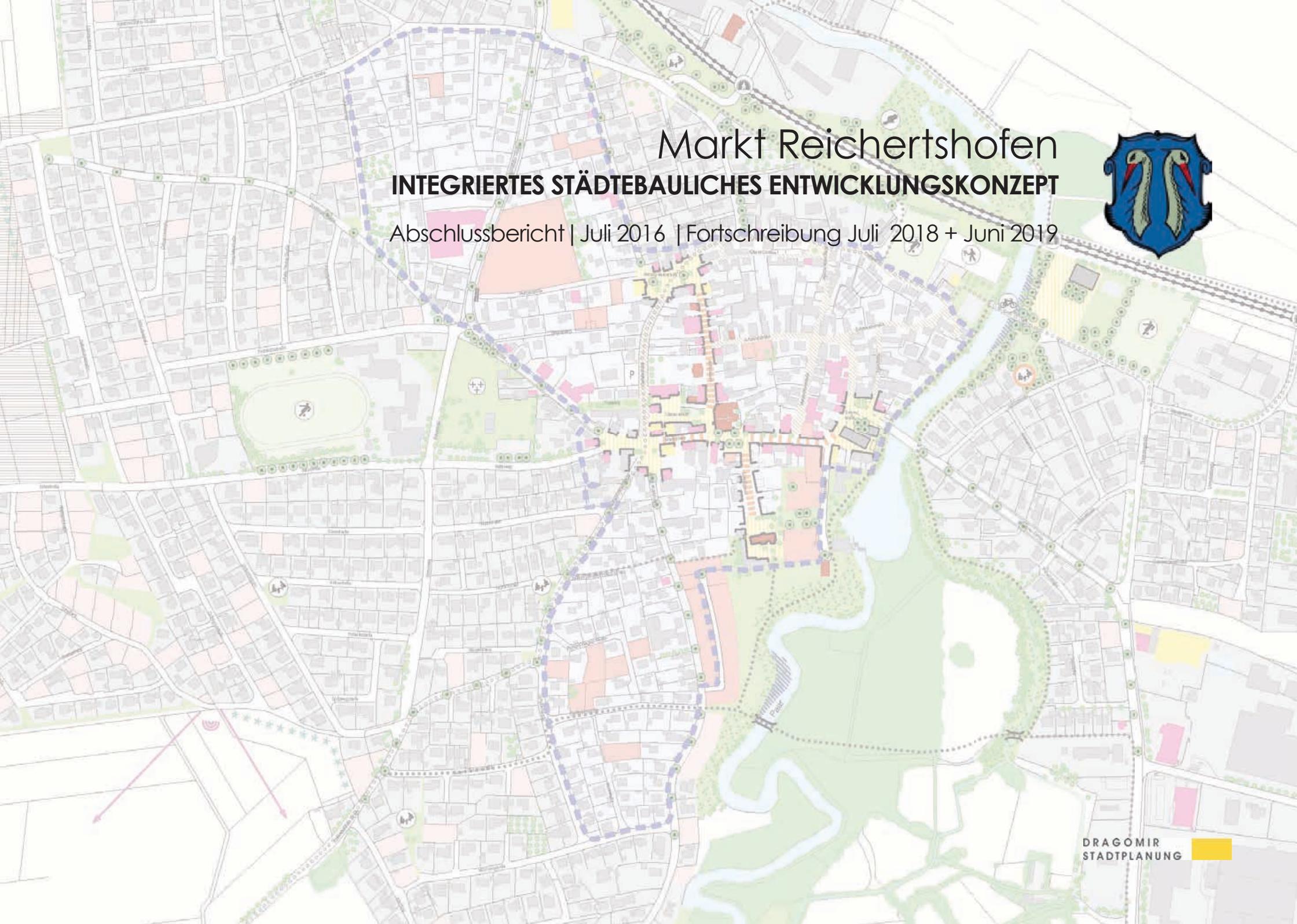


Markt Reichertshofen

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht | Juli 2016 | Fortschreibung Juli 2018 + Juni 2019



Auftraggeberin:

Markt Reichertshofen

Rathaus
Schloßgasse 5
85084 Reichertshofen
Vertreten durch:
Michael Franken 1. Bürgermeister
Fachliche Betreuung:
Christine Wachsländer

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR
STADTPLANUNG 

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:
Dipl. -Ing. (FH) Clara Berger, MSc Urban Design
Dipl. -Ing. (FH) Martin Birgel, MSc Urban Design
Architekt ByAK, SRL

in Zusammenarbeit mit ISR

ISR INSTITUT FÜR STADT- UND
REGIONALMANAGEMENT

ISR - Institut für Stadt und Regionalmanagement

Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:
Prof. Dr. Joachim Vossen
Dr. Thomas Wieland

Beschluss zum ISEK Abschlussbericht: **05.07.2016**

Beschluss zur Satzung des Sanierungsgebiets: **07.05.2019**



1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
1.1	STÄDTEBAUFÖRDERUNG.....	8
1.2	UMGRIFF DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS ISEK UND VU.....	9
2	HERANGEHENSWEISE UND PLANUNGSPROZESS	10
2.1	INTEGRIERTER PLANUNGSANSATZ UND -PROZESS.....	11
2.2	STEUERKREIS.....	12
2.3	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	14
3	GESAMTGEMEINDLICHE BETRACHTUNG	16
3.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	18
3.2	VERFLECHTUNG DER ORTSTEILE UND IN DIE NACHBARKOMMUNEN.....	22
4	LOKALE ÖKONOMIE	24
4.1	EINZELHANDEL: RAHMENBEDINGUNGEN.....	26
4.2	ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN DES ZENTRALE ORTE SYSTEMS DER PLANUNGS- REGION.....	31
4.3	ALLGEMEINE AUSSTATTUNG DES MARKT REICHERTSHOFENS IM BEREICH NAHVERSORGUNG.....	32
4.4	GESCHÄFTSFLÄCHENBESTAND UND -NUTZUNG IM ORTSZENTRUM.....	35
4.5	EINZELHANDELSANGEBOT IM ORTSZENTRUM.....	37
4.6	POINT-OF-SALE_ BEFRAGUNG (POS-BEFRAGUNG).....	43
4.7	AUSBlick INNERÖRTLICHE ENTWICKLUNG.....	46
5	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMVERSORGUNG	50
5.1	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND DEMOGRAPHIE.....	52
5.2	WOHNRAUMBEDARFSPROGNOSE UND FLÄCHENANALYSE.....	57
5.2.1	WACHSTUMSSZENARIEN ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF.....	57
5.2.2	FLÄCHENANALYSE.....	60
5.2.3	GEGENÜBERSTELLUNG WOHNRAUMBEDARFSPROGNOSE UND VERDICH- TUNGSPOTENTIALE.....	74
6	STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSERHEBUNG	76
6.1	HISTORIE UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	78
6.2	BINDUNGEN FÜR EINE KONZEPTENTWICKLUNG.....	80

