

Teil 2

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet Ortsmitte Manching unterstützt aus Mitteln der Städtebauförderung

Abschlussbericht (Stand: 24.05.2018)

Bearbeitung

03 Architekten, München

mahl. gebhard. konzepte Landschaftsarchitekten, München

PLANWERK, Nürnberg



Inhaltsverzeichnis

1 Projektvorstellung	4
1.1 Zielsetzung und Aufgabenverständnis	4
1.2 Arbeitsweise und Prozess	8
1.3 Konsequenzen aus dem Ergebnis des ISEKs Markt Manching für die VU Ortsmitte	10
1.4 Aufbau des Berichts	13
2 Analyse	14
2.1 Rahmenbedingungen	14
2.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	16
2.3 Städtebau und Siedlungsstruktur	18
2.4 Verkehr	23
2.5 Grün- und Freiflächen	27
2.6 Wirtschaft	29
3 Bewertung / Städtebauliche Missstände	34
4 Ergebnis	42
4.1 Sanierungsziele	42
4.2 Handlungsfeld Bevölkerungs- und Sozialstruktur	44
4.3 Handlungsfeld Städtebau und Siedlungsstruktur	45
4.4 Handlungsfeld Verkehr	47
4.5 Handlungsfeld Grün- und Freiflächen	51
4.6 Handlungsfeld Wirtschaft	52
4.7 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	54
4.8 Zusammenfassender Maßnahmenplan	58
5 Fazit	59
6 Beteiligte	60
6.1 Auftraggeber	60
6.2 Auftragnehmer	60
Impressum	63
Anhang	

1 Projektvorstellung

1.1 Zielsetzung und Aufgabenverständnis

Laut § 141 Baugesetzbuch (BauGB) hat eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, in deren Rahmen die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Sanierungssatzung geprüft beziehungsweise geschaffen werden.

Der Marktgemeinderat Manching hat nachträglich in seiner Sitzung vom 17.09.2015 den Einleitungsbeschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (nachfolgend als VU bezeichnet) nach § 141 Abs. 3 für das Untersuchungsgebiet Ortsmitte Manching gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 141 Abs. 3 Satz 2 erfolgte am 24.09.2015. In o.g. Einleitungsbeschluss vom 17.09.2015 wurde über die zeitliche Einordnung der Planungen von ISEK und vorbereitenden Untersuchungen, den Zeitpunkt und Inhalt der Öffentlichkeitsveranstaltung im Oktober 2014 sowie über die damals bereits in Erarbeitung befindlichen Inhalte der vorliegenden, vorbereitenden Untersuchungen informiert. Ebenso wurden die rechtlichen Auswirkungen (z.B. Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB der im VU-Gebiet ansässigen Eigentümer gegenüber dem Markt Manching) und die weiteren Verfahrensschritte aufgezeigt. Umgriff: siehe Lageplan am Ende dieses Kapitels.

Ziel ist es, nach der in ersten Bauabschnitten bereits erfolgten Sanierung der Ingolstädter Straße, nun auch die restliche Ortsmitte in ihrer Funktion und Gestalt als Zentrum zu stärken und erlebbar zu machen. Es erfolgt eine Förderung des vorliegenden Konzepts aus Mitteln des bayerischen Städtebauförderprogramms sowie des aktuellen Bundesländer-Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Den Auftrag hierfür hat der Markt Manching an die Planungsbüros 03 Architekten GmbH, München, mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten, München, und PLANWERK, Nürnberg, vergeben. Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse dieser Untersuchung zusammen.

Aufgabe der vorliegenden, vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet Ortsmitte Manching ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB vorzubereiten. Laut § 140 BauGB müssen vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB (nachfolgend als VU bezeichnet) durchgeführt werden.

Die Aufgabe einer VU ist es, eine hinreichende Beurteilungsgrundlage zu gewinnen,

- über die Bestimmung der anzustrebenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme (vgl. § 140 Nr. 3 BauGB), d. h. über

- o die Erforderlichkeit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme,
- o die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (auch Finanzierbarkeit), und
- o die zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebiets im Hinblick auf die spätere förmliche Festlegung.

Eine darüber hinausgehende Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme vor förmlicher Festlegung ist dagegen nicht erforderlich (meist auch nicht zweckmäßig, da die Gemeinde diesen wandelnden Verhältnissen während des Sanierungsverfahrens anzupassen hat),

- über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet,
- zur weiteren Vorbereitung,
- zur Rechtfertigung der förmlichen Festlegung durch die Sanierungssatzung, und
- für die Durchführung der Sanierung.

Im Hinblick auf die Feststellung der Erforderlichkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme muss die Gemeinde das Erfordernis der Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes beurteilen können. Die VU soll der Gemeinde daher auch die notwendigen Beurteilungsgrundlagen liefern, ob die Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens möglich ist. VUs dienen der Entscheidung über den geeigneten Verfahrensweg.

Es sollen auch die nachteiligen Auswirkungen beachtet werden (persönliche Lebensumstände, wirtschaftlicher Bereich, sozialer Bereich). Dafür sorgen eine frühestmögliche Berücksichtigung sozialer Belange innerhalb der Sanierungsplanung sowie die Mitwirkung der Betroffenen. Eine möglichst frühzeitige Erörterung der Sanierung mit den Betroffenen (gem. § 137 BauGB) und die Ermittlung der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter ist ebenso Teil einer VU.

Es hat außerdem die Beteiligung der Behörden gem. § 139 (2) BauGB zu erfolgen.

Das Ergebnis der VU dient als Abwägungsmaterial für die Entscheidung der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach §142 BauGB.

Sie liefert Ergebnisse zu den folgenden Bereichen:

- Das Vorhandensein städtebaulicher Missstände i.S. des §136 (2) BauGB
- Die bisher entwickelten allgemeinen Ziele der Sanierung (vgl. § 140 BauGB)

- Die Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen
- Die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungs-
betroffenen (gem. § 137 BauGB)
- Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffent-
licher Belange (TöB) (gem. § 139 BauGB)

Es ist zu beachten, dass VUs noch keine Detailplanungen sind, die in die Rechte der Sanierungsbetroffenen eingreifen würden. Es besteht daher grundsätzlich kein rechtliches Interesse der Beteiligten daran, die Durchführung oder Nichtdurchführung einzelner Verfahrensschritte zu überprüfen oder auch zur Gültigkeitsvoraussetzung der Sanierung zu machen.

Folgend wird noch kurz erläutert, wieso im benannten Gebiet überhaupt eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in Frage kommt. Dies steht in Zusammenhang mit § 136 BauGB. Laut § 136 (2) BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“ (vgl. BauGB). Was die benannten städtebaulichen Missstände sein können, wird im § 136 (3) BauGB erwähnt. Demzufolge wird im vorliegenden Bericht durch die Analyse und Bewertung außerdem geklärt, ob und welche städtebaulichen Missstände gem. § 136 (3) BauGB im Untersuchungsgebiet Ortsmitte Manching vorliegen. Als Konsequenz ergibt sich eine Aussage, ob hier eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden kann.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen laut § 136 (4) BauGB dem Wohl der Allgemeinheit und sollen dazu beitragen, dass

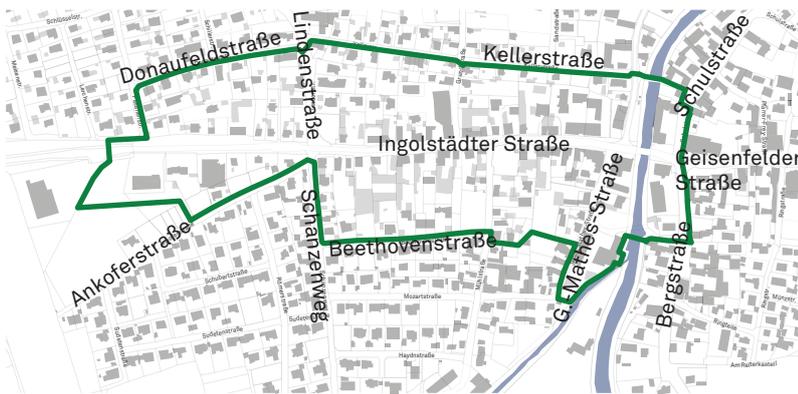
1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.
(vgl. § 136 (4)).

Durch die vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Gebiet Ortsmitte wird auf Basis der vorhandenen Planungen und der sich bietenden Rahmenbedingungen eine Bewertung der Stärken, der Schwächen und

Risiken im Sinne des Aufzeigens von städtebaulichen Missständen und der Chancen / Sanierungsziele abgegeben - folglich das Erfordernis eines Sanierungsgebiets bzw. Sanierungsverfahrens dargelegt. In der Ergebnisphase werden darauf aufbauend Ziele und bedarfsgerechte Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer funktionalen und gestalterischen Stärkung des Gebiets Ortsmitte führen. Ziel ist es, ein abgestimmtes Konzept für das Areal zu erstellen, auf dessen Basis kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen angestoßen und umgesetzt, Fördermöglichkeiten genutzt werden und auf das die zukünftigen planerischen Schritte aufbauen können.

Zusätzlich wird ein begründeter Vorschlag für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets unterbreitet.

Die vorliegenden, vorbereitenden Untersuchungen fanden in enger Abstimmung mit der kommunalen Gesamtentwicklungsstrategie aus dem parallel erarbeiteten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) statt. Die bis zum Juli 2017 vorhandenen Grundlagen, Planungen und die Ergebnisse des ISEKs werden in die vorliegende Untersuchung einbezogen.



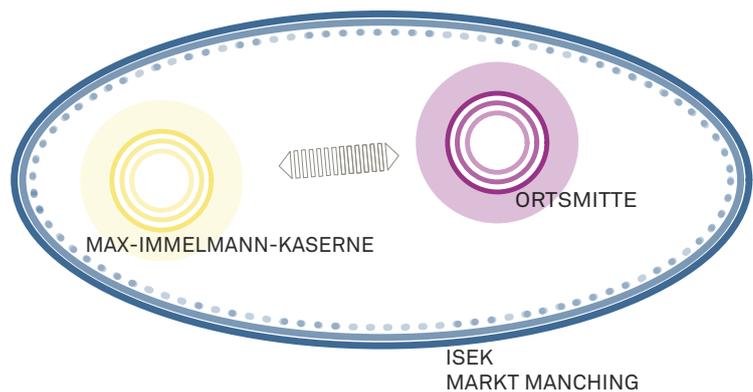
Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen
nach § 141 BauGB
Lageplan
M 1:10.000

1.2 Arbeitsweise und Prozess

Die Untersuchung erfolgte durch ein interdisziplinäres Planer-Team. Das Büro 03 Architekten GmbH, München, stellte die Projektleitung sowie die Fachkompetenzen für das Thema Städtebau. Das Büro mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten, München deckte die Themenbereiche Freiraum und Landschaft ab. Für die Themen Verkehr, Wirtschaft und Bevölkerung war das Büro PLANWERK, Nürnberg zuständig.

Alle Arbeitsschritte wurden durch die Fachexperten, immer in teaminterner, sowie in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber bearbeitet. Außerdem wurden die drei parallel laufenden Bearbeitungsteile des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den Markt Manching, der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet Ortsmitte Manching und des Standortentwicklungskonzepts SEK für das Gebiet der Max-Immelmann-Kaserne als vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB immer eng verzahnt und abgestimmt erstellt (vgl. folgende Grafik).

*Integrierte Betrachtung
der drei Handlungsräume*



ANALYSEPHASE (äußerer Ring)

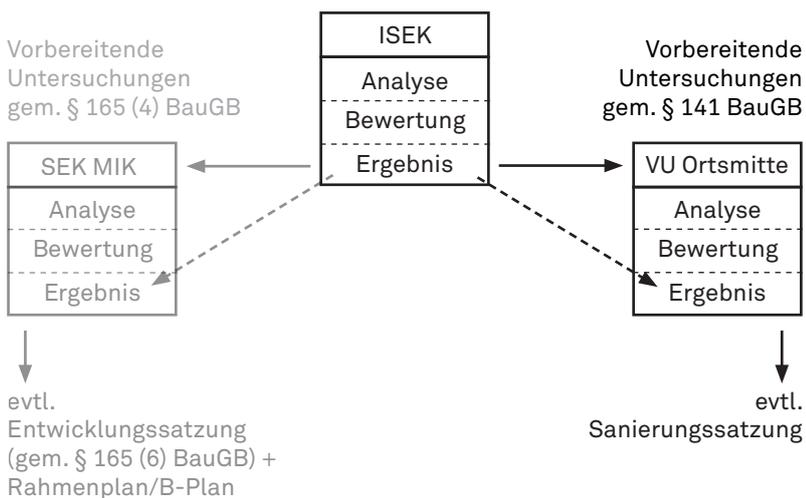


BEWERTUNGSPHASE (mittlerer Ring)



ERGEBNISPHASE (innerer Ring)

Durch die enge Verzahnung sowohl der Fachthemen als auch die parallele Betrachtung der drei Bearbeitungsräume wird eine integrierte und gesamtheitliche Gesamtkonzeption erreicht, welche für die nachhaltige Entwicklung des Ortes von großer Bedeutung ist. Die drei Konzepte sind demnach eng verbunden, wie die folgende Grafik zeigt.



Wie der Grafik zu entnehmen ist, war ein Ergebnis des ISEKs die Identifikation zweier Handlungsräume, die eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde besitzen: die Gebiete der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne sowie der Ortsmitte.

Für das Gebiet der Max-Immelmann-Kaserne wird deshalb ein Standortentwicklungskonzept SEK für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB erarbeitet. Für das Gebiet der Ortsmitte werden vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt.

In beiden Konzepten/Untersuchungen wird jeweils zunächst eine Analyse und eine Bewertung durchgeführt. Auf deren Basis ergibt sich anschließend das Ergebnis für die Entwicklung des jeweiligen Teilraums. Dieses Ergebnis berücksichtigt auch die Oberziele und Maßnahmen, die im ISEK erarbeitet wurden (vgl. Kapitel 1.3).

Durch diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass die Entwicklungen in den drei Teilräumen gut aufeinander abgestimmt und gegenseitig unterstützend ablaufen.

1.3

Konsequenzen aus dem Ergebnis des ISEKs Markt Manching für die VU Ortsmitte

Ein Ergebnis des erstellten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den Markt Manching war die Identifizierung der Ortsmitte als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gesamtgemeinde (siehe Teil 1 - Abschlussbericht ISEK).

Die Sanierung des Gebiets Ortsmitte steht in Verbindung mit den folgenden Oberzielen, welche im ISEK als Leitbild für die zukünftige Entwicklung Manchings formuliert wurden (vgl. ISEK-Abschlussbericht).

Manching sollte ...

- a) ... die lokale Wirtschaftsstruktur diversifizieren.
- b) ... dem Bedarf entsprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen.
- c) ... die Ortsmitte als Zentrum des Ortes weiterhin entwickeln.
- d) ... Naherholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten anbieten.
- e) ... die ortseigene Identität stärken.
- f) ... die vorhandenen Infrastrukturen erhalten und ausbauen.
- g) ... den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beachten.

