Maßnahmenplan mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Handlungsfeld	Nr.	Art	Maßnahme	Kosten (geschätzt) in tausend
	14	S	Fortführung des Innenstadtmanagements	jährlich 50
	15	O	Beschildeungskonzept Innenstadt	20
	16	V/O	Städtebauliche Neuordnung des Übergangsbereichs Oberes Eck mit Planungswettbewerb und großzügiger Anbindung an die Altstadt	80 Wettbewerb 200 Realisierung
(H2) Grüner Altstadtgraben und Erholungsräume	1	O	Fortführung des grünen Altstadtgrabens auf Grundlage der Ergebnisse der Feinuntersuchung mit folgenden Maßnahmenfeldern (s. Seite 91): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neugestaltung Dreieck-Parkplatzfläche der Firma Dehner</li> <li>• Umgestaltung öffentlicher Parkplatz Meisenweg</li> <li>• Hochwertige öffentliche Grün- und Freiräume</li> <li>• Barrierefreie Erschließung der Altstadt</li> <li>• Klimaangepasste Parkplatzfläche der Firma Dehner (P2)</li> <li>• Neuordnung der Erschließung</li> </ul>	nach Bedarf
	2	O	Fortführung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung	150
	3	O	Ausbau des Spiel- und Freizeitangebots im südlichen Bereich des Altstadtgrabens (Georg-Weber-Park)	80
	4	O	Stärkung der Freianlagen und (Stadt-) Biotope im „Grünen Band“	30
(H3) Bahnhofsquartier: Ankunftsort mit attraktiver Anbindung zur Innenstadt	1	O	Entwicklung der Flächen östlich des Bahnhofsgebäudes	60
	2	B	Erwerb und Sanierung des Bahnhofsgebäudes in 2025	300 Erwerb 500 Sanierung
	3	O	Verbesserung einer direkten und attraktiven Anbindung des Bahnhofs an die Innenstadt (Fuß- und Radweg)	250
	4	V/O	Nachnutzung Industriebrache BayWa und Neuordnung der umliegenden Freiräume	50 Konzept k.A. Realisierung
	5	V	Quartiersentwicklungskonzept für das „Bahnhofsquartier“	40

Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum			Städte- bauförde- rung	Andere Förderprogramme
	kurz- fristig (1-5 Jahre)	mittel- fristig (5-10 Jahre)	lang- fristig (10-15 Jahre)		
Stadt	x	x	x	x	
Stadt	x			x	
Stadt/Eigentümer	x			x	
Stadt	x	x	x	x	
Stadt	x	x	x	x	
Stadt	x			x	
Stadt	x	x	x	x	Umweltschutzverbände
Stadt	x			x	
Stadt	x	x	x	x	
Stadt/Eigentümer	x			x	
Stadt	x			x	

## Maßnahmenplan mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Handlungsfeld	Nr.	Art	Maßnahme	Kosten (geschätzt) in tausend
(H4) Stärkung der Stadtgemeinschaft	1	V	Bürgerdialogveranstaltung zur Ermittlung von Entwicklungsbedarfen/-Ideen	15
	2	S	Umsetzung von Projektideen aus der Bürgerschaft gemeinsam mit dem Innenstadtmanagement	30 jährlich
	3	S	Unterstützung von Baugemeinschaften durch ein Beratungsangebot	nach Bedarf
	4	O	Barrierefreie Gestaltung von Orten der Begegnung	80
(H5) Wege, Verkehr, Mobilität	1	V	Erstellen eines Nahmobilitätskonzeptes zur Verbesserung der Infrastruktur für Fußgänger, Radfahrer und den ÖPNV	40
	2	O	Ausbau und Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes in der Innenstadt	150
	3	O	Aufwertung und Fortführung der Tharasgasse	80
	4	O	Freiraumgestalterische Erneuerung des Schlossgrabenweges	30
	5	O	Beseitigung von Gefahrensituationen durch Querungshilfen und verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Hauptstraße	50
	6	O	Aufbau und Optimierung eines Parkleitsystems	50
	7	O	Gestalterische und funktionale Aufwertung des privaten Parkplatzes in der Bahnhofstraße Ecke Bürgermeister-Bleimayr-Straße	30
	8	O	Gestalterische und funktionale Aufwertung (barrierefrei) des Weges vorbei an der Mariengrotte zum Parkplatz in der Münchener Straße	20

Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum			Städtebauförderung	Andere Förderprogramme
	kurzfristig (1-5 Jahre)	mittelfristig (5-10 Jahre)	langfristig (10-15 Jahre)		
Stadt	x	x	x	x	
Stadt/Vereine/Bürgerschaft	x	x	x	x	
Stadt	x	x	x	x	
Stadt	x	x		x	
Stadt	x			x	
Stadt	x	x		x	
Stadt	x			x	
Stadt	x			x	
Stadt	x			x	
Stadt	x			x	
Eigentümer	x			x	
Stadt	x			x	

## Maßnahmenplan mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Handlungsfeld	Nr.	Art	Maßnahme	Kosten (geschätzt) in tausend
	9	O	Aufbau einer Mobilitätsstation im Sanierungsgebiet (E-Ladestationen für Fahrräder bei Bedarf, Servicestation für Fahrräder, E-Scooter, Infos, ÖPNV)	20
	10	O	Barrierefreie Gestaltung der Zugänge zur Altstadt (s. H1 Nr. 4)	800
(H6) Klimaschutz, Biodiversität und Energieversorgung	1	V	Erstellen von Quartierskonzepten zur energetischen Sanierung	60
	2	B	Energetische Sanierung und Erneuerung des Gebäudebestandes in der Altstadt	nach Bedarf
	3	O	Mehr Stadtgrün und Zugang zum Wasser	nach Bedarf
	4	O	Schaffung eines grünen Aufenthaltsbereichs inmitten der Stadt (Pocket Parks)	70
	5	O	Prüfung der Öffnung des Wassergrabens im Ziegelmoosgraben und ggf. Umsetzung (in Verbind. m. H2 Nr. 2)	10 Prüfung 50 Umsetzung
	6	O	Begrünung und Entsiegelung der Parkplatzebenen (Dehner u. weitere Standorte) sowie Errichtung von Solarcarports (Photovoltaikanlagen)	100 (ohne Solarcarports)
			<b>Summe</b>	<b>11.665.000</b>

Legende: V = Vorbereitende Maßnahme; O = Ordnungsmaßnahme; B = Baumaßnahme; S = So

Basierend auf den Zielen und Gestaltungsvorschlägen für öffentliche Räume, Gebäude, Verkehrsflächen und Infrastrukturangebote sowie sonstige Einrichtungen wurde eine grobe Kostenprognose für die einzelnen Maßnahmen erstellt. Die Aufstellung soll zur Orientierung für die Kalkulation von entsprechenden Maßnahmen dienen.

Mit der Städtebauförderung besteht die Möglichkeit zur Förderung von privaten (kommunales Förderprogramm) und öffentlichen Maßnahmen, um die Sanierungsziele von Rain langfristig umsetzen zu können.



Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum			Städte- bauförde- rung	Andere Förderprogramme
	kurz- fristig (1-5 Jahre)	mittel- fristig (5-10 Jahre)	lang- fristig (10-15 Jahre)		
Stadt/ Mobilitätsdienstleister	x				
Stadt	x	x		x	
Stadt	x	x		x	
Eigentümer	x	x	x	x	
Stadt	x			x	
Stadt/Eigentümer	x			x	
Stadt/Eigentümer	x			x	
Stadt/Eigentümer	x	x		x	

nstige Maßnahme



# 6

## **6. VORSCHLÄGE ZUR DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG & FORMELLES VERFAHREN ZUR VORBEREITUNG DER SANIERUNG**

### **Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes erfolgt gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB zweckmäßig und umfasst die Grundstücke und Bereiche, welche Mängel und Missstände nach § 177 BauGB aufweisen. Zudem ist der Umgriff so gewählt, dass keine zusätzlichen Flächen in das Gebiet einbezogen werden müssen und dass die Sanierung in einem angemessenen Zeitraum durchgeführt werden kann.