INHALTSVERZEICHNIS

6.3	SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	82
6.4	ORTSBILD.....	83
6.5	FREIRAUM.....	86
6.6	VERKEHR.....	88
7	ZUSAMMENFASSENDE QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE.....	90
7.1	POTENTIALE UND QUALITÄTEN.....	92
7.2	KONFLIKTE UND DEFIZITE.....	94
8	ZIELE.....	96
9	RAHMENPLAN: VARIANTENUNTERSUCHUNG FÜR WESENTLICHE TEILBEREICHE.....	102
9.1	EHEMALIGES SÄGEWERK UND RADWEGEANBINDUNG PAAR.....	104
9.2	GRUNDSTÜCK INGOLSTÄDTER STRASSE 22 (EHEMALIGE METALLWARENFABRIK).....	106
9.3	EHEMALIGE BAHNFLÄCHEN	108
9.4	UMFELD PAARHALLE.....	110
9.5	ORTSKERN.....	112
9.6	VERTIEFUNGSBEREICH ORTSKERN: MARKTSTRASSE UND SCHLOSSGASSE & KNOTEN- PUNKT MARKTSTRASSE / GOTTESHOFNER STRASSE.....	115
10	RAHMENPLAN.....	120
11	MASSNAHMEN.....	124
11.1	ERLÄUTERUNG DER MASSNAHMEN	126
11.2	MASSNAHMENÜBERSICHT NACH ART DER MASSNAHME.....	150
12	VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS.....	164
12.1	VORSCHLAG UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET.....	166
12.2	BEGRÜNDUNG.....	167
12.4	VORSCHLAG SANIERUNGSVERFAHREN.....	170
13	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	172

ANLAGEN ZUM ABSCHLUSSBERICHT*

Anlage 1: Dokumentation Mobile Stände

Anlage 2: Pläne: Dichteanalyse

Anlage 3: Pläne: Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Anlage 4: Pläne: Rahmenplanung

Anlage 5: Maßnahmenplan

Anlage 6: Vorschlag Sanierungsgebiet

ANLAGEN

*Inhalte der Anlage 1 bis 6 sind im vorliegenden Abschlussbericht vollständig enthalten.

Die Anlagen dienen lediglich der Bereitstellung der Plangraphiken als Einzeldateien.

1





ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Markt Reichertshofen befindet sich rund 13 km südlich von Ingolstadt. Die A9 verläuft zentral durch das Gemeindegebiet in nordsüdlicher Richtung. Die rund 8.139 Einwohner verteilen sich auf 14 Ortsteile im Gemeindegebiet.

Im Ortskern von Reichertshofen haben in den letzten Jahren zunehmend Ladengeschäfte geschlossen und es sind in steigender Anzahl Leerstände zu verzeichnen. Insbesondere ist davon die Herrnstraße als ehemalige Einkaufsstraße betroffen. Zusätzlich sind durch unterschiedliche Ent-

1.1 STÄDTEBAUFÖRDERUNG

wicklungen, die in den folgenden Kapiteln beschrieben werden, große Flächen innerhalb von Reichertshofen brach gefallen bzw. sind derzeit untergenutzt. Darüber hinaus lastet auf dem Markt Reichertshofen aufgrund der geringen Distanz zu Ingolstadt ein enormer Siedlungsdruck. Die Möglichkeiten zur äußeren Siedlungsentwicklung sind jedoch stark begrenzt. Deswegen hat sich der Marktgemeinderat dazu entschlossen ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Einzelhandelsgutachten zu beauftragen, um ein langfristiges Konzept für Reichertshofen zu erstellen, welches alle aktuellen Entwicklungen in einem Konzept zusammenführt, sowie die städtebauliche und landschaftsplanerische Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Hauptortes darstellt.

GROBANALYSE

Um eine mögliche finanzielle Unterstützung bei der Erarbeitung und Umsetzung des Entwicklungskonzepts zu bekommen, hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 01.07.2014 entschieden in einer Grobanalyse die städtebaulichen Missstände und Problemlagen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis wurde ein Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm gestellt. Der Bescheid zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Stadumbau West wurde der Marktgemeinde im Juni 2015 zugestellt.

Mit der Erarbeitung des ISEKs konnte bereits vor offizieller Aufnahme in das Städtebauförderprogramm begonnen werden, da die Regierung von Oberbayern das ISEK als vorgezogene Maßnahme bewilligt hatte.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)

Während der Erarbeitung des ISEKs zeichnete sich bereits ab, dass für die Erreichung der Ziele für die zukünftige Entwicklung Reichertshofens und die Sanierung der Ortsmitte die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich werden wird. Des Weiteren wurde absehbar, dass

die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen weitere Förderungen benötigen. Aus diesen Gründen wurde im Marktgemeinderat am 20.10.2015 der Einleitungsbeschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gefasst.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind im besonderen Städtebaurecht §136 ff BauGB verankert. Sie sind nach §141(1) BauGB durchzuführen, um die Beurteilungsgrundlagen für ein mögliches Sanierungsgebiet zu erarbeiten. Hierbei sind neben den Sanierungszielen auch die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes gem. §142(1) BauGB, die Begründung für die Notwendigkeit der Sanierungsgebietes und dessen Umgriff, sowie eine entsprechende Sanierungssatzung gem. §142 (3) und §142(4) BauGB zu erarbeiten.

Entsprechend §164a und §164b sowie der Verwaltungsvereinbarung 2015 (VV2015) zwischen Bund und Ländern ist für die Förderung von Maßnahmen über die Städtebauförderung die Festlegung eines räumlich definierten Sanierungsgebiets (Fördergebiet) erforderlich. Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden somit den rechtlichen Rahmen für eine Umsetzung und Förderung einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen.