Hierzu eine kurze Erklärung, inwiefern die Oberziele in Zusammenhang mit einer möglichen Entwicklung im Gebiet Ortsmitte stehen. Eine ausführliche Erläuterung aller Oberziele, der sich ergebenden Handlungsfelder des ISEKs und der dazugehörigen Maßnahmen kann dem ISEK-Abschlussbericht entnommen werden.

Zu a) ... die lokale Wirtschaftsstruktur diversifizieren.

Die Wirtschaftsstruktur in Manching ist stark auf die Branche des produzierenden Gewerbes konzentriert. Es besteht deshalb eine erhebliche Abhängigkeit vom Wirtschaftsklima in diesem Bereich. Des Weiteren finden nur 20 % der Wohnbevölkerung auch eine Arbeitsstelle in der Marktgemeinde. Demgegenüber stehen knapp 85 % der vorhandenen Arbeitsplätze, die von Einpendlern besetzt werden. Das heißt, Manching bietet für die „einheimische“ Bevölkerung nur wenige Arbeitsplätze. Ziel ist deshalb eine Diversifizierung der lokalen Wirtschaftsstruktur mit Arbeitsplätzen für unterschiedlich Qualifizierte aus unterschiedlichen Branchen. Die Ortsmitte kann dazu insofern einen Beitrag leisten, als dass hier zentrumsrelevante Einzelhandelsorte sowie Dienstleister angesiedelt werden könnten.

Zu b) ... dem Bedarf entsprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen.

In Manching und in den Nachbarkommunen besteht Bedarf für zusätzlichen Wohnraum (Bevölkerungswachstum, z.B. durch Zuwanderung, veränderte Haushaltsgrößen, steigende Wohnfläche pro Kopf, etc.). Dieser kann durch Nachverdichtung und den Generationenwechsel in den Wohnungen/Häusern erfolgen. Dieses Potenzial zur Umnutzung von Bestandsgebäuden ist auch in der Ortsmitte gegeben. Beispielsweise sind für Senioren zentrumsnahe, barrierefreie Wohnungen wichtig, die durch Neubau in der Ortsmitte realisiert werden könnten.

Zu c) ... die Ortsmitte als Zentrum des Ortes weiterhin entwickeln.

Dieses, im ISEK formulierte Oberziel betrifft ausschließlich die Ortsmitte und damit den Umgriff der vorliegenden VU. Wichtig für das Gebiet Ortsmitte ist eine Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung. Eine Konzentration, vor allem der Einzelhändler und Dienstleister auf den zentralen Versorgungsberich ist dabei ein entscheidender Faktor, um für alle eine kritische Kundenfrequenz zu erreichen. Die Funktion der Ortsmitte als Zentrum ist erhaltens- und erweiterungswert, da sie nur so die Nahversorgung gewährleisten und ihre Aufgabe als Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Bewohnerinnen und Bewohner erfüllen kann.

Zu d) ... Naherholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten anbieten.

Das ISEK sieht im Gemeindegebiet drei Grünzüge vor, die möglichst von einer Bebauung freigehalten und dabei für die Erholungsnutzung erschlossen werden sollen. Einer dieser Grünzüge läuft von Süden nach Norden an der Paar entlang und damit auch durch die Ortsmitte. Der Bereich kann und sollte zwar nicht von Bebauung freigehalten werden, allerdings ist eine Durchlässigkeit in Form von Rad-/Fußwegen zu gewährleisten und im innerörtlichen Bereich an der Paar sind Naherholungsmöglichkeiten anzubieten, wie beispielsweise die 2016 fertiggestellten und durch das aktuelle Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geförderten Paarterrassen.

Zu e) ... die ortseigene Identität stärken.

Die ortseigene Identität und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner damit ist besonders wichtig für den sozialen Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl der Manchinger. Als ein Identifikationsmerkmal kann in Manching die Keltenkultur dienen, da sie ein Alleinstellungsmerkmal für den Ort darstellt. Damit verbunden ist der Ausbau der Tourismusbranche, was wiederum mit Oberziel a) in Verbindung steht. Eine stärkere Zusammenarbeit des Kelten Römer Museums und der Geschäfte der Ortsmitte ist anzustreben.

Zu f) ... die vorhandenen Infrastrukturen erhalten und ausbauen.

Um als Aufenthalts- und Einkaufsort für alle Bevölkerungsteile zu dienen, sollte die Ortsmitte möglichst barrierefrei gestaltet sein. Die Ortsmitte sollte mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) gut erreichbar sein.

Zu g) ... den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beachten.

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen kann beispielsweise die Nachverdichtung in der Ortsmitte dienen. Andere Flächen werden dadurch geschont.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist stets die Verträglichkeit für die Umwelt zu prüfen.

Aus der Tatsache, dass die Ortsmitte bei allen Zielen der Gemeindeentwicklung eine Rolle spielt, kann ihre herausragende Rolle für das Wohl der Allgemeinheit, ihre besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde abgeleitet werden. Es kann ebenso daraus geschlossen werden, dass hier städtebauliche Missstände bestehen, durch die das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (vgl. § 136 BauGB).

Auf Basis der genannten Oberziele des ISEKs für die gesamtörtliche Entwicklung wird im Folgenden die Konzeption für die Entwicklung der Ortsmitte in den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB erstellt.

Hinweis:

Hinsichtlich der jeweiligen Verfahren sei darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet Ortsmitte Manching die Grundlage des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes darstellen - dieses wäre gegenüber Dritten verbindlich. Das ISEK dagegen ist fachlich und behördenintern bindend - gegenüber Dritten jedoch unverbindlich.

1.4 Aufbau des Berichts

Nach einer kurzen Beschreibung der Zielsetzung und des Aufgabenverständnisses der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (Kapitel 1.1) und der Erläuterung der Arbeitsweise (1.2) folgt ein Kapitel mit der Nennung der Konsequenzen aus dem Ergebnis des ISEKs Markt Manching für die vorbereitenden Untersuchungen (1.3). Dadurch wird die VU in den gesamtörtlichen Zusammenhang gestellt und vor allem die besondere Bedeutung der Ortsmitte in Bezug auf die zukünftige Entwicklung Manchings hergeleitet. Anschließend wird mit der Beschreibung der Ergebnisse der Analysephase begonnen.

Hier werden zunächst die Rahmenbedingungen, auf die die Entwicklung aufbaut, benannt (2.1). Anschließend werden für diesen Umgriff die Themen Bevölkerungs- und Sozialstruktur (2.2), Städtebau und Siedlungsstruktur (2.3), Verkehr (2.4), Grün- und Freiflächen (2.5), sowie Wirtschaft (2.6) einzeln betrachtet und auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eigens erhobener Daten analysiert.

Auf die Analyse aufbauend wird für die Ortsmitte eine Bewertung abgegeben (3). Diese beinhaltet die Stärken, die Schwächen und Risiken im Sinne des Aufzeigens von städtebaulichen Missständen des Gebiets und stellt die Chancen / Sanierungsziele dar.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen werden übergeordnete Entwicklungsziele formuliert, die unter 4.1 genannt und erläutert werden. Für die Umsetzung der Ziele wird auf die Themen der Analyse (vgl. 2.2 bis 2.6) zurückgegriffen, die in diesem Kapitel als Handlungsfelder dienen. Innerhalb der Handlungsfelder werden wiederum jeweils untergeordnete Ziele und konkrete Maßnahmen formuliert.

Die Ziele und Maßnahmen entwickeln sich aus vier Bausteinen:

1. Den Ergebnissen des ISEKs,
2. den VU-Analyseergebnissen,
3. den Ergebnissen der VU-Bewertungsphase und
4. den Ergebnissen des umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozesses, der schon vor Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchung im Jahr 2011 begann, als auch der Bürgerveranstaltung, welche 2014 im Zuge dieser vorbereitenden Untersuchung gem. § 137 BauGB stattfand (Beschreibung dazu im ISEK-Bericht).

Der Ergebnisteil wird mit dem begründeten Vorschlag für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietsumgriffs nach § 142 BauGB abgeschlossen (4.7).

Schließlich folgt ein Fazit, welches die wichtigsten Punkte in Kurzform zusammenfasst (5).

2 Analyse

In den folgenden Unterkapiteln wird die Ortsmitte Manching analysiert. Eine Beschreibung und Analyse des gesamten Marktgemeindegebiets, mit einer Einordnung in den regionalen Zusammenhang sowie beispielsweise den Vorgaben des Regionalplans erfolgte im ISEK des Marktes Manching. An dieser Stelle werden nur Hervorhebungen und Besonderheiten der Situation der Ortsmitte wiedergegeben.

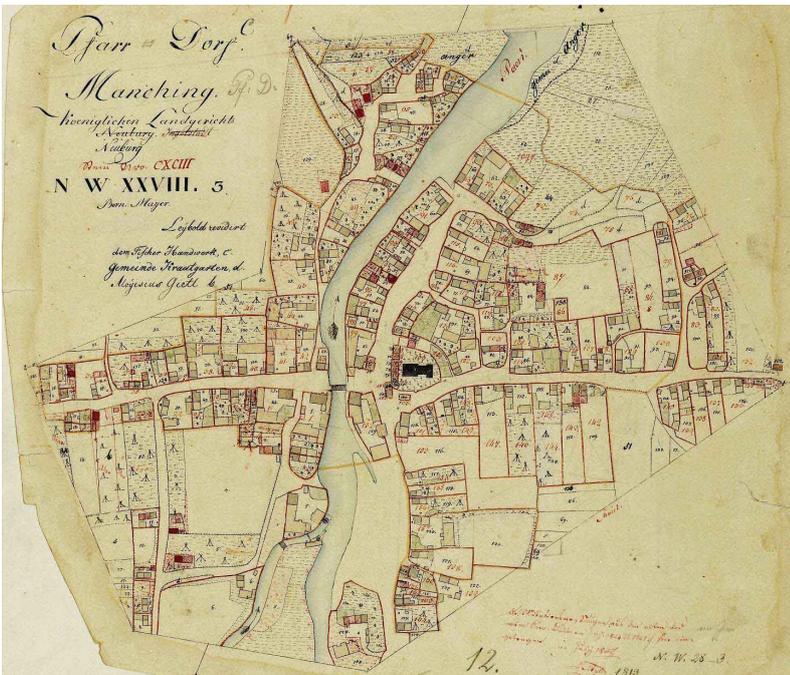
2.1 Rahmenbedingungen

Die Ortsmitte Manchings befindet sich östlich der Bundesautobahn (BAB) 9. Das Zentrum liegt an der Kreuzung des Flusslaufs der Paar mit der Ingolstädter Straße. Dort befinden sich das Rathaus und die Kirche St. Peter. Außerdem liegt dort das neugebaute Sparkassengebäude, sowie die Bibliothek des Marktes. Durch die BAB 9 sind der östliche (mit der Ortsmitte) und der westliche Siedlungskörper getrennt. Um den besiedelten Bereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

*Luftbild Ortsmitte Manching
ohne Maßstab
(Quelle: Markt Manching)*



Betrachtet man die Karte von Manching von 1813, ist zu erkennen, dass sich die heutige Ortsmitte aus dem historischen Ortskern entwickelt hat.



Karte von Manching im Jahr 1813
(Quelle: Markt Manching)

In der folgenden Karte ist der Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen, wie er auch vom Marktgemeinderat am 17.09.2015 beschlossen wurde, zu sehen. Das Gebiet umfasst 16,07 ha.



Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen
nach § 141 BauGB

M 1:10.000

2.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Anhand von Daten aus der Einwohnerdatei des Marktes Manching wurde die Bevölkerungsstruktur Manchings genauer analysiert und in Karten dargestellt. Die wesentlichen Kriterien der Betrachtung sind zum einen die Alters- und die Haushaltsstruktur (Stand der Daten Februar 2013) und zum anderen das Thema Migration (Stand der Daten Juni 2013). Das Gebiet des Marktes Manching einschließlich aller Ortsteile wurde für die Betrachtung in 105 Blöcke untergliedert. Für die getroffene Einteilung des Gemeindegebiets in Blöcke wurden verschiedene Kriterien herangezogen. Dabei spielten vor allem die bauliche Struktur und die stadträumliche Lage eine Rolle. Die zum folgenden Text gehörenden Karten finden sich im Anhang wieder.

Unter 18-Jährige

In der Ortsmitte entlang der Ingolstädter Straße und der Geisenfelder Straße fällt der Anteil der unter 18-Jährigen verhältnismäßig niedrig aus. Nordöstlich der Ortsmitte leben dagegen viele unter 18-Jährige (siehe S. 5 im Anhang).

Über 65-Jährige

Überdurchschnittlich hohe Anteile von Bewohnerinnen und Bewohnern mit 65 Jahren oder älter treten im Bereich, in dem sich die Seniorenwohnanlage befindet (Schulstraße, nördlich des Rathauses und der katholischen Kirche St. Peter) auf, ebenso in Gebieten mit eher älterer Bausubstanz der Gebäude: an der Geisenfelder Straße sowie im Anschluss daran im Bereich südöstlich der Ortsmitte und im ganz im Südwesten des Hauptorts gelegenen Wohngebiet (siehe S. 6 im Anhang).

Über 75-Jährige

8% der Bewohnerinnen und Bewohner Manchings sind entsprechend den Daten aus der Einwohnerdatei 75 Jahre alt oder älter. Bei der Darstellung dieser Altersgruppe fällt der Bereich der Seniorenwohnanlage in der Schulstraße noch mehr auf als bei der Altersgruppe 65 Jahre und älter. Weitestgehend wohnen in den Gebieten und Bereichen mit verhältnismäßig vielen Bewohnerinnen und Bewohnern mit 65 Jahren und älter auch überdurchschnittlich viele Bewohnerinnen und Bewohner der Altersgruppe mit 75 Jahren und älter, so in den südöstlich und -westlich der Ortsmitte gelegenen Wohngebieten (siehe S. 7 im Anhang).

Familien

In Wohngebieten nordöstlich der Ortsmitte, die bereits mit verhältnismäßig vielen unter 18-Jährigen aufgefallen sind, wohnen entsprechend überdurchschnittlich viele Familien. Verhältnismäßig wenige Familien mit Kind(ern) bis 25 Jahren wohnen direkt in der Ortsmitte an der Ingolstädter Straße und vor allem entlang der Geisenfelder Straße (siehe S. 8 im Anhang).

Alte 1-Personen-Haushalte

Alte 1-Personen-Haushalte werden von allein lebenden Menschen ab einem Alter von 70 Jahren bewohnt. Insgesamt 9% der Manching-Haushalte sind hier hinzu zu rechnen. Der mit großem Abstand höchste Anteil von alten 1-Personen-Haushalten wird mit 60% der Haushalte im Bereich der Seniorenanlage in der Schulstraße nahe der Ortsmitte erreicht. Etwas höhere Anteile werden in manchen Blöcken im Hauptort erreicht, gehäuft vor allem an der Geisenfelder Straße und im Anschluss daran im Bereich südöstlich der Ortsmitte (siehe S. 9 im Anhang).