### **Vereinfachtes Sanierungsverfahren**

Es wird vorgeschlagen, die Sanierung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff BauGB) finden dann keine Anwendung. Die Gründe für das vereinfachte Verfahren sind:

- Es ist keine nennenswerte Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet zu erwarten
- Die städtebaulichen Missstände sind über das gesamte, im Kernbereich dicht bebaute Sanierungsgebiet verteilt
- Viele Maßnahmen beziehen sich auf die Verbesserung von öffentlichen Räumen sowie Maßnahmen zur Förderung des Gemeinbedarfs
- Die Durchführung der Sanierung wird voraussichtlich durch das vereinfachte Verfahren nicht erschwert
- Die Regularien des § 144 Abs. 1 reichen für die Durchsetzung der vorgenannten Sanierungsziele und zur Durchführung der Sanierung aus

### **Genehmigungspflichten**

Für die Durchführung der Sanierung wird empfohlen die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Satz 2 sollte nach § 144 Abs. 3 BauGB für das gesamte Sanierungsgebiet allgemein erteilt werden.

Ein Sanierungsvermerk wird daher gemäß § 143 Abs. 2 nicht erforderlich. Die so möglichen Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten (Vorkaufsrecht, Veränderungssperre) innerhalb des Sanierungsgebietes geben der Stadt Rain ausreichend Handlungsspielraum um die Sanierung den Zielen entsprechend durchzuführen.

**Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung nach § 137 BauGB wurde an drei Terminen (28.10, 04.11 und 06.11.2024) durchgeführt. Alle Eigentümer wurden im Vorfeld dazu schriftlich eingeladen und hatten die Möglichkeit einen persönlichen Gesprächstermin mit der Stadtverwaltung sowie dem Ersteller der VU zu vereinbaren. Die Termine wurden protokolliert und liegen dem Abschlussbericht bei.

Die Trägerbeteiligung gemäß § 139 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.05.2024 bis 24.06.2024 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden gemäß der Abwägung im Stadtrat in den vorliegenden Abschlussbericht mit aufgenommen.



# 7



## 7. LITERATUR- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

## Literaturquellen

Fechter, Christian (2008): Städtebauliche Entwicklung Stadt Rain – Städtebauliche Voruntersuchung Kernstadt 2007. München.

Stadt Rain (Hg.) (2017): Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Rain. Zuletzt aktualisiert am 12.03.2018, Rain.

Stadt Rain (Hg.) (2019): ISEK Rain am Lech. Abschlussbericht – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Rain am Lech, Rain.

## Bildquellen

**Abb. 2:** 03 Architekten, München 2019: ISEK Rain am Lech. Abschlussbericht - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Rain am Lech, S. 1.

**Abb. 3:** 03 Architekten, München 2019: Rain am Lech. Abschlussbericht - Vertiefte Betrachtung Anbindung Altstadt/südwestliche Stadt und Dehnergelände, S. 8.

**Abb. 4:** Stadt Rain (Hg.) 2017: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Rain, S. 80. Zuletzt aktualisiert am 12.03.2018, Rain.

**Abb. 7:** Schlothauer & Wauer 2022: Parkraumuntersuchung, Präsentation der Ergebnisse S. 8.

**Abb. 8:** 03 Architekten, München 2019: ISEK Rain am Lech. Abschlussbericht - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Rain am Lech, S. 46.

**Abb. 9:** 03 Architekten, München 2019: ISEK Rain am Lech. Abschlussbericht - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Rain am Lech, S. 62.

**Abb. 10:** Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hg.) o.J.: Bayern Atlas. Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis&E=641389.95&N=5394772.72&zoom=9>.

Abb. 11: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth 2024: Geländesenken und Aufstaubereiche

**Abb. 12** Stadt Rain (Hg.) 1989: Flächennutzungsplan der Stadt Rain

**Abb. 13:** Stadt Rain (Hg.) o.J.: Dehner Blumengarten. Quelle: <https://rain.de/blumenstadt-rain/bilder-und-filme>.



**Abb. 14:** Stadt Rain (Hg.) o.J.: Schloss und Schlossgarten. Quelle: [https://rain.de/tourismus/sehenswertes/sehenswuerdigkeiten/schloss-und-schlossgarten\\_id8807](https://rain.de/tourismus/sehenswertes/sehenswuerdigkeiten/schloss-und-schlossgarten_id8807).