1.2 UMGRIFF DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS ISEK UND VU

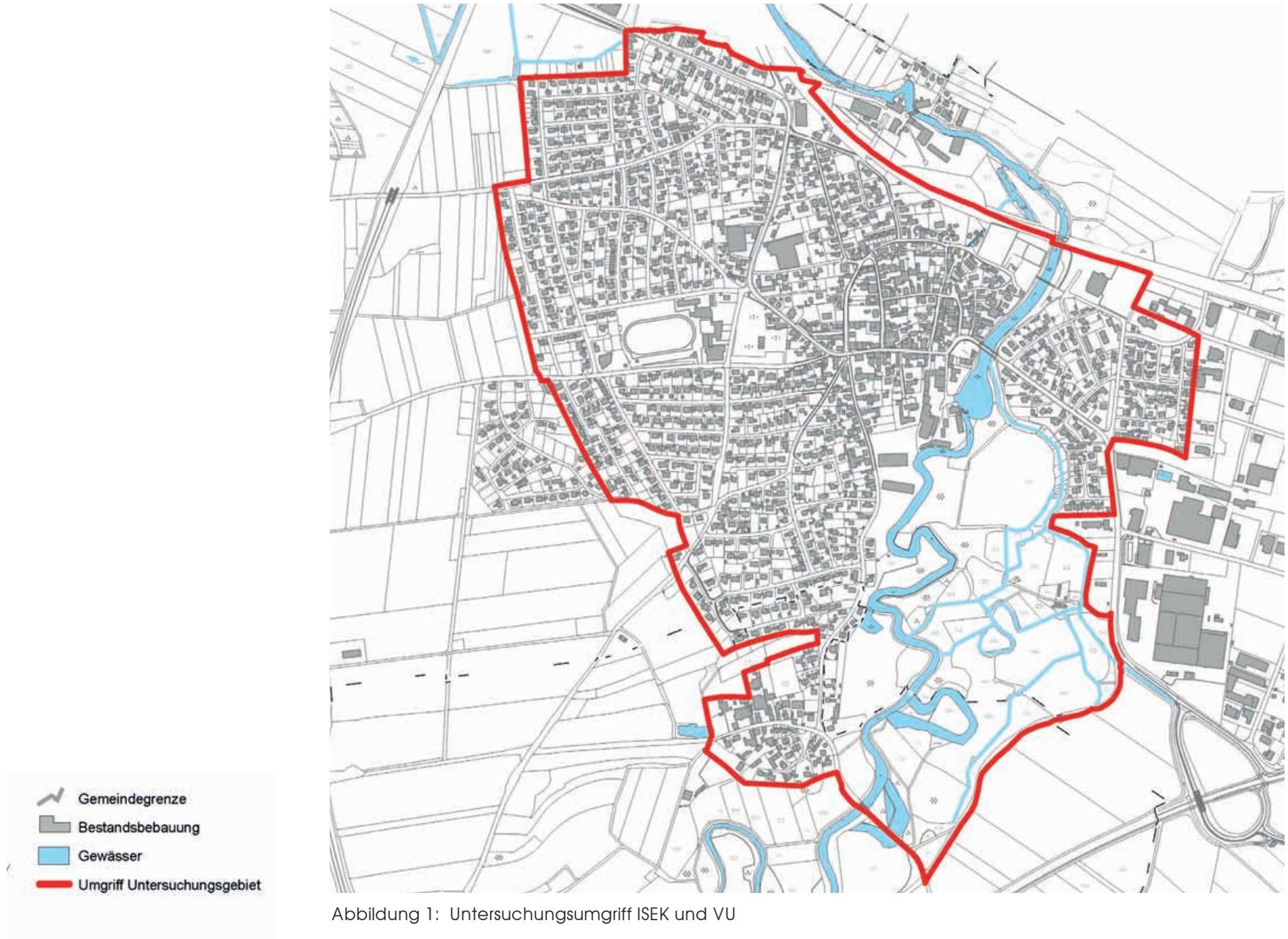


Abbildung 1: Untersuchungsumgriff ISEK und VU

2





HERANGEHENSWEISE UND PLANUNGSPROZESS

2.1 INTEGRIERTER PLANUNGSANSATZ UND -PROZESS

Der integrierte Planungsprozess zeichnet sich durch die Zusammenarbeit eines interdisziplinären Teams und gleichzeitig durch einen stetigen und intensiven Austausch zwischen allen beteiligten Akteuren aus. An der Bearbeitung des ISEKs waren Stadt- und Landschaftsplaner sowie Wirtschafts- und Sozialgeographen beteiligt. Auf Grundlage einer interdisziplinären Bestandserhebung konnten Ziele für die Entwicklung des Planungsgebiets abgeleitet

werden, die dann wiederum die Basis für die anschließende Konzeptentwicklung bildeten.

Das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (Stadt- und Landschaftsplanung) wurde gemeinsam mit dem isr – Institut für Stadt- und Regionalmanagement (wirtschafts- und sozialgeographische Analyse) mit der Erarbeitung des ISEKs einschließlich einer VU beauftragt.

Darüber hinaus wurde für die Erarbeitung des ISEKs ein Steuerkreis zusammengestellt, der sich aus Vertretern des Gemeinderats, lokalen Akteuren verschiedenster Fachbereiche und Bürgerinnen und Bürgern zusammensetzte. Mit diesem wurde in fünf Steuerkreissitzungen die Zwischenschritte und das weitere Vorgehen u.a. auch zur Bürgerbeteiligung abgestimmt. Über intensive Beteiligungsveranstaltungen wurde die Öffentlichkeit in den Planungsprozess von Anfang an mit einbezogen.