Menschen mit Migrationshintergrund

Verhältnismäßig viele Menschen mit Migrationshintergrund leben in einigen zentral oder eher östlich im Hauptort gelegenen Bereichen. In der Ortsmitte sowie in vielen weiteren Blöcken im Hauptort Manching haben verhältnismäßig viele Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund eine andere als die deutsche Staatsangehörigkeit (siehe S. 10 und 11 im Anhang).

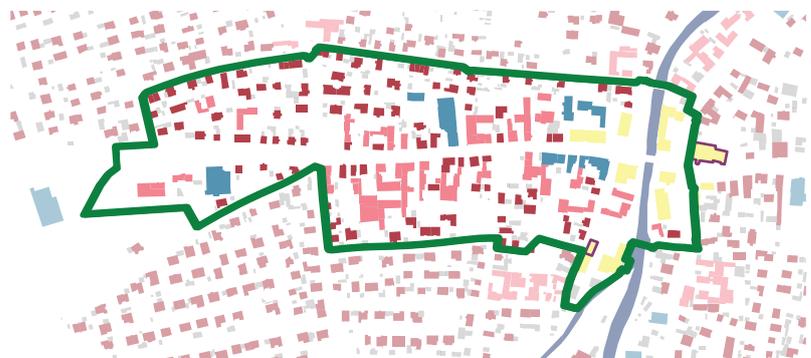
2.3 Städtebau und Siedlungsstruktur

Schwarzplan
M 1:10.000
(siehe S. 12 im Anhang)



Die Ortsmitte Manchings weist zum Teil noch einen stark dörflichen Charakter mit alten (z.T. umgenutzten) Bauernhöfen auf. Des Weiteren gibt es einige größere Strukturen, die Werkstätten oder ähnlichen Nutzungen Platz bieten. Ansonsten finden sich viele Einfamilienhäuser sowie einige Reihenhäuser mit zwei bis drei Geschossen und Satteldach. Die Baustruktur ist im wesentlichen offen, Ansätze für Grenz- oder Blockrandbebauungen kommen nur vereinzelt vor. Es befinden sich außerdem einige größere Gewerbestrukturen im VU-Gebiet. Auffällig und wegen ihrer Größe nicht der sonstigen Struktur entsprechend sind das neue Sparkassengebäude und die Bibliothek, sowie das Rathaus. Das einzige Baudenkmal im VU-Umgriff ist ein zweigeschossiges Wohnhaus, ein Flachwalmdachbau mit reicher Fassadengliederung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in der Georg-Mathes-Straße. Direkt im Osten an den Umgriff angrenzend liegt außerdem ein weiteres

Gebäudestruktur und Denkmalschutz
M 1:10.000



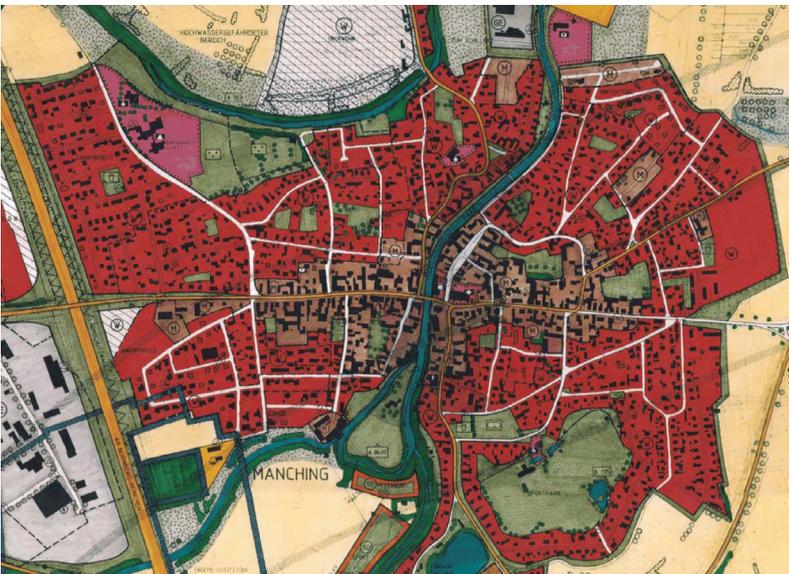
- Einfamilien-/Reihenhaus (innerhalb/außerhalb VU-Umgriff)
- Bauernhof/Werkstatt (innerhalb/außerhalb VU-Umgriff)
- Sonstige Großstruktur (innerhalb/außerhalb VU-Umgriff)
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Paar

Baudenkmal, die katholische Pfarrkirche St. Peter.
Als Ortsbild prägend werden das Rathaus, das Gebäude des ehemaligen Mathesbräu in der Georg-Mathes-Straße, der Neubau der Sparkasse und der Bibliothek, sowie weitere Gebäude, die direkt am Kreuzungspunkt Ingolstädter Straße/Paar liegen, bewertet.



Denkmalgeschütztes (hinten, gelbe Fassade) und ortsbildprägendes Gebäude des ehemaligen Mathes-Bräu
(Foto: 03Arch.)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Manching ist der Bereich der Ortsmitte meist als gemischte Baufläche (M, braun) bzw. als Wohnbaufläche (W, rot) dargestellt. Das Grundstück des Rathauses und der Kirche St. Peter sind gemäß der Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf (rosa) dargestellt.

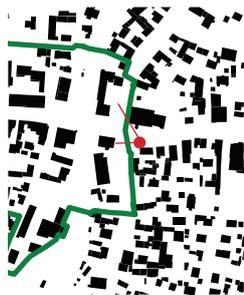


Ausschnitt aus dem wirksamen FNP des Marktes Manching
rot = Wohnbaufläche (W)
braun = Gemischte Baufläche (M)
rosa = Fläche für den Gemeinbedarf
(siehe S. 13 im Anhang)

Bereits sanierte Kreuzung
Geisenfelder Straße/Bergstraße
Blick nach Süden
(Foto: 03 Arch.)



Bereits sanierte Kreuzung
Geisenfelder Straße/Bergstraße, Rathaus
Blick nach Westen
(Foto: 03 Arch.)



Ingolstädter Straße,
Blick Richtung Nord-Westen
(Foto: 03 Arch.)





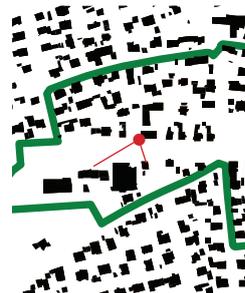
Ingolstädter Straße,
Blick Richtung Westen
(Foto: 03 Arch.)



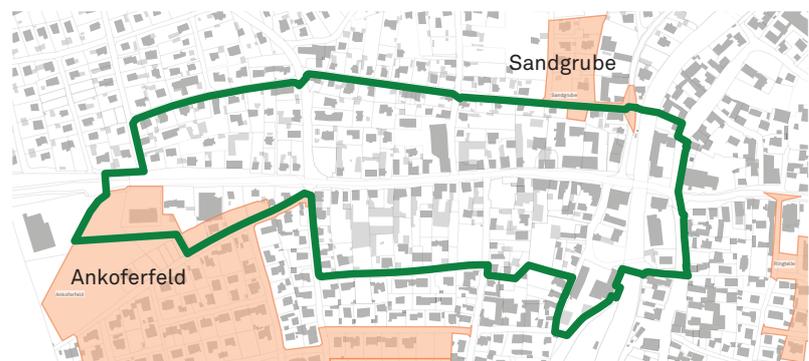
Veraltete Bausubstanz in der Ortsmitte
Blick Richtung Südosten
(Foto: 03 Arch.)



Westliche Einfahrt in die Ortsmitte
Blick Richtung Süd-Westen
(Foto: 03 Arch.)



Übersicht Bebauungspläne innerhalb und in
der Nähe des VU-Umgriffs
M 1:10.000



- Umgriff VU
- Gebiet mit gültigem Bebauungsplan

Im Umgriff der VU liegen teilweise zwei rechtsgültige Bebauungspläne. Das ist zum einen der B-Plan „Sandgrube“ vom 15.5.1984, zum anderen der B-Plan Ankoferfeld vom 23.06.1971 und Änderung vom 27.09.2012.

Im VU-Gebiet befinden sich, nach Luftbildanalyse, acht unbebaute Parzellen, davon 7, die laut FNP Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen sind, sowie eine Gewerbefläche. Das sind etwa 6 % der vorhandenen Bauflächen.

2.4 Verkehr

Fließender Verkehr

Der Markt Manching hat 1994 ein Verkehrskonzept erstellen lassen (PLANWERK). Dieses und vier weitere Verkehrsbegutachtungen (ebenfalls PLANWERK) fließen in die VU für das Gebiet Ortsmitte ein. Folgend ein Auszug der wichtigsten und für die Ortsmitte relevanten Planungsvorschläge (Jahreszahl in Klammern).

- Grundsätzliches Ziel: Reduzierung des Kfz-Verkehrs an Hauptverkehrsstraßen (1994)
- Flächendeckend Tempo 30 in den Wohngebieten (1994): umgesetzt
- Tempo 30 in der Geisenfelder Straße (1994): umgesetzt
- Tempo 30 in der Niederfelder Straße (1994): nicht umgesetzt
- Verhinderung „wildes Parkens“ in der Ingolstädter Straße;
Abbau von Stellplätzen an innerer Ingolstädter Straße;
Schaffung neuer Stellplätze an äußerer Ingolstädter Straße (1994):
nur teilweise umgesetzt
- Verlegung der Bushaltestelle Ingolstädter Straße auf die Fahrbahn,
Auflösung der Busbucht (1994)
- Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes (1994): größtenteils
umgesetzt; Ingolstädter Straße: in Umsetzung
- Einbau von Querungshilfen für Fußgänger an der Ingolstädter Straße
(1994): nur teilweise umgesetzt
- Bau von zwei Paarbrücken/Stegen nördlich und südlich der
Ingolstädter Straße (1994): umgesetzt
- Beschilderung des Radwegenetzes/der Radrouten (1994): nur
teilweise umgesetzt
- Geh- und Radweg auf der nördlichen Seite der Ingolstädter Straße
(1994): umgesetzt
- Umgestaltung des Kreuzungsbereiches am Rathaus (1994): nur
teilweise umgesetzt (Markierung Radstreifen)
- Baumpflanzungen in der Ingolstädter Straße (1994): teilweise
umgesetzt, teilweise in Planung
- Neugestaltung der Ortseingänge (Geschwindigkeitsreduzierung;
1994): teilweise umgesetzt
- Abbiegespur an Ingolstädter Straße aus Osten als Zufahrt zum
Discounter (nahe A9) nicht zwingend erforderlich, aber
akzeptanzfördernd für den Discounter (2006): Abbiegespur wurde
eingerrichtet
- Grüngestaltung des Einmündungsbereiches und entlang der
Ingolstädter Straße (Geschwindigkeitsreduzierend; 2006): nicht
umgesetzt
- Versatz der Fahrbahnen in Ingolstädter Straße
(Geschwindigkeitsreduzierend; 2006): nicht umgesetzt

- Keine Querschnittsveränderungen durch Neubau Sparkassengebäude notwendig, keine Abbiegespuren (2008)
- gestalterische Maßnahmen an Tiefgaragenausfahrt, um Vorrang für Fußgänger zu verdeutlichen (2008): umgesetzt

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die meisten Empfehlungen der Verkehrskonzepte umgesetzt worden sind. Die Vorschläge, die die ehemalige Bundesstraße 16/Ingolstädter Straße betreffen, wurden erst mit dem städtebaulichen Wettbewerb in den vergangenen Jahren wieder aufgegriffen. Die, durch das aktuelle Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geförderte, grundsätzliche Neugestaltung der Ingolstädter Straße wurde bereits begonnen und wird in den nächsten Jahren in Richtung BAB 9 fortgesetzt. Mit diesem bereits begonnenen Vorhaben erfährt der am stärksten befahrene Abschnitt innerhalb des Ortsgebiets Manching eine deutliche Aufwertung, sodass die Funktion einer lebenswerten Ortsmitte gestärkt wird.

Tempo 50 als Höchstgeschwindigkeit gilt im Untersuchungsgebiet (sowie im gesamten Hauptort Manching) nur in der Ingolstädter Straße (Kreisstraße PAF 19), der Bergstraße (PAF 19) und der Niederfelder Straße (PAF 34). In den verkehrsberuhigten Seitenstraßen der Ingolstädter Straße gilt die Tempo-30-Regelung.

Ruhender Verkehr

In der Ortsmitte von Manching im Bereich westlich der Paar sind rund 150 öffentliche Stellplätze auf Parkplätzen oder im Straßenraum an der Ingolstädter Straße vorhanden. Dazu kommen im Bereich östlich der Paar weitere Stellplätze im Bereich der Schulstraße sowie im Straßenraum an der Geisenfelder Straße.

Situationsbezogen sind die innerörtlichen Stellplätze als Kurzzeitparkzone bewirtschaftet; dies trägt zu einem insgesamt höheren Parkplatzangebot bei und die Geschäfte und Einrichtungen in der Ortsmitte profitieren von dieser Regelung. Dauerstellplätze bietet der Markt Manching an mehreren, unweit der Ortsmitte gelegenen Stellen an; zudem stehen ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Die folgende, vom Markt Manching erstellte Übersicht zeigt die öffentlichen Parkplätze in der Ortsmitte.



Öffentliche Parkplätze in der Ortsmitte
ohne Maßstab
(Quelle: Markt Manching)

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das ÖPNV-Angebot – der Busverkehr – ist attraktiv; mit dem Bus Nr. 16 ist im Halbstundentakt die Anbindung an das Oberzentrum Ingolstadt gut gewährleistet. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Haltestellen Lindenstraße und Bräu (Zentrum).

Ab Manching Ost besteht seit September 2014 das Angebot eines Rufbusses (fährt nur bei Buchung), der die Ortsteile Rottmannshart, Lindach und Westenhausen an Manching anbindet. Die Fahrtzeiten aus Westenhausen nach Manching Ost liegen Montag bis Freitag vormittags, Samstags auch abends. In die andere Richtung (von Manching Ost nach Westenhausen) fährt der Bus Montag bis Freitag nachmittags des Öfteren, freitags und samstags sogar einmal in der Nacht (gegen 1 Uhr).

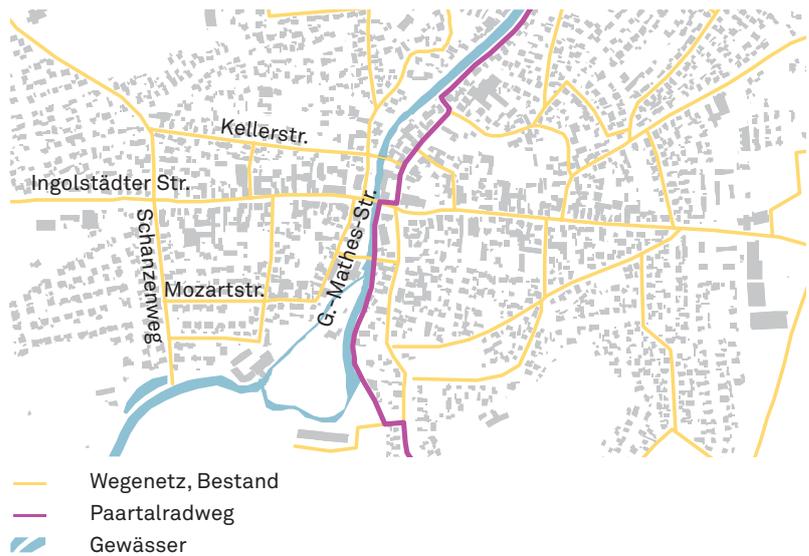


ÖPNV-Anbindung in der Ortsmitte:
braun: Linie 16 der INVG
grün: Bürgerbus ab Manching Ost nach Westenhausen
M 1: 20.000

Radverkehr

Der Radverkehr in der neugestalteten Ingolstädter Straße wird auf der nördlichen Straßenseite in beiden Richtungen geführt. In Ost-West-Richtung verlaufende Alternativrouten sind die Kellerstraße nördlich und Schanzenweg/Mozart-/Georg-Mathes-Straße südlich der Ingolstädter Straße.