**Abb. 15:** 03 Architekten, München 2019: Vertiefte Betrachtung Anbindung Altstadt/ südwestliche Stadt und Dehnergelände Abschlussbericht, S. 24.

**Abb. 16:** 03 Architekten, München 2019: ISEK Rain am Lech. Abschlussbericht - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Rain am Lech, S. 142.

**Abb. 17:** Dragomir Stadtplanung GmbH, München 2024, Feinuntersuchung Neuordnung Altstadtgraben/Meisenweg

**Abb. 18:** Dragomir Stadtplanung GmbH, München 2024, Feinuntersuchung Neuordnung Altstadtgraben/Meisenweg

**Abb. 19:** Stadt Rain (Hg.) o.J.: Grüngürtel Stadtrundweg. Quelle: [https://rain.de/tourismus/freizeit/wanderwege/gruenguertel-stadtrundweg\\_id9002?brickId=search1568](https://rain.de/tourismus/freizeit/wanderwege/gruenguertel-stadtrundweg_id9002?brickId=search1568).

**Abb. 20:** Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hg.) o.J.: Bayern Atlas. Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis&E=641389.95&N=539477.72&zoom=9>.

**Abb. 21:** Presse-Druck-und Verlags-GmbH. Verlag der Augsburgener Allgemeine (Hg.) 2013. Rains Bürgermeister wirbt für seine Ideen. Quelle: <https://www.augsburger-allgemeine.de/donauwoerth/Buergerversammlung-Rains-Buergemeister-wirbt-fuer-seine-Ideen-id27393427.html>.

**Abb. 22:** Stadt Rain (Hg.) o.J.: Gartenschau 2009. Quelle: <https://rain.de/blumenstadt-rain/bilder-und-filme>.

**Abb. 23:** Rhein-Neckar-Zeitung GmbH (Hg.) 2020: Noch einmal 1000 E-Roller mehr in der Stadt. Quelle: [https://www.rnz.de/region/heidelberg\\_artikel,-heidelberg-noch-einmal-1000-e-roller-mehr-in-der-stadt-\\_arid,540336.html](https://www.rnz.de/region/heidelberg_artikel,-heidelberg-noch-einmal-1000-e-roller-mehr-in-der-stadt-_arid,540336.html).

**Abb. 24:** Robert Schütz o.J.: Verkehrstechnik. Fußgängerüberwege. Quelle: <https://schuetz-baustoff.de/2019/07/04/fussgaenge-rueberwege/>.

**Abb. 25:** Kleinebenne GmbH (Hg.) 2018: Tipps zum Radfahren in der Stadt. Quelle: <https://www.patria.net/tipps-zum-radfahren-in-der-stadt/>.

**Abb. 26:** Leo Forsbeck. Versicherungsmaklerin Kim Hahn o.J.: Die E-Scooter kommen: Was muss ich wissen?. Quelle: <https://forsbeck.de/e-scooter/>.

**Abb. 27:** Oberösterreich Tourismus GmbH (Hg.) o.J.: E-Ladestation Schulstraße-Ternberg. Quelle: <https://www.oberoesterreich.at/oesterreich-poi/detail/430026790/e-ladestation-schulstrasse-ternberg.html>.

**Abb. 28:** Jakob Leonhards Söhne GmbH & Co. KG (Hg.): Heinrich-Heine-Gärten, Düsseldorf. Quelle: <https://www.leonhards.de/leistungen/landschaftsbau/heinrich-heine-gaerten-duesseldorf/>.

**Abb. 29:** Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hg.) o.J.: Bayern Atlas. Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis&E=641389.95&N=539477.72&zoom=9>.

**Abb. 30:** Elias De Keyser (Hg.) 2014-2017: Solarpanel-Parkplatz. Quelle: <http://the-shift.org/photo-of-the-week-solar-panel-parking/>.

**Abb. 31:** v.d. Bosch Betaon o.J.: Ommen, Parkplatz Westflanke. Grüner Parkplatz in doppelter Hinsicht. Quelle: <https://www.vd-boschbeton.de/referentie/ommen-parkeren-westflank/>.