2.2 STEUERKREIS

Der gesamte Planungsprozess wurde von einem Steuerkreis in insgesamt fünf Sitzungen begleitet. Der Steuerkreis setzte sich aus folgenden Vertretern zusammen:

- Bürgermeister der Marktgemeinde Reichertshofen
- je zwei Vertreter/innen der Marktgemeinderatsfraktion (JWU / CSU)
- je ein Vertreter/in der Marktgemeinderatsfraktionen (Freie Wähler / SPD)
- 2 Vertreter des Bauamts Reichertshofen
- Akteure zu den Themen: Einzelhandel, lokales Gewerbe und Handel, Kultur und Kunst, Kinder und Jugendliche, Kirche und Soziales, Hotel und Gaststätten, Natur und Landschaft, Landwirtschaft und Vereine, Senioren und Behinderte, Heimatforschung
- 5 Vertreter der Bürgerinnen und Bürger

Die Vertreter der Bürgerschaft konnten sich über einen Zeitraum von einigen Wochen

zur Teilnahme zum Steuerkreis formlos bewerben. Aus dem Bewerberpool wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.06.2015 fünf Bewerber gelost.

Aufgabe des Steuerkreises war die inhaltliche Diskussion der Planungskonzepte sowie die laufende Rückkopplung der Planung mit der Gemeindepolitik. Der Steuerkreis hatte folgende Funktionen:

- Einbindung der Gemeindepolitik in den Planungsprozess
- Lenkungsfunktion für die Akzeptanz der städtebaulichen Planungskonzepte
- Transparente Begleitung des Planungsprozesses auch in der Öffentlichkeit
- Festlegung von Vertiefungsbereichen in der Planung
- Prüfung von Planungsergebnissen

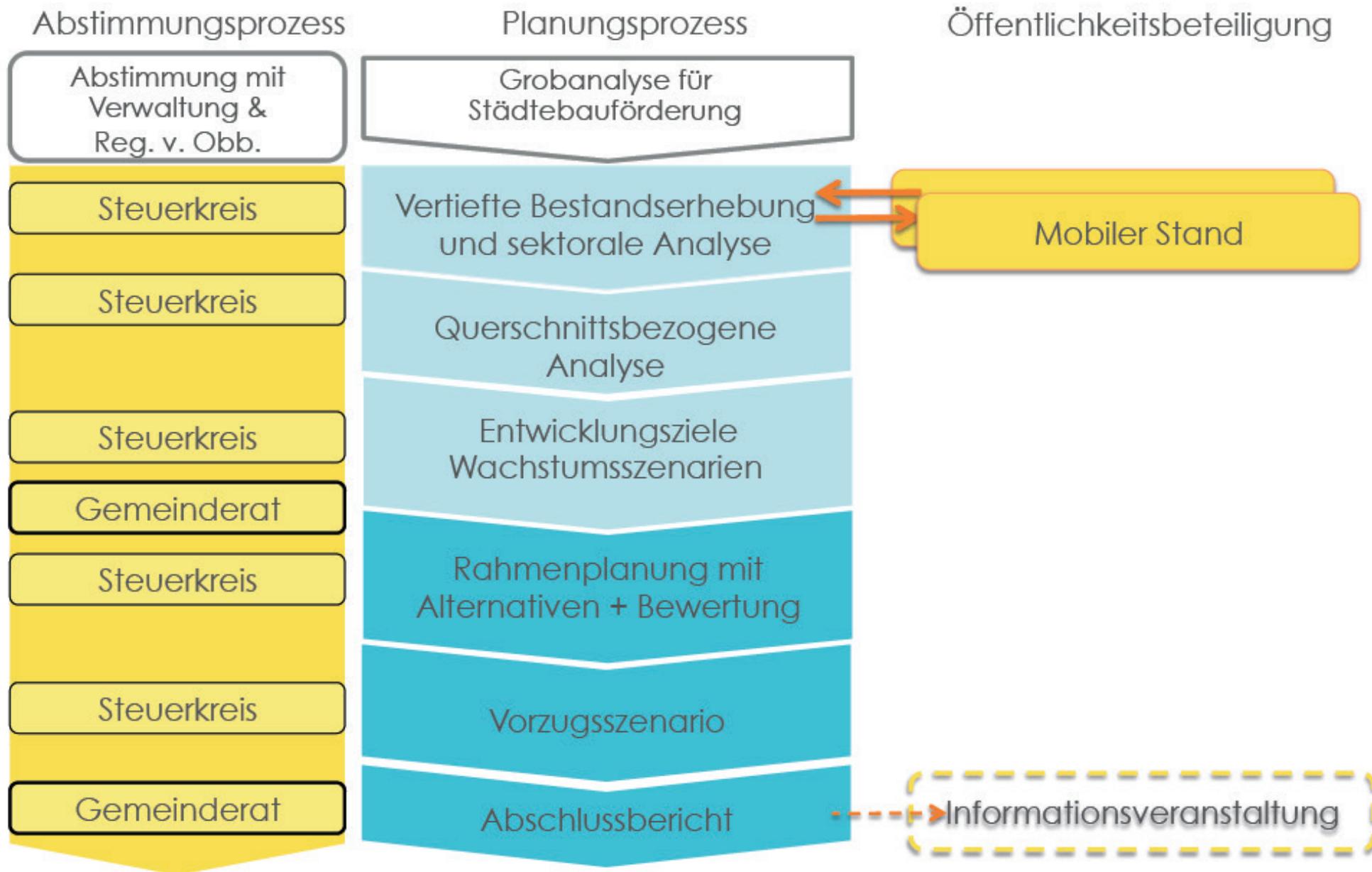


Abbildung 2: Übersichtsplan ISEK

2.3 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Planungsprozess wurde eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Neben Information über Presse und die Internetseite der Marktgemeinde Reichertshofen wurden Beteiligungsveranstaltungen zur Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess durchgeführt:

Mobiler Stand für alle Bürgerinnen und Bürger am Maifest (Oberer Markt Reichertshofen 01. Mai 2015)

Mobiler Stand für alle Bürgerinnen und Bürger am Pfarrfest an Fronleichnam (Schulstraße, Langenbruck 04. Juni 2015)

Nach Abschluss des ISEKs und abschließender Vorstellung im Gemeinderat wurden in einer Informationsveranstaltung die Ergebnisse des ISEKs der Öffentlichkeit vorgestellt (19. Juli 2016).

MOBILE STÄNDE

Am 01. Mai und am 04. Juni 2015 luden die Fachplaner mit Mobil Informationständen ein, sich über das ISEK zu informieren. Über Klebepunkte waren die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert die Orte in der Kommune mit Verbesserungsbedarf und die Orte mit bereits vorhandenen Qualitäten zu markieren. Zusätzlich hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Anregungen für die Planung in einer Kartenabfrage den Planern und der Verwaltung mit auf den Weg zu geben. Diese Möglichkeit wurde rege genutzt. Darüber hinaus konnte mit den Planern sowie Vertretern der Marktgemeindeverwaltung über zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert werden.