Radwege in der Ortsmitte
M 1:20.000



Außerdem verläuft der Paartalradweg in Nord-Süd-Richtung durch die Ortsmitte Manching. Er verbindet auf einer Strecke von knapp 120 km die beiden Fernradwege ‚Romantische Straße‘ südlich von Augsburg und den ‚Donauradweg‘ bei Großmehring. Der Paartalradweg beginnt an der Quelle der Paar bei St. Ottilien und führt durch das Paartal über Aichach, Hohenwart, Reichertshofen und mitten durch Manching bis nach Großmehring. Hier mündet die Paar in die Donau.

Der Grünbestand in der Ortsmitte wurde aus dem Luftbild kartiert. Es handelt sich demnach um eine grobe Darstellung der Gehölzbestände sowie der Grünflächen. Dabei wird nicht unterschieden, ob sich die Grünbestände auf öffentlichen oder privaten Grundstücken befinden.



2.5 Grün- und Freiflächen

Grünstruktur
M 1:8.000
(siehe S. 14 im Anhang)

Das Straßengrundstück der Ingolstädter Straße ist relativ schmal. Es gibt keine nennenswerten Grünflächen und Gehölzbestände im öffentlichen Straßenraum. Daher sind die Grünbestände auf Privatgrundstücken von besonders hoher Bedeutung für das Ortsbild im Straßenraum. Auch die Rückbereiche der Ingolstädter Straße wurden aufgenommen, da hier wichtige Flächen der innerörtlichen Grünversorgung liegen. Dabei wird deutlich, dass es mangelnde Wegebeziehungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Ingolstädter Straße für Fußgänger gibt.

Die Paar, welche den Altort sowie das Gemeindegebiet von Süd nach Nord durchfließt, stellt eine wichtige landschaftliche Struktur in Mancing dar. Sie ist des Weiteren ein Landschaftsraum mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz, auch im Bereich der Ortsmitte.

Außerdem haben eigene Beobachtungen vor Ort zu dem Ergebnis geführt, dass insbesondere auf Privatgrundstücken die Freibereiche häufig für eine Parkplatznutzung vollständig versiegelt sind. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf das Ortsbild, sondern auch auf das Hochwassermanagement und den Wasserabfluss, auf das Mikroklima sowie auf den Arten- und Biotopschutz.

Versiegelung
M 1:8.000
(siehe S. 15 im Anhang)

Die Kartierung der Versiegelung erfolgte anhand des orthogonalen Luftbildes. Die Straßengrundstücke, bei denen von einer Vollversiegelung ausgegangen werden kann, wurden hierbei nicht beachtet.



- Versiegelte Fläche
- Grünfläche Bestand
- Umgriff Untersuchungsgebiet

Mehrgenerationentreff

Der bestehende Kinderspielplatz in der Mühlstraße wird zu einem barrierefreien Spiel- und Bewegungsplatz für alle Generationen umgestaltet. Dieser Mehrgenerationentreff soll einen einladenden und barrierefrei gestalteten Aufenthaltsort für Treffen, Gespräche, zur Erholung und zum Spiel bieten. Er soll generationenübergreifend als informeller, kommunikativer Treffpunkt dienen und dementsprechend flexibel für unterschiedlichste Ansprüche gestaltet werden. Es werden Sitzgelegenheiten angebracht, sowie körperliche Aktivitätsmöglichkeiten angeboten. Hierzu sollen Spiel- und Sportgeräte aufgestellt werden, welche eine altersübergreifende Nutzung ermöglichen. Sie bieten den Nutzern die Möglichkeit, ihre Bewegungsfähigkeit auszuprobieren und zu trainieren. Durch eine Gestaltung mit ortsüblichen Materialien soll sich der Spielplatz in das Ortsbild einfügen und durch die Bepflanzung mit blühenden Bäumen einen heiteren Charakter erhalten.

2.6 Wirtschaft

Die Hauptachse Ingolstädter Straße und Geisenfelder Straße stellt auch in funktionaler Hinsicht die Ortsmitte von Manching dar. Die Wohnfunktion ist vor allem in den Randbereichen der Hauptachse stark ausgeprägt. Im zentralen Bereich der Ortsmitte beschränkt sich die Wohnnutzung meist auf die Obergeschosse.

Insbesondere im Erdgeschoss treten in der Ortsmitte viele weitere Nutzungen auf. Größere Betriebe des Einzelhandels finden sich jedoch westlich und östlich der Ortsmitte. In der Ortsmitte selbst ist eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur einschließlich Betrieben des Ladenhandwerks (Bäcker, Metzger) vorhanden. Der Schwerpunkt von Handwerk und anderem Gewerbe liegt an der Ingolstädter Straße, das heißt im westlichen Bereich der Hauptachse, und reicht fast bis zur Brücke über die Autobahn. Gastronomiebetriebe (deutsche, italienische und chinesische Küche, ein Café) finden sich ebenfalls entlang der Hauptachse Geisenfelder Straße und Ingolstädter Straße. Landwirtschaftliche Nutzung ist vereinzelt noch in der Geisenfelder Straße, das heißt im östlichen Bereich der Hauptachse, anzutreffen.



Betriebsstandorte
(Quelle: eigene Erhebung PLANWERK
07/2009, 03/2013)
ohne Maßstab

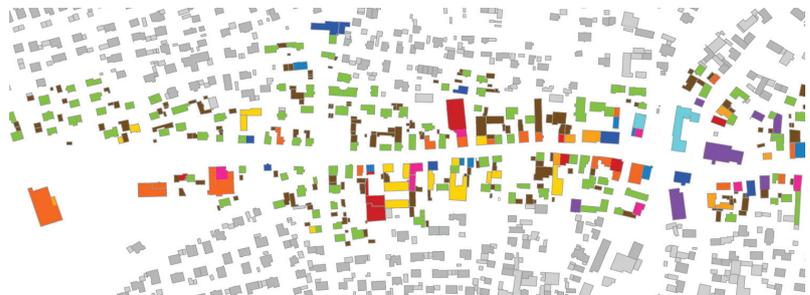
- Einzelhandel
- ▲ Ladendienstleistung
- ▲ Sonstige Dienstleistung
- Gastronomie
- ◆ Handwerk/Gewerbe
- Leerstand

Neben manchen kleineren Leerständen ist der ehemalige Netto-Standort, nördlich der Ingolstädter Straße, der größte Gewerbeleerstand in der Ortsmitte. Denn während das Gebäude des früheren EDEKA-Marktes und die Ladeneinheit der Schlecker-Filiale in der Ortsmitte heute von Dienstleistern oder sozialen Einrichtungen genutzt werden,

steht die Ladeneinheit der ehemaligen Netto-Filiale in der Ortsmitte leer. Mit der Verlagerung bzw. Aufgabe dieser drei Einzelhandelsbetriebe hat die Ortsmitte einen großen Funktionsverlust erlitten.

Eine Aufwertung erfuhr die Ortsmitte allerdings durch mehrere, an zentraler Stelle errichteter, neuer Gebäude. Die Manchinger Sparkassen-Filiale hat durch den Neubau und den damit verbundenen Umzug ihre Räumlichkeiten vergrößert. Die früheren Geschäftsräume der Bank in der Ortsmitte steht jetzt allerdings leer. Im neuen Gebäude der Sparkasse sind zusätzlich zu deren eigenen Räumen eine Bäckerei-Filiale mit SB-Café sowie Arztpraxen untergebracht. Das Gebäude dahinter dient in erster Linie der Wohnnutzung, bietet jedoch auch einem Friseur und einem Optiker Räumlichkeiten. Das Gebäude der Bibliothek beherbergt außerdem ein Eiscafé und ein Reisebüro.

Überwiegende Nutzung der Gebäude
im Erdgeschoss
ohne Maßstab



Überwiegende Nutzung der Gebäude
im ersten Obergeschoss
ohne Maßstab



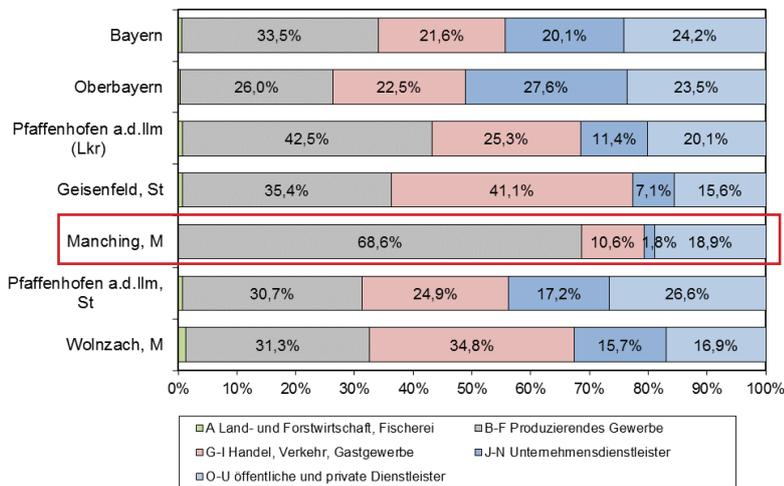
Nutzung

- | | |
|--|---|
| ■ Wohnen | ■ Öffentliche Verwaltung, öffentliche Einrichtung |
| ■ Einzelhandel | ■ Soziale Einrichtung |
| ■ Einzelhandel Ladenhandwerk | ■ Garage, Scheune, Schuppen, Lager |
| ■ Dienstleistung Ladengeschäft | ■ Leerstand Wohnen |
| ■ Sonstige Dienstleistung | ■ Leerstand Gewerbe |
| ■ Handwerk, Gewerbe | ■ Keine Obergeschosse vorhanden |
| ■ Gastronomie, Hotellerie | |

Betrachtet man die gesamtörtliche Statistik zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fällt auf, dass in Manching eine starke Konzentration auf den Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes besteht. Die Wirtschaftsbereiche des Handels, Verkehr und Gastgewerbe, Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister sind diejenigen, die in der Ortsmitte auftreten sollten. Aus der Tatsache, dass diese Wirtschaftsbereiche zusammengerechnet nicht einmal 25 % der Beschäftigten umfassen, lässt sich die bisher geringe Bedeutung dieser Branchen, aber auch der Ortsmitte für die gesamtörtliche Wirtschaftsstruktur ablesen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, 2014

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, 2014



Bei der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe treten heute als Standorte die Ortsmitte mit ihrer kleinteiligen Einzelhandelsstruktur sowie das Gewerbegebiet westlich der Ortsmitte und das Leisenhartfeld östlich der Ortsmitte jeweils mit größeren Betrieben auf.

Seit 2009 haben sich einige Entwicklungen im Manchinger Einzelhandel ergeben. Am Wesentlichsten ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Osten des Hauptortes an der Geisenfelder Straße (Leisenhartfeld). Neben dem EDEKA-Markt aus der Ortsmitte wurden die ALDI- und die KiK-Filiale aus dem Gewerbegebiet jeweils mit einhergehender Vergrößerung an den neuen Standort verlagert. Außerdem wurden Filialen von ROSSMANN und Ernsting's family dort neu angesiedelt.

Aus der Ortsmitte wurde außerdem die Netto-Filiale verlagert, und zwar in das westlich gelegene Gewerbegebiet. Dort befindet sich die Netto-Filiale heute im Gebäude der früheren PENNY-Filiale, welche nicht mehr in Manching vertreten ist. Sowohl in der Ortsmitte als auch im Gewerbegebiet sind außerdem jeweils die Schlecker-Filialen aufgegeben worden.

Tourismus

In Manching gibt es laut bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung noch drei Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten. Entsprechend dem Rückgang an Beherbergungsbetrieben ist in Manching in den letzten Jahren auch das Angebot an Gästebetten zurückgegangen. Tatsächlich befinden sich im Hauptort Manching zwei Hotels sowie im Ortsteil Oberstimm ein Hotel/Landgasthof. Dazu kommen eine Gaststätte mit Pension in der Georg-Mathes-Straße in der Ortsmitte und eine weitere im Erholungsgebiet Feilenmoos. Eines der beiden Hotels sowie die erstgenannte Pension befinden sich im VU-Umgriff.

Überregionalen oder internationalen Gästen ist oft eine Kombination aus Hotel und regionaler Gastronomie wichtig, wie sie zumindest in zwei Hotels, zum einen im Hauptort und zum anderen im Ortsteil Oberstimm, vorhanden ist. Die Möglichkeit für die Ausrichtung von Tagungen, Seminaren oder Konferenzen in entsprechenden Räumlichkeiten mit der notwendigen technischen Ausstattung besteht in Manching ebenfalls in den beiden Hotels im Hauptort. Darüber hinaus besteht in keinem weiteren Betrieb ein solches Angebot. Auch müssen größere Gruppen, wie zum Beispiel Busgruppen, weitgehend auf andere Orte bzw. Städte ausweichen. Ebenso können Schulklassen, die aufgrund des Kelten Römer Museums nach Manching kommen möchten, hier nicht untergebracht werden. Entsprechend besteht für Manching in diesem Bereich ein Entwicklungspotenzial.

Gastronomiebetriebe befinden sich in erster Linie, wenn auch nicht sehr zahlreich, im Hauptort Manching entlang der Hauptachse Geisenfelder Straße und Ingolstädter Straße. Hier gibt es deutsche, italienische und chinesische Küche sowie ein Café.

Manchings wichtigste und auch überregional bedeutsamste Attraktion ist das Kelten Römer Museum im Süden der Ortsmitte.

3 Bewertung

Für die Ortsmitte wurde eine Stärken-Schwächen-Analyse der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten durchgeführt, um vor allem im Rahmen der VU städtebauliche Missstände für das Gebiet Ortsmitte aufzuzeigen. Auch wurden für den Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen und angrenzenden Bereiche Risiken und Potenziale / Chancen ermittelt, welche sich im Zeitverlauf ergeben könnten. Einige der Punkte wurden bereits im ISEK identifiziert, was dazu führte, dass das Gebiet Ortsmitte als räumlicher Schwerpunkt der Umsetzung der gesamtörtlichen Konzeption bestimmt wurde und daraufhin die vorliegende VU nötig wurde. Die Bewertungen aus dem ISEK werden in knapper Form an dieser Stelle noch einmal aufgegriffen. Es kommen aber jeweils noch weitere Aspekte hinzu, die bei der näheren Betrachtung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen aufgetaucht sind.