Es wurde eine ausführliche Dokumentation über die beiden Mobilstände erstellt, welche auf der Internetseite der Marktgemeinde während des gesamten Planungsprozesses öffentlich zur Verfügung stand. Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse kurz zusammengefasst. Die gesamte Dokumentation der Mobilstände ist in [Anlage 1](#) enthalten.

Mobiler Stand Maifest in Reichertshofen

Insgesamt konnten bei der Veranstaltung rund 100 Hinweise auf den Postkarten gesammelt werden, die sich auf unterschiedliche Themenbereiche bezogen haben. Die meisten Hinweise und Anregungen bezogen sich auf den Städtebau, aber auch zu den Themenbereichen Freiraum und Erholung sowie Verkehr sind viele Ideen formuliert sowie Anregungen eingegangen. Besonders viel diskutiert wurde am Stand über die Gestaltung des historischen Ortszentrums mit der zentralen Marktstraße und dem bisher nur als Parkplatz genutzten Unteren Markt sowie das derzeit vom Ortszentrum etwas isolierte Rathaus.



Abbildung 3: Mobiler Stand Reichertshofen

Mobiler Stand Pfarrfest in Langenbruck

Auf dem Mobilen Stand in Langenbruck sind mit fast 90 Nennungen über die Postkartenabfrage ähnlich viele Ideen, Hinweise und Anregungen an die Planer herangetragen worden. In Langenbruck war mit Abstand die häufigste Nennung ein fehlender Dorfplatz. Über die Abfrage mit Klebepunkten kann abgelesen werden, dass dieser Umstand für viele Besucher des Mobilen Stands ein besonders wichtiges Anliegen gewesen ist.

Der bestehende Gewerbebetrieb in der Ortsmitte am Kreuzungspunkt Dorfstraße

und Pörnbacher Straße wird als idealer Ort zur Integration eines Dorfplatzes bzw. zur Entwicklung eines kleinen Dorfkerns gesehen. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses sind bereits vertiefende Untersuchungen zur möglichen Entwicklung eines kleinen Dorfplatzes auf diesem Areal unternommen worden. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten Gutachten zusammengefasst.



Abbildung 4: Kartenabfrage



Abbildung 5: Mobiler Stand Langenbruck



Abbildung 6: Diskussion am Stand

3





GESAMTGEMEINDLICHE BETRACHTUNG

Die Bestandserhebung ist in eine gesamtgemeindliche Analyse im Hinblick auf die relevanten Themen für das Untersuchungsgebiet sowie eine sektorale Darstellung der wirtschaftsgeographischen Analyse sowie der stadt- und landschaftsplanerischen Bestandserhebung gegliedert. Die Ergebnisse aus den oben erläuterten Bürgerbeteiligungen sind in diese Bestandserhebungen mit eingeflossen. Aufbauend

auf diesen Erhebungen wird eine querschnittsbezogene (fachbereichsübergreifende) Bewertung/Analyse mit konkreter Darstellung von Potentialen und Qualitäten der Flächen sowie mit Defiziten und Konflikten durchgeführt (vgl. Kapitel 6)

3.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Regionalplan

Der Markt Reichertshofen liegt in der Planungsregion 10 (Regionalplan Region Ingolstadt) und wird als Unterzentrum dargestellt.

Die **Karte 1** Raumstruktur (Stand: 16.05.2013) zeigt, dass Reichertshofen auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung liegt. Diese Achse verläuft von Ingolstadt über Reichertshofen und verzweigt sich in Richtung Schrobenhausen und Augsburg. Hingegen eine weitere Achse über Pfaffenhofen an der Ilm in Richtung München verläuft. Das Marktgemeindegebiet liegt am Rand der äußeren Verdichtungszone von Ingolstadt.

Die **Karte 2** Siedlung und Versorgung (Stand 04. November 2015) markiert das Trinkwasserschutzgebiet südwestlich der Siedlungsgebiete Reichertshofen als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Nördlich von Langenbruck befindet sich ein Gebiet, welches als Vorranggebiet für den Trockenabbau von Sand markiert ist.

Die **Karte 2b** Siedlungsgebiete, Versorgung: Tourismus und Erholungsgebiete (Stand 23.11.2005) zeigt in Reichertshofen das Erholungsgebiet Feilenmoos und Feilenforst, welches zum überwiegenden Teil in der Nachbargemeinde Baar-Ebenhausen liegt, aber in seinen Ausläufern bis nach Langenbruck reicht. Der Heideweiher als wichtiges Naherholungsziel für das gesamte Gemeindegebiet liegt ebenfalls in diesem Gebiet.

Die **Karte 3** Landschaft und Erholung (Stand 03.09.2007) stellt dar, dass die Siedlungsgebiete von Reichertshofen in einem regionalen Grünzug liegen. Entlang der Paar wird das Gebiet als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbunds markiert.

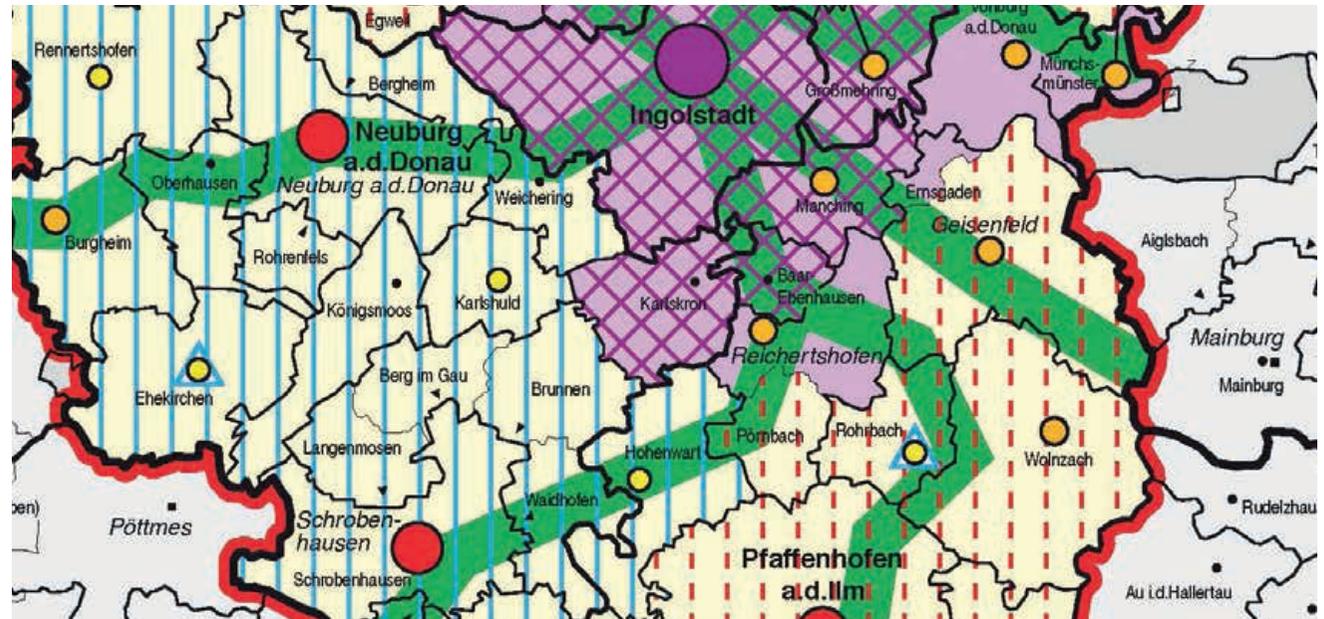


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan: Karte 1 Raumstruktur

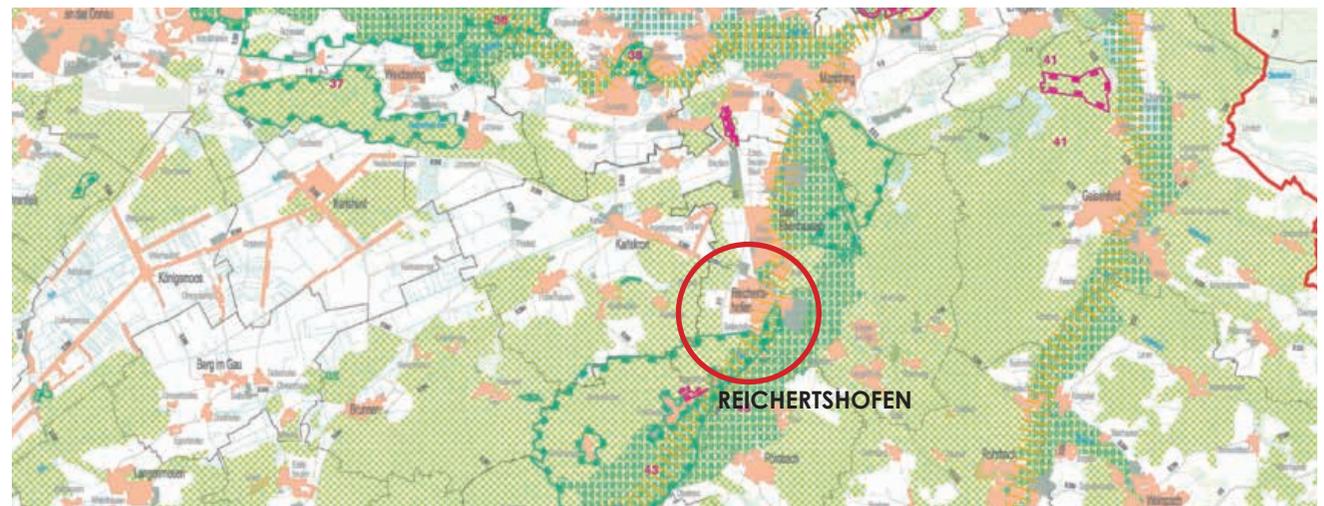


Abbildung 8: Ausschnitt Regionalplan: Karte 3 Landschaft und Erholung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN (FNP)

Der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde am 06.11.1990 vom Marktgemeinderat gefasst und durch Bekanntmachung am 07.07. 2006 rechtsgültig.

Die Darstellungen des FNPs zeigen Reichertshofen mit einer diagonalen Teilung in der Zuweisung der Nutzungen. Der Ortskern sowie die Siedlungsgebiete im Osten sind als Dorfgebiet (MD) dargestellt, während die westlichen Siedlungsgebiete als allgemeine Wohngebiete gekennzeichnet sind.

Der FNP stellt mögliche Siedlungserweiterungen im westlichen Ortsrand dar, welche an das bereits entwickelte Neubaugebiet Schafberg angrenzen. Über einen Teil dieser Flächen wurde unlängst über einen Bebauungsplan Nr. 34 Baurecht geschaffen. Darüber hinaus besteht daran angrenzend noch eine rund 4 ha große Fläche für weitere Baulandentwicklung. Über weitere, nennenswerte Reserveflächen für eine Siedlungsentwicklung nach Außen verfügt Reichertshofen nicht. Daran wird deutlich, wie wichtig ein nachhaltiges Konzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen in Reichertshofen ist.