Stärken

Vorbemerkung: die zunächst dargestellten ‚Stärken‘ machen zum einen deutlich, dass in einigen Punkten in den letzten Jahren bereits die richtige Richtung eingeschlagen wurde, um mit der Beseitigung städtebaulicher Missstände zu beginnen. Zum anderen werden Punkte genannt, auf die man aufbauen kann, um städtebauliche Missstände zu beheben (z.B. die per se innerörtlich verlaufende Paar).

Stärken, die schon im ISEK erwähnt wurden, da sie für die gesamtörtliche Entwicklung von Bedeutung sind, sind der neugestaltete Straßenraum der Ingolstädter Straße (1) und die neugestaltete und damit auch als solche erkennbare Ortsmitte Manchings mit dem Fontänenfeld (2).

*Fontänenfeld am neu gestalteten Ortsplatz
bei der Eröffnung am 19. Juli 2014
(Quelle: W. Kampert in: Manchinger Anzeiger,
August 2014, S. 8)*



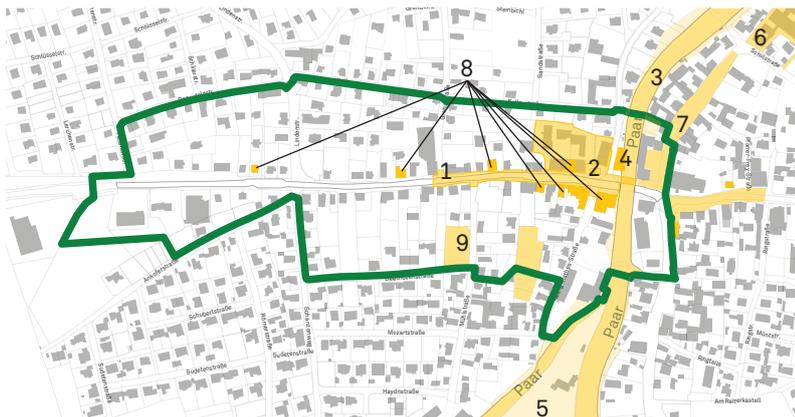
Außerdem ist die innerörtliche Paar (3) als Stärke zu bewerten, die in Zusammenhang mit dem durch das aktuelle Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geförderten Neubau der Paarterrassen 2016 im zweiten Bauabschnitt das Bild des neuen Zentrums abrundet (4). Es bietet sich nun ein attraktives Erscheinungsbild im sanierten Bereich, mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Orten zur Begegnung.

Eine weitere Stärke ist der Grünzug der Paar (5), der entlang des Flusses durch die Ortsmitte läuft. Er ist eine räumliche Verbindung der Ortsmitte mit den Naherholungsgebieten im Norden und Süden des Ortes und wird durch die oben genannten Paarterrassen für die Bewohnerinnen und Bewohner und Besucherinnen und Besucher erlebbar.

Durch die VU wurden außerdem die folgenden Stärken identifiziert: Eine Stärke der Ortsmitte ist die Seniorenwohnanlage in der Schulstraße (6), die an das VU-Gebiet angrenzt. Sie deckt den, aufgrund des demografischen Wandels, erhöhten Bedarf für betreute Wohnmöglichkeiten für Senioren. Die Lage in der Nähe der Ortsmitte ist positiv für die Integration der Einrichtung und seiner Bewohnerinnen und Bewohner in das Leben der Ortsmitte. Gleichzeitig wird die Ortsmitte durch die Anwesenheit und die Nutzung durch die Senioren belebt.

Eine weitere Stärke ist die bereits z.T. erfolgte, optische Aufwertung des Umfeldes der Kirche St. Peter (7) sowie die bisher noch verbliebenen Einzelhandelsstandorte entlang der Ingolstädter und Geisenfelder Straße (8). Dadurch bietet die Ortsmitte zumindest in bestimmten Sortimenten eine Möglichkeit zur Nahversorgung.

Wohltuend ist auch die vorhandene innerörtliche Grünfläche (9), die Raum für die Nah(st-)erholung bietet. Außerdem wirkt sie positiv auf das Mikroklima, bietet einen Trittstein für den Artenschutz und unterstützt den Rückhalt des Wasserabflusses bei Starkregenereignissen.



Stärken
M 1: 10.000

Schwächen / Städtebauliche Missstände

Neben den Stärken existieren in der Manchinger Ortsmitte auch einige Schwächen. Für die VU dient die Formulierung der Schwächen (im Abgleich zu den zuvor genannten Stärken) vor allem dazu, die städtebaulichen Missstände für das Gebiet Ortsmitte fundiert aufzuzeigen. Zunächst die Punkte, die bereits im ISEK erwähnt wurden:

Einige Gebäude in der Ortsmitte weisen ein eher mangelhaftes Erscheinungsbild auf. Damit sind teilweise ungepflegte Fassaden oder Vorgärten gemeint (1). Außerdem sind Bauteile sichtlich veraltet und wurden in der letzten Zeit nicht saniert. Das macht die Ortsmitte insgesamt unattraktiv und beeinflusst die gelungene Umgestaltung des Straßenraums der Ingolstädter Straße und bereits erfolgte bauliche Einzelmaßnahmen negativ.

Des Weiteren besteht eine starke Belastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Lieferverkehr zu zentrumsuntypischen Gewerbeeinheiten in der Ortsmitte (2).

Trotz der vorhandenen Grünfläche, die zwar als gewisse Stärke identifiziert wurde, ist sie die Quantität an Grünflächen noch nicht ausreichend, Treffpunkte und Naherholungsmöglichkeiten in und in der Nähe der Ortsmitte fehlen.

Abgesehen von den 2016 fertiggestellten und durch das aktuelle Bundesländer-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geförderten Paarterrassen ist die Paar im Bereich der Ortsmitte weitestgehend unzugänglich und damit nicht erlebbar. Stattdessen stellt sie an manchen Stellen eher eine Barriere dar (3).

Eine weitere Schwäche, die allerdings nur in Betrachtung der gesamtörtlichen Entwicklung erklärbar ist, ist die starke Konkurrenz der autogerechten Einzelhandelsstandorte außerhalb der Ortsmitte. Diese Konkurrenz führt(e) zu Wegzügen von Frequenzbringern und daraus folgend Leerständen im Zentrum. Dadurch ist die Versorgung des täglichen Bedarfs in der Ortsmitte nur noch eingeschränkt möglich. Vor allem für Senioren und wenig mobile Bevölkerungsgruppen wäre so ein Angebot allerdings wichtig. Ohne dieses sind sie auf Hilfe angewiesen.

In der VU-Betrachtung wurden weitere Schwächen identifiziert. Die Überführung von der Ortsmitte zur Donaufeldsiedlung über die BAB 9 ist für Fußgänger und Radfahrer wenig attraktiv gestaltet (4). Das führt dazu, dass Wege in die Ortsmitte eher mit dem Pkw und nicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Die Abgasbelastung des Ortes steigt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und es werden sehr viel mehr Pkw-Stellflächen in der Ortsmitte benötigt. Verstärkt wird dieser Eindruck durch den wenig einladend gestalteten, westlichen Ortseingang im Bereich des Autohauses (5). Als große Schwäche muss außerdem der hohe Versiegelungsgrad auf privaten Grundstücken

Risiken / Gefahr weiterer städtebaulicher Missstände

In Zukunft könnten sich neben den genannten Stärken und Schwächen auch folgende Risiken für die Ortsmitte ergeben, die bereits im ISEK erwähnt wurden.

Der Zustand einiger Gebäude in der Ortsmitte wurde bereits als Schwäche genannt. Es ist aber auch zu bedenken, dass, wenn die Bereitschaft der privaten Eigentümer für Investitionen in Sanierungen gering bleibt, sich das Ortsbild weiter verschlechtern könnte und die Qualität der Straßenraumgestaltung damit ebenfalls gemindert wird (1).

Ein Risiko ist, dass das bestehende Nachverdichtungspotenzial nicht genutzt wird und dadurch Flächen außerhalb des Siedlungsbandes für Wohngebiete ausgewiesen werden müssen, um den Bedarf für Wohnraum zu decken. Das Potenzial bestünde sowohl auf unbebauten, als auch auf bereits – häufig mit nur einem kleinen Einfamilienhaus – bebauten, großen Grundstücken.

Eine große Gefahr, die auch die Ortsmitte betreffen könnte, ist die einseitige Wirtschaftsstruktur in Manching. Es besteht eine starke Abhängigkeit vom produzierenden Gewerbe.

Des Weiteren besteht die Gefahr, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen mit zentrumstypischen Sortimenten außerhalb der Ortsmitte zugelassen werden. Dies würde zu einem weiteren Bedeutungs- und Frequenzverlust in der Ortsmitte führen, und weitere, bisher noch bestehende Geschäfte müssten aufgegeben werden (2).

In der VU wurden außerdem die folgenden Risiken identifiziert.

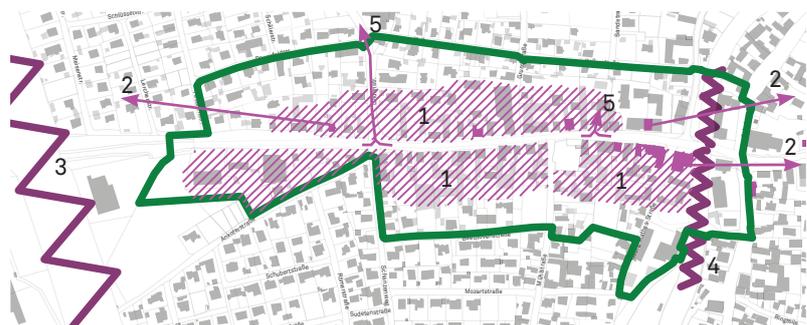
Die Trennwirkung der Brücke über die BAB 9 bleibt bestehen, falls keine gestalterischen und funktionalen Verbesserungen der Fuß- und Radwegeverbindung in diesem Bereich vorgenommen werden (3).

Weiter bestehen könnte auch die trennende Wirkung der Paar, falls keine zusätzlichen Zugänge und ein durchgehend attraktiverer Uferbereich geschaffen werden (4).

Eine weitere Gefahr besteht im erhöhten Verkehrsaufkommen, was in der Ingolstädter Str. durch Lieferverkehr (5) und MIV auftreten könnte.

Risiken /
Gefahr weiterer städtebaulicher Missstände
M 1:10.000

Funktionsschwächen/
Substanzschwächen
- Ausbreitung Leerstand (Schraffur)
- Trennwirkung (Zick-Zack-Linie)



Chancen / Sanierungsziele

Im ISEK wurden bereits die folgenden Chancen für die Ortsmitte genannt.

Es bestehen in der Ortsmitte – wie im gesamten Marktgemeindegebiet – Flächenpotenziale, die zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner aufnehmen könnten. Diese Potenziale ergeben sich durch mögliche Nachverdichtungen auf unbebauten (1) oder bereits bebauten, großen Grundstücken. Weiter bieten sich einige Optionen aufgrund der Generationenfolge: Ältere Menschen, die alleine in einem großen Haus wohnen könnten mit jungen Familien tauschen. Die Familie zieht in das Haus, die Älteren ziehen in die kleinere Wohnung (die seniorengerecht gestaltet sein muss). So können Flächen geschont und vorhandene Wohnungspotenziale genutzt werden. Da in der Ortsmitte allerdings nicht sehr viele ältere Menschen leben (vgl. Kapitel 2.2), ist dieses Potenzial des Wohnungstauschs als eher gering einzuschätzen.

Es besteht außerdem die Chance, weitere Bereiche in der und nahe der Ortsmitte zeitgemäßer und urbaner zu gestalten (2). Das führt dazu, dass frequenzbringende Angebote gehalten werden und neue Sortimente angezogen werden. Die Ortsmitte böte vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, beispielsweise zur Nahversorgung.

Eine große Chance für die Ortsmitte besteht im Erbe der Kelten und Römer. Deren Kultur stellt für Manching ein Alleinstellungsmerkmal dar, welches einerseits überregionale Ausstrahlungskraft besitzt (v.a. durch das Kelten Römer Museum), andererseits für den Ort und seine Bewohnerinnen und Bewohner identitätsstiftend wirken kann und das Zusammengehörigkeitsgefühl, welches für die soziale Kohäsion von entscheidender Bedeutung ist, stärken kann. Die Nähe zum Kelten Römer Museum sollte noch weiter genutzt werden (3). Die Besucherinnen und Besucher des Museums sollten auf die attraktive Ortsmitte und die dort vorhandenen Angebote aufmerksam gemacht werden.

Damit einher gehen würde eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur, wenn es dadurch beispielsweise mehr Dienstleistungs- und Gastronomieangebote für Touristen gäbe. Das verstärkte Setzen auf Tourismus, was für das lokale Wirtschaftsklima als Potenzial gesehen werden sollte, könnte durch einen Ausbau des Angebotes für Radtouristen unterstützt werden. Durch Manching verläuft der überregionale Paartalradweg (4). Außerdem ist der Donauradweg nicht weit entfernt. Hier besteht Ausbaupotenzial.

Eine weitere Chance bietet die optische und funktionale Aufwertung des Übergangs der BAB 9 für Radfahrer und Fußgänger (5). Damit könnte die Donaufeldsiedlung und das neue Bürgerhaus miteinander stärker in die Ortsmitte integriert werden. Außerdem würde so der Umstieg vom Pkw aufs Rad unterstützt und in der Folge der Bedarf an

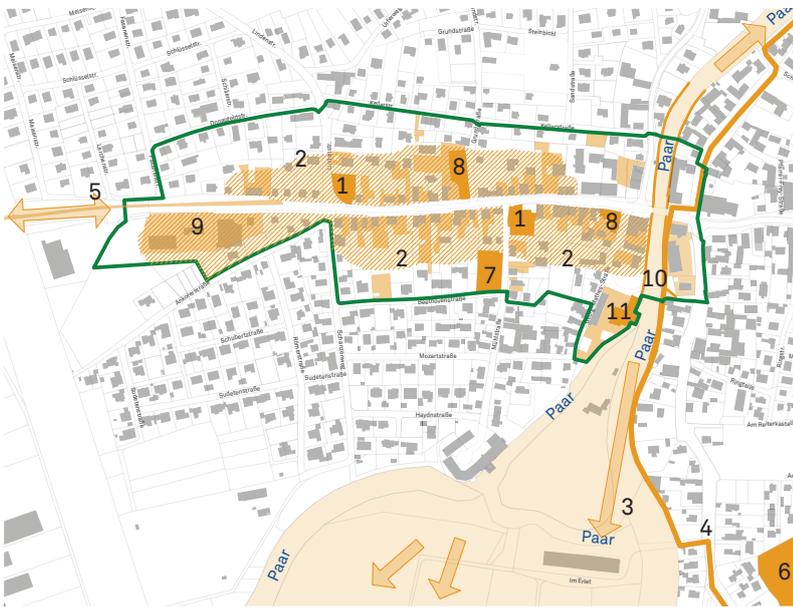
Stellplätzen und die Verkehrsbelastung in der Ortsmitte verringert. Ebenso wurde die Umnutzung des nahen, ehemaligen Forts als Chance identifiziert (6). Die Sportnutzung könnte hier aufgegeben und die Fläche als zentrumsnahe Erholungsmöglichkeit genutzt werden. Ein vergleichbarer Raum könnte auch der geplante Mehrgenerationentreff in der Muhlstrasse werden (7). Hier ist die Umgestaltung bereits in Planung.

Folgende, weitere Chancen wurden im Zuge der VU identifiziert. Eine Chance ergibt sich aus den Leerständen in der Ortsmitte, welche für die Wiederansiedelung/Neuansiedelung von zentrumsrelevanten Einzelhandel und/oder Dienstleistungsbetrieben dienen könnten (8). Um dies zu unterstützen, sollte die Chance genutzt werden, die Einfahrt in die Ortsmitte am westlichen Rand attraktiver zu gestalten, was außerdem den Übergang zur Donaufeldsiedlung optimieren würde (9). Ein weitere Chance würde eine Zusammenlegung von kleineren Parzellen zu größeren Grundstücken bieten, auf denen dann Neubau in Form von Mehrfamilienhäusern, nach Bedarf ggf. mit erdgeschossiger Ladennutzung, entstehen könnten. Die bisher für ein Ortszentrum niedrige GFZ könnte noch deutlich erhöht werden. Die damit einhergehende höhere Bevölkerungszahl würde auch zu einer höheren Auslastung der Infrastrukturen und Nutzung der Einzelhandelsangebote in der Ortsmitte führen.

Der hohe Anteil an versiegelten Flächen muss, vor allem wegen des Überschwemmungsschutzes bei Starkregenereignissen, reduziert werden. Hier besteht ein erhebliches Verbesserungspotenzial für Entsiegelung auf privaten und öffentlichen Grundstücken.

Als weiteres Potenzial gilt die innerörtliche Paar (10), welche auch schon als Stärke bezeichnet wurde. Hier besteht die Chance, eine attraktive, belebtere Ortsmitte zu gestalten, und die Paar als Teil von Manching erlebbar zu machen.

Die Nutzung ortsbildprägender Gebäude für attraktive Gastronomie könnte ebenfalls zur gesteigerten Attraktivität der Ortsmitte für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Besucherinnen und Besucher beitragen (11).



Chancen / Sanierungsziele
M 1:10.000

Schlussfolgerung

Ziel sollte sein, die identifizierten Risiken möglichst abzuwenden, um der Gefahr weiterer städtebaulicher Missstände entgegen zu wirken, und die Entwicklung in Richtung der Chancen zu lenken. Denn diese sollten als Sanierungsziele die Entwicklung leiten. Wie dies gelingen kann, welche Strategien dazu verfolgt und welche Maßnahmen getroffen werden müssen, wird im folgenden Kapitel erläutert.

4 Ergebnis

4.1 Sanierungsziele

Ausgehend von der Bewertung in Kapitel 3 werden nun einige übergeordnete Ziele der Entwicklung, sogenannte Sanierungsziele, für das Untersuchungsgebiet Ortsmitte formuliert. Anschließend wird je Handlungsfeld (vgl. Kapitel 2 Analyse) erklärt, wie die Sanierungsziele umgesetzt werden können (Maßnahmen).

- a) **Definition und Aufwertung des Ortszentrums**
- b) **Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit im belebten Ortszentrum**
- c) **Partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Akteure**
- d) **Ortsverträgliche Mobilität in der Ortsmitte**
- e) **Aufwertung der innerörtlichen (Kultur-)Landschaft**

Zu a) Definition und Aufwertung des Ortszentrums

Der Gebäudebestand sollte durch Sanierungen aufgewertet bzw. Abriss und Neubau sollten durch den Markt Manching gefördert werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang außerdem der Erhalt und der Ausbau der innerörtlichen Grünflächen und, wo möglich, die Entsiegelung der betreffenden Flächen. An einigen Stellen ist die Straßenbeleuchtung anzupassen, vor allem entlang der Fuß- und Radwege.

Zu b) Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit im belebten Ortszentrum

Die Ortsmitte sollte eine Funktionsvielfalt aufweisen, d. h. sie sollte sowohl ein qualitätsvoller Wohn- als auch Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort sein. Sie sollte ihrer Funktion als Treffpunkt für alle Altersklassen nachkommen und als Versorgungsort wahrgenommen und genutzt werden können. Die vorhandenen Leerstände in der Ortsmitte sollten wieder gefüllt oder, wenn möglich, umgenutzt werden. Störende Gewerbebetriebe oder Dienstleistungen mit zentrums-untypischen Sortimenten und Angeboten sollten ausgelagert werden.

Zu c) Partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Akteure

Manchings Bürgerinnen und Bürger sollten in die Zentrenentwicklung einbezogen werden. Alle betroffenen Akteursgruppen sollten aktiviert, zur effektiven Mitwirkung und partnerschaftlichen Kooperation ange-regt werden. Außerdem kann die Zusammenarbeit unter den Betrieben und zwischen der öffentlichen Hand und Privaten verbessert werden.

Zu d) Ortsverträgliche Mobilität in der Ortsmitte

Ziel sollte es sein, die Lärm- und Abgasemissionen zu reduzieren und den Langsamverkehr zu fördern. Die Verkehrssicherheit für alle Ver-kehrsteilnehmer sollte erhöht werden. Die Pkw-Parksituation sollte gemanagt werden. Es können weiterhin noch Barrieren im öffentlichen Raum abgebaut werden. Wichtig ist außerdem das Auslagern des Schwerlastverkehrs aus der Ortsmitte.

Zu e) Aufwertung der innerörtlichen (Kultur-)Landschaft

Die Ortsmitte sollte mit den kulturellen Einrichtungen dichter ver-netzt werden. Außerdem könnte die Erlebbarkeit der Paar noch weiter verbessert und weitere innerörtliche Grünräume sollten zur Nah(st)-erholung qualifiziert werden.

Im Folgenden wird auf die Ebenen der Themen der Analyse (vgl. 2.2 bis 2.6) gewechselt, die nun die Handlungsfelder aufzeigen. Innerhalb der Handlungsfelder werden wiederum untergeordnete Ziele aufgestellt und Maßnahmen entwickelt, die der Umsetzung der übergeordneten Sanie-rungsziele dienen sollen.

Die Grundlagen dafür speisen sich aus vier Bausteinen:

1. den Ergebnissen des ISEKs
2. den VU-Analyseergebnissen,
3. den Ergebnissen der VU-Bewertungsphase und
4. den Ergebnissen des umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozesses, der schon vor Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchung im Jahr 2011 begann, als auch der Bürgerveranstaltung, welche 2014 im Zuge dieser vorbereitenden Untersuchung gem. § 137 BauGB stattfand (Beschreibung dazu im ISEK-Bericht).

Alle Maßnahmen sind im Anhang übersichtlich zusammengestellt. Dabei werden sie auch priorisiert, Kosten geschätzt und Fördermöglichkeiten für die Umsetzung genannt.

4.2

Handlungsfeld Bevölkerungs- und Sozialstruktur

In der Ortsmitte gilt es, ganz unterschiedliche Nutzer- und Bevölkerungsgruppen zu integrieren. Auf der einen Seite stehen die Bewohnerinnen und Bewohner der Manchinger Ortsmitte. Hier wohnen relativ wenige unter 18-Jährige. Dementsprechend ist die Zahl der Familien, die in der Ortsmitte wohnen, ebenfalls eher gering. Sie wohnen eher nordöstlich der Ortsmitte. Die Bevölkerung über 65 Jahre wohnt auch eher in den Bereichen außerhalb, aber an die Ortsmitte angrenzend. Eine Häufung tritt erwartungsgemäß im Bereich der Seniorenwohnanlage auf. Direkt in der Ortsmitte leben verhältnismäßig viele Menschen mit Migrationshintergrund. Auf der anderen Seite stehen Gewerbetreibende und deren Kunden als Nutzer der Ortsmitte, deren Bedürfnisse wieder andere sind, als die der Wohnbevölkerung.

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Bevölkerungs- und Sozialstruktur‘

Einbeziehung aller Nutzergruppen in die Zentrenentwicklung, Stärkung von Kooperationen - auch der öffentlich-privaten Kooperation (im Sinne des Sanierungsziels c))

Ziel sollte die Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und die Verstetigung kooperativer Prozesse sein, sodass die Ortsmitte für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen ein lebenswerter Ort bleibt und sich weiterentwickelt.

Maßnahmen

- Ehrenamtlichen Tauschring etablieren
- Konzept für Beteiligung und Kooperation erstellen
- Laufende Durchführung von Veranstaltungen
- Fortführen des etablierten öffentlich-privaten Projektfonds
- Einsetzen von Projektgruppen, finanzielle Unterstützung der Projekte

Manchings Ortsmitte ist bisher noch relativ stark durch dörfliche Strukturen geprägt. Nur einige Neubauten oder sanierte Gebäude weisen einen modernen, zum Teil urbaneren Charakter auf. Die durch das aktuelle Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geförderte Neugestaltung der Ingolstädter Straße ist eine der größten, sich jedoch erst noch in der Entwicklung befindlichen Stärken der Ortsmitte, die die Funktion des Gebiets Ortsmitte als Zentrum unterstreicht und Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten bietet.

Es existieren nur wenige Ortsbild prägende Gebäude. Die Bausubstanz ist häufig von geringerer Qualität und beeinflusst das Erscheinungsbild der Ortsmitte negativ. Vor allem auch der westliche Ortseingang von der Brücke über die BAB 9 kommend, ist städtebaulich wenig einladend gestaltet.

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Städtebau und Siedlungswesen‘

Gepflegtes Ortsbild (im Sinne der Sanierungsziele a) und b))

Ziel sollte es sein, ein gut gestaltetes, gepflegtes Ortsbild zu erhalten.

Maßnahmen

- Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch die Gemeinde, z.B. durch ein kommunales Förderprogramm,
- Förderung von Abriss und qualitativem Neubau
- Aufstellen einer ‚Baufibel‘, die die Bedingungen für eine Förderung offenlegt und für ein einheitliches Ortsbild sorgt.

Behutsame Nachverdichtung und Nutzung der Leerstände (im Sinne der Sanierungsziele a) und b))

Die bisher geringe Bevölkerungs- und Bebauungsdichte in der Ortsmitte kann durch Nachverdichtung erhöht werden. Dadurch können Entwicklungen außerhalb des Siedlungszusammenhangs vermieden werden. Außerdem ist eine höhere Auslastung der Infrastrukturen der Ortsmitte möglich, die z. B. für bestehende und potenzielle neue Geschäfte von großer Bedeutung ist, und es entsteht mehr Erlebnisdichte.

4.3 Handlungsfeld Städtebau und Siedlungsstruktur

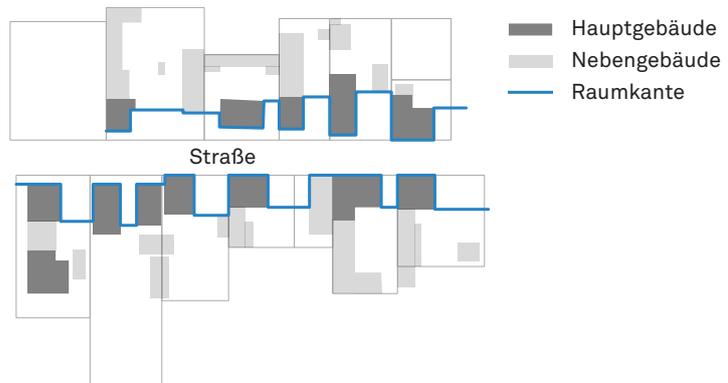
Maßnahmen

- Information und Motivation der Grundstückseigentümer über Nachverdichtungspotenziale auf großen Grundstücken und Motivation zum Handeln,
- Neubau auf bisher unbebauten Grundstücken, z.B. mit Einzelhandel im Erdgeschoss, Wohnen oder Dienstleistungen in den Obergeschossen,
- Zusammenlegen von kleinen Parzellen, auf denen dann Neubau von Mehrfamilienhäusern realisiert werden kann.

Vergleich:

oben: Schematische Darstellung eines abstrahierten Ist-Zustandes der Bebauung der Ortsmitte

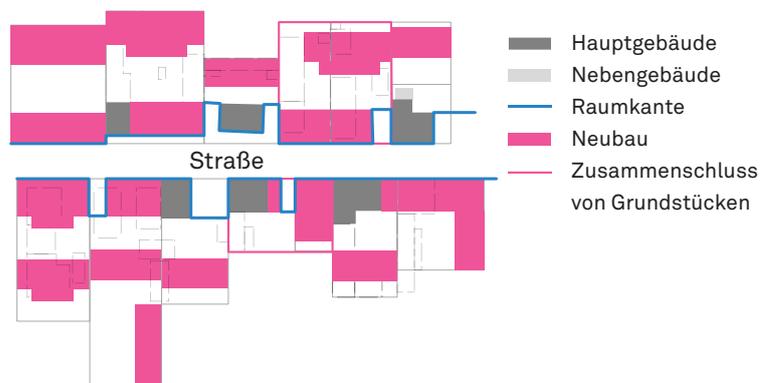
(GRZ des Bestandes bei durchschnittlich 0,4, lt. § 17 BauNVO wären in Dorf-/Mischgebieten 0,6 und in Kerngebieten 1,0 möglich)



unten: Schematische Darstellung eines abstrahierten Soll-Zustandes der Bebauung der Ortsmitte

(GRZ nun bei durchschnittlich 0,5)

Bitte beachten: Kein städtebaulicher Entwurf, nur schematische Darstellung einer Erhöhung der GRZ bei gleichzeitigem Erhalt einiger Bestandsgebäude



Barrierefreie Ortsmitte (im Sinne des Sanierungsziels d))

Um für alle Bevölkerungsschichten als Zentrum zu dienen, muss die Ortsmitte barrierefrei zugänglich sein.

Maßnahmen

- Barrierefreie und qualitätvolle Gestaltung der Verkehrsräume
- Zugänge zu Aufenthaltsorten barrierefrei gestalten

Ziel ist die Stärkung und Entwicklung der Ortsmitte Manchings als lebenswerte Mitte der Gemeinde mit hoher Aufenthaltsfunktion. Bisher ist das Gebiet Ortsmitte durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie durch Schwerlastverkehr relativ stark belastet. Die staatlichen Stellen haben vor der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs zur Umgestaltung der Ingolstädter Straße die Möglichkeit einer Tempo-30-Regelung ausgeschlossen. Durch die neue Gestaltung der Straße sollte aber eine Reduzierung der durchschnittlichen Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs erreicht werden, um das oben genannte Ziel einzuhalten.

Des Weiteren wurden die meisten Maßnahmen der Verkehrskonzepte in den vergangenen Jahren umgesetzt.

Es wird angenommen, dass sich die Parkplatzsituation durch die Umgestaltung der Ingolstädter Straße (v.a. Fahrradweg, Anordnung der Stellplätze) etwas entspannen wird.