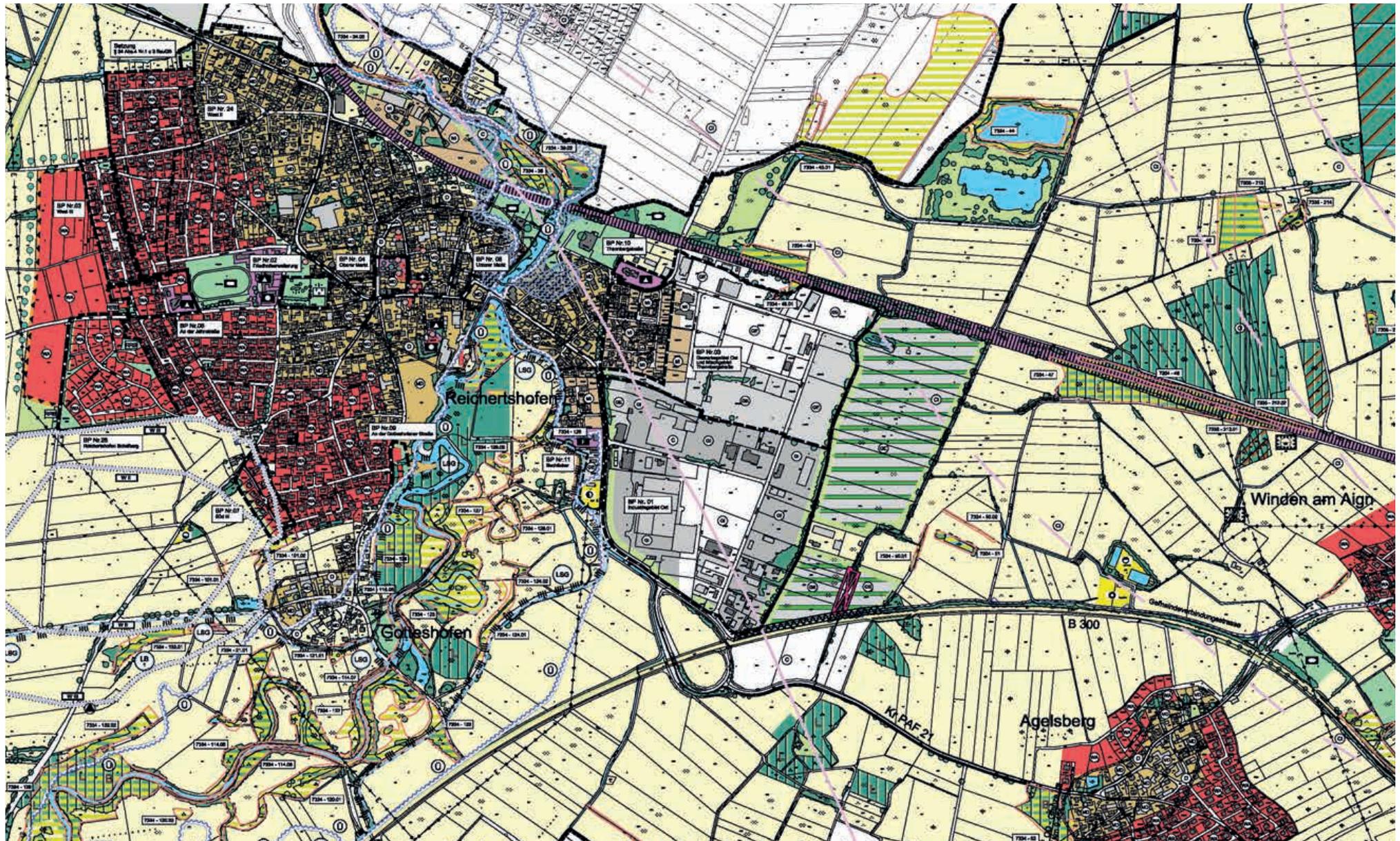


Abbildung 9: Ausschnitt FNP Reichertshofen

3.2 VERFLECHTUNG DER ORTSTEILE UND IN DIE NACHBARKOMMUNEN

Der Markt Reichertshofen erstreckt sich auf rund 36 km² und zählt 14 Ortsteile. Mit knapp 50% wohnen der Großteil der Einwohner (4.385 EW) im Hauptort Reichertshofen (Stand 31.03.2016). Die Ortsteile Agelsberg, Winden am Aign und Langenbruck sind weitere Ortsteile zwischen 500 und 1100 Einwohnern. Die restlichen Ortsteile sind verhältnismäßig klein und liegen mit ihren Einwohner unter 300. Der kleinste Ortsteil ist Feilenmoos mit 25 Einwohnern (Stand 31.03.2016).

Das Gemeindegebiet ist durch die Anbindung an die A9 (Autobahnausfahrt Langenbruck) sowie durch die Bundesstraße B13 und B300, welche durch das Gemeindegebiet verlaufen sehr gut verkehrlich an das überregionale Straßennetz angebunden. München ist nur ca. 60 km und Ingolstadt als nächstes Oberzentrum lediglich 15 km über die A9 entfernt.

Die ICE Hochgeschwindigkeitsstrecke München – Nürnberg verläuft gleich nördlich der Ortslage Reichertshofen und durchschneidet das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung. Der nächste Bahnhof befindet sich wenige hundert Meter entfernt in der Nachbargemeinde Baar-Ebenhausen.

Es gibt nur eine Buslinie welche die Markt-

gemeinde mit Ingolstadt verknüpft, darüber hinaus gibt es keinen weiteren öffentlichen Nahverkehr im Gemeindegebiet.

Es verlaufen zwei überregionale Radwege durch das Gemeindegebiet. Der Paartaalradwanderweg – der auch im Bayernnetz für Radler geführt wird - kommt von Baar-Ebenhausen und verläuft durch die Ortslage Reichertshofen nach Süden. Ein weiterer Radwanderweg verläuft von Baar-Ebenhausen nach Reichertshofen und dann über Langenbruck nach Osten und verlässt das Gemeindegebiet bei St. Kastl. Im östlichen Gemeindegebiet, welches an das Stadtgebiet von Geisenfeld angrenzt, befinden sich keine Verknüpfungen durch überregionale Radwanderwege.

Die Karte Verflechtung der Ortsteile (vgl. **Abbildung 10**) gibt auch eine Übersicht über die verschiedenen Schutzgebiete, die weite Teile des Gemeindegebiets einnehmen. Im Nordosten befindet sich das FFH – Gebiet Feilenmoos sowie ein großes Gebiet mit Bannwald. Im Südosten befindet sich das FFH-Gebiet Paar und Ecknach, welches sich bis nach Augsburg erstreckt und eins der größten FFH-Gebiete Bayerns darstellt. Es umfasst die großzügi-

ge Flusslandschaft mit ihren feuchten Auwäldern. Zusätzlich befindet sich hier auch das Landschaftsschutzgebiet Paartal, welches weiter nach Süden bis nach Schrobenhausen reicht.

Diese Schutzgebiete sind ein hohes Potential für die Naherholung und für den Erhalt der regional typischen Landschaft. Gleichzeitig zeigen diese eine Grenze für weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung im Gemeindegebiet auf.

Hinsichtlich der Verflechtung der Ortsteile wird außerdem deutlich, dass der überwiegende Teil des Nahversorgungsangebotes in den Gewerbegebieten um Reichertshofen konzentriert ist. In den kleineren Ortsteilen sind vereinzelt Gastronomiebetriebe zu verorten und in Langenbruck befindet sich noch eine Bäckerei. Dem Hauptort Reichertshofen kommt somit auch eine wichtige Versorgungsfunktion zu (vgl. Kapitel 4).