Das Angebot durch den ÖPNV ist in seiner heutigen Qualität bereits gut, es besteht sowohl eine innerörtliche Verbindung aller Ortsteile an das Ortszentrum, als auch eine Verbindung an das Oberzentrum Ingolstadt. Durch die Umgestaltung der Ingolstädter Straße erfährt der Radverkehr eine deutliche Wertschätzung, der Übergang über die BAB 9 ist allerdings nach wie vor wenig attraktiv und ist möglicherweise ein Grund, weshalb viele Bewohnerinnen und Bewohner der westlichen Ortsteile nicht mit dem Rad in die Ortsmitte fahren.

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Verkehr‘

Gestaltung des Straßenraums (im Sinne der Sanierungsziele a) und d))

Maßnahmen

- Umsetzung der Planung zur Umgestaltung der Ingolstädter Straße mit allen Bauabschnitten
- Neugestaltung des Straßenraums um einen fünften Bauabschnitt im Bereich östlich des Rathauses mit Rathauskreuzung erweitern.
- Hohe Gestaltungsqualität der Ingolstädter Straße und der inneren Geisenfelder Straße durch bauliche Umgestaltungsmaßnahmen in der inneren Bergstraße und inneren Niederfelder Straße fortsetzen.

4.4 Handlungsfeld Verkehr



oben: Bestand Straßenraum
Ingolstädter Straße (Foto: 03Arch.)
rechts: Visualisierung des Straßenraums der
Ingolstädter Straße nach dem Umbau
(Quelle: Schegk Architekten)



Pkw- und Schwerlastverkehr vermeiden oder ersetzen (im Sinne des Sanierungsziels d))

Maßnahmen

- Optimierung der Beschilderung (z.B. der Gewerbegebiete oder der Parkmöglichkeiten, um Suchverkehr zu vermeiden)
- Vorrang der Belange der Radfahrer (z.B. Ersetzen eines Pkw-Stellplatzes durch mehrere Fahrradstellplätze)
- Prüfen, ob Sperrung der Ingolstädter Straße für Schwerlastverkehr durchsetzbar

Erhöhung der Verkehrssicherheit (im Sinne des Sanierungsziels d))

Maßnahmen

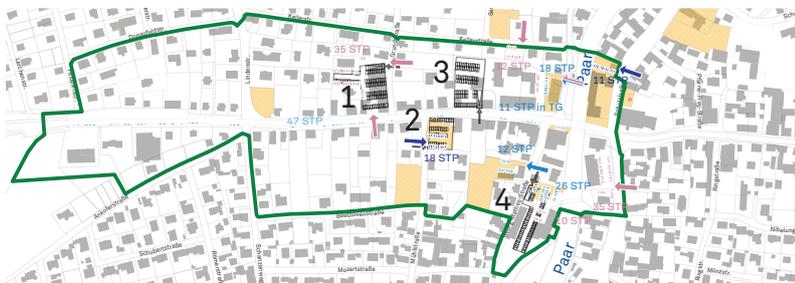
- Verbesserung der Straßenbeleuchtung (Neukonzeption, Umstellung der technischen Beleuchtungsmittel), um Sicherheitsgefühl für Radfahrer und Fußgänger zu erhöhen

Parksituation managen (im Sinne des Sanierungsziels d))

Das aktuell vorhandene Angebot an Parkplätzen im öffentlichen Raum sowie auf den ausgewiesenen Flächen soll quantitativ möglichst aufrecht erhalten werden. Der provisorische Parkplatz in der Ingolstädter Straße soll zumindest zum Teil wieder aufgelöst werden; ein neuer Baukörper mit zentralen Nutzungen soll die Baulücke füllen und damit die Gestaltqualität der Ingolstädter Straße verbessern.

Maßnahmen

- Neue Parkmöglichkeiten: (TG-)Standorte prüfen, Neubau fördern
- Bei Bebauung bisheriger Parkplatzflächen möglichst einen Ausgleich schaffen
- Bessere Auffindbarkeit durch Beschilderung
- Entwicklung eines Parkraumkonzepts



Bestand und mögliche Standorte für
Pkw-Stellplätze
M 1:10.000
(siehe S. 16 im Anhang)

Bestand und Potenzial oberirdische Pkw-Stellplätze (STP)

- Kommunales Grundstück
- Bestand Straßenraum Ingolstädter Straße (Planung Schegk): 47 STP
- Bestand Sonstige: 67 STP
- Potenzial: 29 STP
- Bestand auf privaten Flächen: 92 STP
- ⇒ Erschließung

Potenzielle Tiefgaragenstandorte

- 1 ca. 76 STP auf 2480 qm
- 2 ca. 34 STP auf 1300 qm
- 3 ca. 64 STP auf 2430 qm
- 4 ca. 55 STP auf 1750 qm

Erhalt der Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (im Sinne der Sanierungsziele b) und d))

Das ÖPNV-Angebot soll in seiner heutigen, guten Qualität erhalten werden. Der Komfort an den Haltestellen könnte noch verbessert werden.

Maßnahmen

- Anlage von Wartehäuschen/Unterständen mit vollständigen Informationen zu Fahrplan, Route, Fahrtzeit, etc. – der Markt Manching soll bei der Verbesserung mitwirken und gemeinsam mit der zuständigen Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH (INVG) die Verbesserungsvorschläge umsetzen.

Stärken des Radverkehrs (im Sinne des Sanierungsziels d))

Anreize für eine häufigere Benutzung des Fahrrads, insbesondere für den Binnenverkehr und kurze Strecken, sollen geschaffen werden. Die Integration von Bus-, Pkw-, Rad- und Fußverkehr sollte optimiert werden.

Maßnahmen

- Verbesserung der Infrastruktur: attraktives und vollständiges Wegenetz, z.B. von der Ortsmitte zu Airbus Defence and Space (früher: EADS) und/oder den Badeweihern
- Gute Beschilderung und Beleuchtung
- Gute Abstellmöglichkeiten in der Ortsmitte und an den öffentlichen Einrichtungen.
- Schaffung von Verknüpfungspunkten der verschiedenen Verkehrsarten (z.B. Fahrradstellplätze an den Bushaltestellen)

Aufgrund der Tatsache, dass es im Gebiet Ortsmitte Manching selbst kaum öffentliche Grünflächen gibt, haben die Grünbestände auf den Privatgrundstücken eine besonders große Bedeutung für das Ortsbild. Die wenigen, vorhandenen Grünflächen sollten möglichst geschützt werden. Eine wichtige landschaftliche Struktur der Ortsmitte ist die Paar. Sie bildet eine Verbindung zu den Erholungsräumen im Norden und Süden des Ortes. Besonders auffällig ist der hohe Versiegelungsgrad auf privaten Grundstücken.

4.5 Handlungsfeld Grün- und Freiflächen

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Grün- und Freiflächen‘

Innerörtliche Grünflächen erhalten, Flächen entsiegeln und neue Flächen schaffen (im Sinne der Sanierungsziele b) und e))

Maßnahmen

- Freiflächenkonzept erstellen
- Förderung von Pflanz-, Begrünungs- (Vorgärten, Baumpflanzung, Fassadenbegrünung, Zäune statt Mauern, etc.) und Entsiegelungsmaßnahmen durch die Gemeinde, z.B. durch ein kommunales Förderprogramm
- Aufstellen einer ‚Baufibel‘ mit Angaben zur Freiraumgestaltung
- Schaffung von grünen Räumen im Hauptort (Verbesserung der Attraktivität als Wohnstandort)
- Umgestaltung des Spielplatzes an der Mühlstrasse zu einem Spiel- und Bewegungsplatz für alle Generationen
- Neue Durchgänge in den Rückbereichen der Ingolstädter Straße
- Baumpflanzungen bei Umgestaltung oder Neuschaffung von Stellplatzanlagen

Erlebbarkeit der Paar verstärken (im Sinne der Sanierungsziele b) und e))

Maßnahmen

- Innerörtliche Zugangsmöglichkeiten schaffen
- Gestaltungsmöglichkeiten prüfen

Förderung der räumlichen Vernetzung (im Sinne der Sanierungsziele d) und e))

Maßnahmen

- Vernetzungsbereich Ortsmitte – Donaufeldsiedlung (insbesondere Verbesserung der Anbindung für Radfahrer und Fußgänger, optische Verbindung)
- Verbindung der Ortsmitte mit den historisch bedeutsamen Orten und dem Kelten Römer Museum (kulturelle Vernetzung)

4.6

Handlungsfeld Wirtschaft

Zwar stellt das Gebiet Ortsmitte auch in funktionaler Hinsicht die zentrale Ortsmitte Manchings dar, der Besitz an Einzelhandelsgeschäften ist in den vergangenen Jahren jedoch rückläufig; die Summe der Geschäfte und der Verkaufsfläche ist zurückgegangen; zwei Lebensmittelgeschäfte in der Ortsmitte haben geschlossen bzw. ihren Standort verlagert, wodurch wichtige Frequenzbringer für die übrigen Geschäfte verloren gegangen sind. Größte Konkurrenz in unmittelbarer Nähe sind zwei großflächige Einzelhandelsstandorte östlich und westlich des Hauptortes. Eine Aufwertung stellt der Neubau dreier Gebäude in der Ortsmitte dar, die unterschiedlichen Dienstleistungen, Einzelhändlern und Gastronomie Platz bieten.

Die besondere Bedeutung des Gebiets Ortsmitte als Standort unterschiedlicher Dienstleister und Einzelhändler wird besonders bei Betrachtung der gesamtörtlichen Wirtschaftsstruktur deutlich. Diese ist stark auf das produzierende Gewerbe konzentriert und die Einrichtungen in der Ortsmitte könnten einen wichtigen Beitrag zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur darstellen, was unbedingt weiter unterstützt werden sollte.

Eine bisher eher untergeordnete Rolle spielt der Tourismus in Manching. Dabei bieten sich hier durch die Kultur der Kelten und Römer und beispielsweise den Fahrradtourismus erhebliche Chancen, die in Zukunft noch stärker genutzt werden könnten.

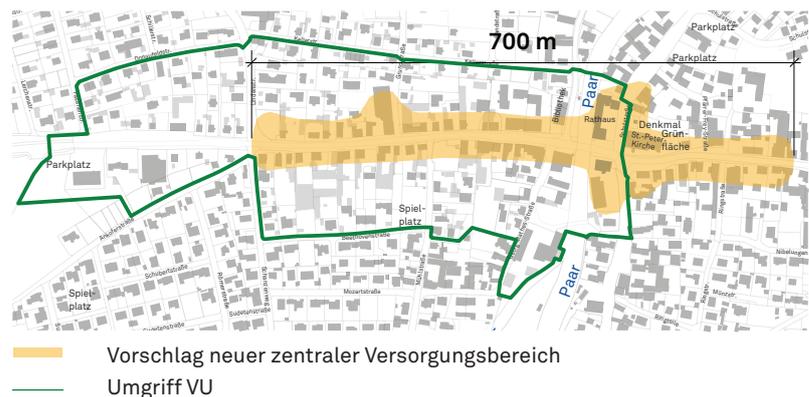
Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Wirtschaft‘

Erhalt und Stärkung des Gebiets Ortsmitte als Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort (im Sinne des Sanierungsziels b))

Maßnahmen

- Aktualisierung des zentralen Versorgungsbereichs (enger fassen, um stärkere Konzentration zu erreichen)

Vorschlag für Aktualisierung des zentralen
Versorgungsbereichs in der Ortsmitte
M 1:10.000



- Einzelhandelsentwicklungskonzept umsetzen: Einzelhandel mit innenstadt-relevanten Sortimenten nur im zentralen Versorgungsbereich zulassen
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Frequenzbringer
- Durchführung von Aktionen und Qualifizierung der Geschäfte
- Störendes Gewerbe aus der Ortsmitte auslagern
- Fortsetzung des Projektmanagements ‚Leben findet Innenstadt‘

Leerstände füllen oder umnutzen (im Sinne des Sanierungsziels b))

Maßnahmen

- Flächen- und Leerstandsmanagement aufbauen und aktiv betreiben: Ausbau der Kontakte mit den Eigentümern, Informationsbörse über Leerstände, aktive Vermittlung von Flächen
- Unterstützung der Eigentümer leerstehender Geschäftsflächen bei der Reaktivierung dieser Flächen
- Reaktivierung oder Umnutzung (insbesondere Einzelhandelsgeschäfte zu Dienstleistungsflächen, nichtstörendem Gewerbe oder Wohnungen) von Leerständen in der Ortsmitte
- Umnutzung, z.B. alte Brauerei zu Hotel mit Kulturzentrum/Biergarten

Stärkung und Ausbau der öffentlich-privaten und privat-privaten Kooperationen (im Sinne des Sanierungsziels c))

Maßnahmen

- Verschiedene Formen der Zusammenarbeit etablieren: Unternehmerstammtisch mit Bürgermeister, Abstimmung von Projekten (Lenkungsgruppe, Gewerbeverein), Kooperation bei Projekten/Aktionen
- Zusammenarbeit der Betriebe verbessern

Belebung der Ortsmitte (im Sinne der Sanierungsziele b) und c))

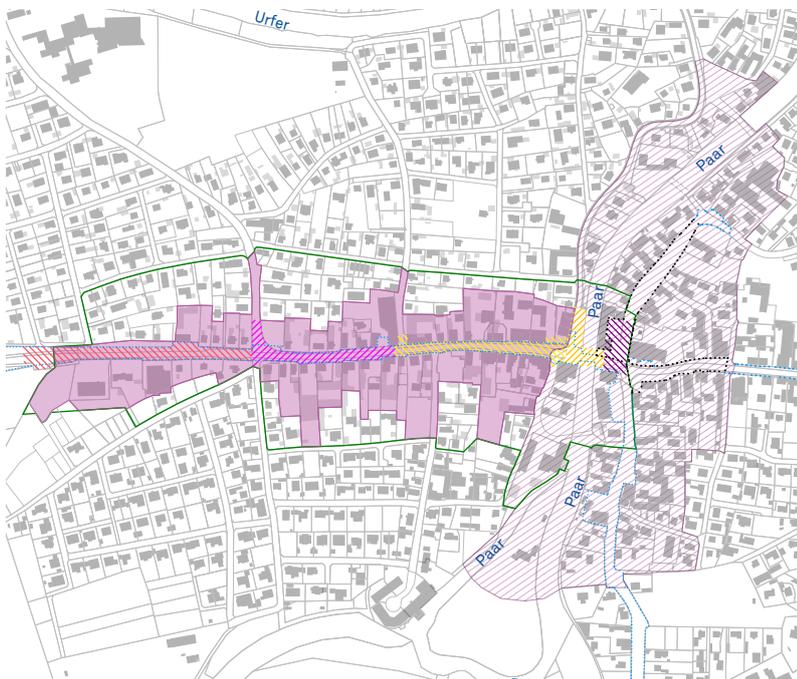
Maßnahmen

- Wochenmarkt
- Veranstaltungen und Aktionen
- Ansiedlung weiterer frequenzbringender und identifikationsstiftender Funktionen

Stärkeres Nutzen des Alleinstellungsmerkmals der Kelten- und Römerkultur (im Sinne des Sanierungsziels e))

Maßnahmen

- Hinweise in der Ortsmitte auf den Keltenwall und zum Museum
- Hinweise im Kelten Römer Museum auf die Ortsmitte
- Schaffung eines attraktiven (Themen-)Verbindungswegs zwischen Ortsmitte, Ortseingang, Kelten Römer Museum, ehem. Fort, sowie Beschilderung dessen



Übersicht der Planungen in der Ortsmitte mit
Umgriffen Untersuchungs- und
Sanierungsgebiet
M 1:10.000
(siehe S. 15 im Anhang)

Geltungsbereiche

-  Umgriff neues Sanierungsgebiet = Geltungsbereich Förderprogramm
-  Sanierungsgebiet 1988
-  Umgriff VU

Bauabschnitte (BA) Planung Schegk

-  BA 01
-  BA 02
-  BA 03
-  BA 04
-  BA 05

Untersuchung bgs, 2008

-  Bereits umgesetzte Verbesserungen der Gestaltung des öffentlichen Raums und des Ortsbilds
-  Potenzial zur Aufwertung des Gebäudebestands und des Straßenraums

4.7

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Gemäß § 142 BauGB können Gemeinden „ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen“ (§142 (1) BauGB). Bevor dieses Gebiet allerdings festgelegt werden kann, hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 (1) BauGB durchzuführen. Hierfür hat die Marktgemeinde am 17.09.2015 den gem. §141 (3) BauGB erforderlichen Einleitungsbeschluss gefasst und diesen am 24.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Grundlage der in dieser Bearbeitung erfolgten, vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB wird der Vorschlag für die Festlegung des Sanierungsgebiets folgendermaßen begründet.

Das neue Sanierungsgebiet ist eine (westliche) Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets, welches 1988 nach einer Voruntersuchung festgelegt wurde. Dieses bestehende Sanierungsgebiet wird um die im Untersuchungsgebiet liegenden, direkt an die Ingolstädter Straße angrenzenden Parzellen erweitert.

Im Anschluss an das durch die Aufwertung des Straßenraums schrittweise entstehende, neue Erscheinungsbild der Ortsmitte sollen die Straßenanlieger zu privaten Sanierungsmaßnahmen ermuntert werden, um sowohl den optischen Eindruck, als auch die Funktionalität (Leerstände füllen, Entsiegelung, etc.) in diesem Bereich zu verbessern. Diese Erweiterung wird auch durch die Untersuchung von 2008 vom Büro bgsm, Architekten Stadtplaner, München, gerechtfertigt, die u.a. für diesen Bereich ein Potenzial zur Aufwertung des Gebäudebestands feststellten.

In diesem Gebiet durchgeführte Sanierungsmaßnahmen können bei Erfüllung bestimmter Gestaltungs-kriterien und sofern sie den Zielen der Sanierung entsprechen gefördert werden. Entsprechende Regelungen sowie Gestaltungsgrundsätze können der (noch anzufertigenden) Sanierungssatzung und Gestaltungsfibel des Marktes Manching entnommen werden.

In der folgenden Karte sind der Umgriff des neuen Sanierungsgebiets, welcher zugleich der Geltungsbereich des Förderprogramms ist, der Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen, sowie der Umgriff des bestehenden Sanierungsgebiets eingezeichnet. Ebenfalls zu sehen sind die Bauabschnitte der Umgestaltung der Ingolstädter Straße (Planung durch das Büro Schegk Landschaftsarchitekten | Stadtplaner, Haimhausen). Außerdem werden Bereiche dargestellt, welche in der Untersuchung vom Büro bgsm 2008 behandelt wurden. Neben den Potenzialbereichen zur Aufwertung wurden die Flächen gekennzeichnet, in denen Verbesserungen der Gestaltung des öffentlichen Raums und des Ortsbilds bereits stattgefunden haben.

Die in den Handlungsfeldern formulierten Maßnahmen finden sich auch in einer tabellarischen Kosten- und Finanzierungsübersicht (gem. § 149 BauGB) auf den Seiten 20-23 im Anhang dieses Berichts wieder. Jeder Maßnahme wird ein Charakter zugewiesen. Dabei wird zwischen Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB (OM), Baumaßnahmen gem. § 148 BauGB (BM), Aufwertenden Maßnahmen (AM) und nicht-materiellen Maßnahmen (nmM) unterschieden.

Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB betreffen Maßnahmen der Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können. Ordnungsmaßnahmen obliegen der Gemeinde, wobei eine Überlassung an Eigentümer zulässig ist. Baumaßnahmen sind gem. § 148 BauGB die Modernisierung und Instandsetzung, die Neubebauung und Ersatzbauten, die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Verlagerung oder Änderung von Betrieben sowie die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur Energieversorgung. Die Durchführung obliegt prinzipiell den Eigentümern.

Maßnahmen gem. §§ 147 und 148 BauGB können laut § 164a Abs. 2 und 3 grundsätzlich durch Städtebauförderungsmittel gefördert werden. Aufwertende Maßnahmen (AM) sind eher kleinere (finanziell weniger aufwendige) Maßnahmen, z.B. zur besseren Auffindbarkeit von Orten und Einrichtungen, zur erhöhten Sicherheit der Nutzer und besseren Orientierung oder zur verbesserten Ausstattung eines Raums. Nicht-materielle Maßnahmen (nmM) sind Maßnahmen, bei denen nicht unmittelbar ein materieller Wert entsteht. Das sind beispielsweise die Einrichtung eines Projektfonds, das Durchführen von Veranstaltungen, Beratungen, Untersuchungen, Gutachten, Leerstandsmanagement, B-Plan Änderungen, o.ä.

In der Tabelle wird außerdem offengelegt, welche Maßnahmen in Wechselbeziehung zueinander stehen, welche sonstigen Synergien und Zielkonflikte entstehen könnten.

Des Weiteren wird eine Priorisierung der Maßnahmen vorgenommen. Einige Maßnahmen können oder sollten sofort, also eher kurzfristig, umgesetzt werden. Andere Maßnahmen haben einen mittelfristigen Umsetzungshorizont von etwa einem bis fünf Jahren, in denen die Maßnahmen zumindest angestoßen werden sollten. Andere Maßnahmen beziehen sich eher auf einen langfristigen Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren oder mehr.

Zusätzlich wird eine grobe, überschlägige, dem Stand der Planung entsprechende Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. § 149 BauGB) der einzelnen Maßnahmen abgegeben.

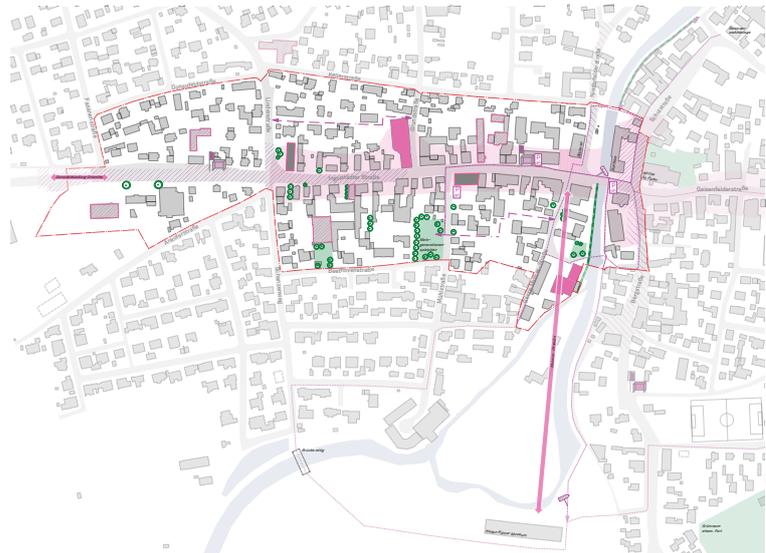
Diese soll als Grundlage für die Prüfung der finanziellen Durchführbarkeit der Maßnahmen dienen und die Finanzierungsplanung vorbereiten. Die Kosten ergeben sich aus vorläufigen Schätzungen und basieren auf Erfahrungswerten. Zum aktuellen Zeitpunkt können noch keine präziseren Kostenaussagen formuliert werden. Sofern eine Kostenschätzung gar nicht möglich ist, findet sich in der Tabelle der Vermerk „noch nicht bezifferbar“. In einigen Fällen sind die Kosten so stark vom Konzept einer etwaigen Realisierung abhängig, sodass hier ebenfalls keine Schätzung abgegeben werden kann. Im Bericht findet sich in der Spalte „Kosten“ dann der Vermerk „konzeptabhängig“.

Außerdem wird die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahmen abgeschätzt. Eine genauere Abstimmung der Förderstrategie muss allerdings - mit den vorliegenden, vorbereitenden Untersuchungen als Grundlage - in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber erfolgen.

4.8 Zusammenfassender Maßnahmenplan

Zusammenfassender Maßnahmenplan
Legende: siehe Anhang
M 1:10.000
(siehe S. 17 im Anhang)

Im folgenden Plan sind die genannten Maßnahmen, die einen konkreten Raumbezug vorweisen, verortet dargestellt. So wird auch deutlich, welchen räumlichen Zusammenhang die einzelnen Maßnahmen besitzen.



5 Fazit

Die vorliegenden, vorbereitenden Untersuchungen zeigen auf, dass im Untersuchungsgebiet Ortsmitte Manching trotz mancher städtebaulicher Stärken und Chancen sowie der bereits begonnenen Neugestaltung Ingolstädter Straße auch eine Reihe von städtebaulichen Missständen vorliegen und ggf. Risiken für weitere bestehen.

Es ist erforderlich, städtebauliche, freiräumliche und weitere Maßnahmen (sozialstrukturelle, verkehrliche, wirtschaftliche, etc.) zu ergreifen, die zu einer Stabilisierung und vor allem einer fortwährenden Aufwertung des durch Missstände beeinträchtigten Untersuchungsgebiets führen. Vor allem die Abrundung der durch das aktuelle Bundesländer-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geförderten Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums entlang der Ingolstädter Straße steht an erster und dringlichster Stelle. Für das Untersuchungsgebiet konnte schon im ISEK, aber nun auch durch die vorbereitenden Untersuchungen ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit einer Sanierung festgestellt werden.

Deshalb wird für diesen Bereich vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet von 1988 um die Parzellen entlang der Ingolstädter Straße vom Rathaus bis zur Abzweigung der Fasanenstraße im Norden und zur Abfahrt zum Supermarkt im Süden zu ergänzen. Auf Basis der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen ist das Gebiet gemäß § 142 BauGB durch Beschluss des Marktgemeinderates Manching räumlich abzugrenzen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgt als Satzung. Dadurch schafft der Marktgemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung. Die Sanierung sollte möglichst innerhalb von 15 Jahren abgeschlossen werden. Eine zügige Durchführung der Sanierung liegt im öffentlichen Interesse.

Mit der Sanierung wird eine umfassende Erneuerung und positive Entwicklung im Sanierungsgebiet Ortsmitte erreicht. Wegen der besonderen Bedeutung des Gebiets für die gesamtörtliche Entwicklung sind allerdings noch weitreichendere, positive Auswirkungen zu erwarten.

6. Beteiligte

6.1 Auftraggeber

Marktgemeinde Manching
Ingolstädter Str. 2
85077 Manching

Herbert Nerb
Bürgermeister

Johann Forstner
Bauamtsleiter
+49 (0)8459 - 85 36
johann.forstner@manching.de

6.2 Auftragnehmer

03 Architekten GmbH
Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer
Hermann Lingg Straße 10
80336 München
Tel +49 (0)89 540 34 84 -0, Fax -10
kontakt@03arch.de

Michael Wimmer
+49 (0)89 5403484-11
wimmer@03arch.de

Marc Hofmann
+49 (0)89 5403484-22
hofmann@03arch.de

Susanne Schöpf
+49 (0)89 5403484-44
schoepf@03arch.de

Cristina Catoiu
+49 (0)89 5403484-18
catoiu@03arch.de

mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner

Partnerschaft

Andrea Gebhard, Johannes Mahl-Gebhard
Hubertusstraße 4
80639 München
Tel +49 (0)89 961 60 89-0, Fax -69
mail@mgk-la.com

Andrea Gebhard
+49 (0)89 961 60 89-30
gebhard@mgk-la.com

Barbara Urlberger
+49 (0)89 961 60 89-21
urlberger@mgk-la.com

Elisabeth Rathjen
+49 (0)89 961 60 89-30
rathjen@mgk-la.com

Büro PLANWERK – Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr, GdbR

Gunter Schramm, Claus Sperr
Winzelbürgstraße 3
90491 Nürnberg
Tel +49 (0) 911 47-6404,
Fax -1632
kontakt@planwerk.de

Claus Sperr
+49 (0)911 47-6404
sperr@planwerk.de

Julia Wolfrum
+49 (0)911 47-6404
wolfrum@planwerk.de

Verfahrensvermerke

1. In der Sitzung vom 17.09.2015 hat der Marktgemeinderat nachträglich den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 für das Untersuchungsgebiet Ortsmitte Manching gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 24.09.2015.

2. Mit der durchgeführten Bürgerveranstaltung im Manchinger Hof (Geisenfelder Straße 15, 85077 Manching) am 27.10.2014 wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen im geplanten Untersuchungsgebiet/Sanierungsgebiet gemäß § 137 BauGB frühzeitig einbezogen.

3. Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeits-/Betroffenenbeteiligung erfolgte am 30.07.2020. Die Beteiligung der Betroffenen durch öffentliche Auslegung des Abschlussberichtes zur Voruntersuchung mit Anhang für die Ortsmitte Manching (Stand: 24.05.2018) sowie eines Entwurfes der Sanierungssatzung "Ortskern Manching West" in der Fassung vom 21.07.2020 hat in der Zeit vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 stattgefunden (§ 137 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sinngemäß).

4. Die Beteiligung der Behörden/öffentlichen Aufgabenträger hat in der Zeit vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 stattgefunden (§ 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sinngemäß).

5. In der Sitzung vom 25.02.2021 hat der Marktgemeinderat den Abschlussbericht mit Anhang zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortsmitte Manching“ (Stand: 24.05.2018) beschlossen.

6. Der Abschlussbericht mit Anhang zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortsmitte Manching“ (Stand: 24.05.2018) (Abschlussbericht - 63 Seiten - mit Anhang - 21 Seiten -) wird hiermit ausgefertigt.

Manching,

.....
Nerb H. 1. Bürgermeister

7. Dieser Beschluss wurde am durch Aushang an den Gemeindetafeln bekanntgemacht.

Manching,

.....
Nerb H.
1. Bürgermeister

Stand: 24.05.2018

Herausgeber

03 Architekten GmbH
Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer
Hermann Lingg Straße 10
80336 München
Tel +49 89 5403484-0, Fax -10
kontakt@03arch.de
www.03arch.com

Inhalt

03 Architekten, München
Michael Wimmer, Marc Hofmann, Susanne Schöpf, Cristina Catoiu

mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten, München
Andrea Gebhard, Barbara Urlberger, Lisa Rathjen

Büro PLANWERK, Nürnberg
Claus Sperr, Julia Wolfrum

03 Arch.**mahl • gebhard • konzepte**