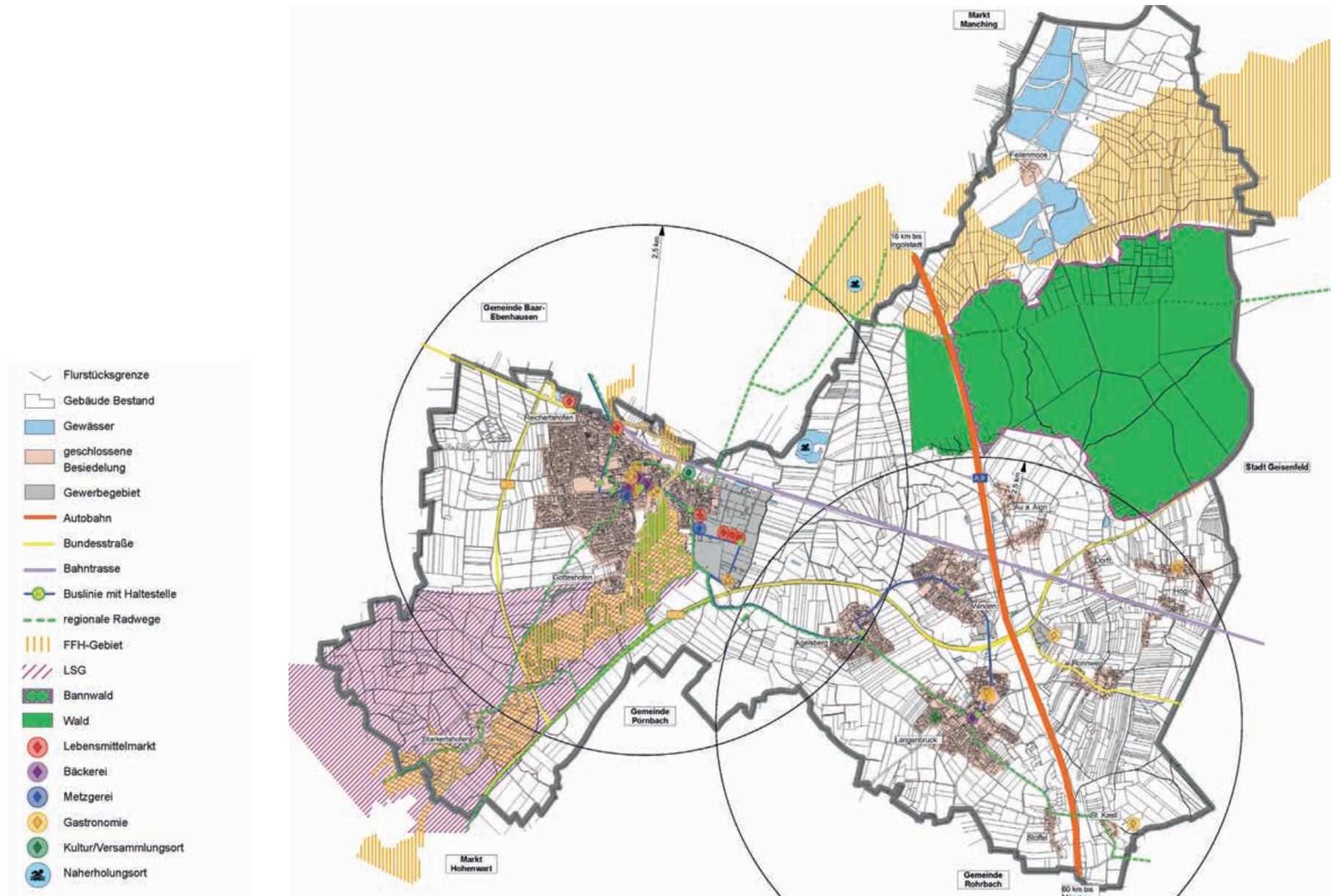


Abbildung 10: Verflechtung der Ortsteile

4



LOKALE ÖKONOMIE

4.1 EINZELHANDEL: RAHMENBEDINGUNGEN

AKTUELLE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL

Der Einzelhandelssektor in Deutschland ist einem enormen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in einer kontinuierlichen Anpassung der Betriebsformen und Standortstrukturen widerspiegelt. Hiervon sind sowohl die großen Zentren, als auch Kleinstädte und Kleinzentren betroffen. Aus einer zunehmenden Vergrößerung der Einzelhandelsflächen bei gleichzeitiger Stagnation des Umsatzes resultieren eine sinkende Flächenproduktivität, mit der rückläufige Betriebszahlen und eine steigende durchschnittliche Vergrößerung des Einzelhandelsgeschäfte einhergehen. Parallel dazu verlaufen Prozesse der Unternehmenskonzentration durch Fusionen, Aufkäufen und Übernahmen, sowie der Internationalisierung, wobei mittlerweile wenige (inter-)national operierende Einzelhandelskonzerne am Markt dominieren.

Darüber hinaus verändern sich ebenfalls deutlich die Betriebsformen im Einzelhandel. Während Filialisten, Fachmärkte und Discounter stetige Wachstumsraten verzeichnen befindet sich der eigentümergeführte Einzelbetrieb (Fachhandel nicht filialisiert) in einem stetigen Bedeutungs-

rückgang. Seit Beginn der 1970er Jahren kamen z. B. im Lebensmittelhandel besonders die Discounter auf, sowie die Marktausdehnung von SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten zu Lasten kleinflächiger inhabergeführter Betriebsformen. Im Non-Food-Einzelhandel wurde der Fachmarkt als neue Betriebsform eingeführt.

In den kleinen Gemeinden wird dieser Prozess im Vergleich zu den größeren Städten

umso wirksamer, als er in diesen Regionen aufgrund des ohnehin schon geringen Angebots des Eigentümer geführten Fachhandels sofort auffällig wird und das Angebot oftmals vollständig verschwindet.

Darüberhinaus stellen sich durch die Einführung des Internets tiefgreifende Veränderungen im Einzelhandelssektor ein. Erkennbar wird dies durch den jährlich steigenden Marktanteil des Online-Shop-

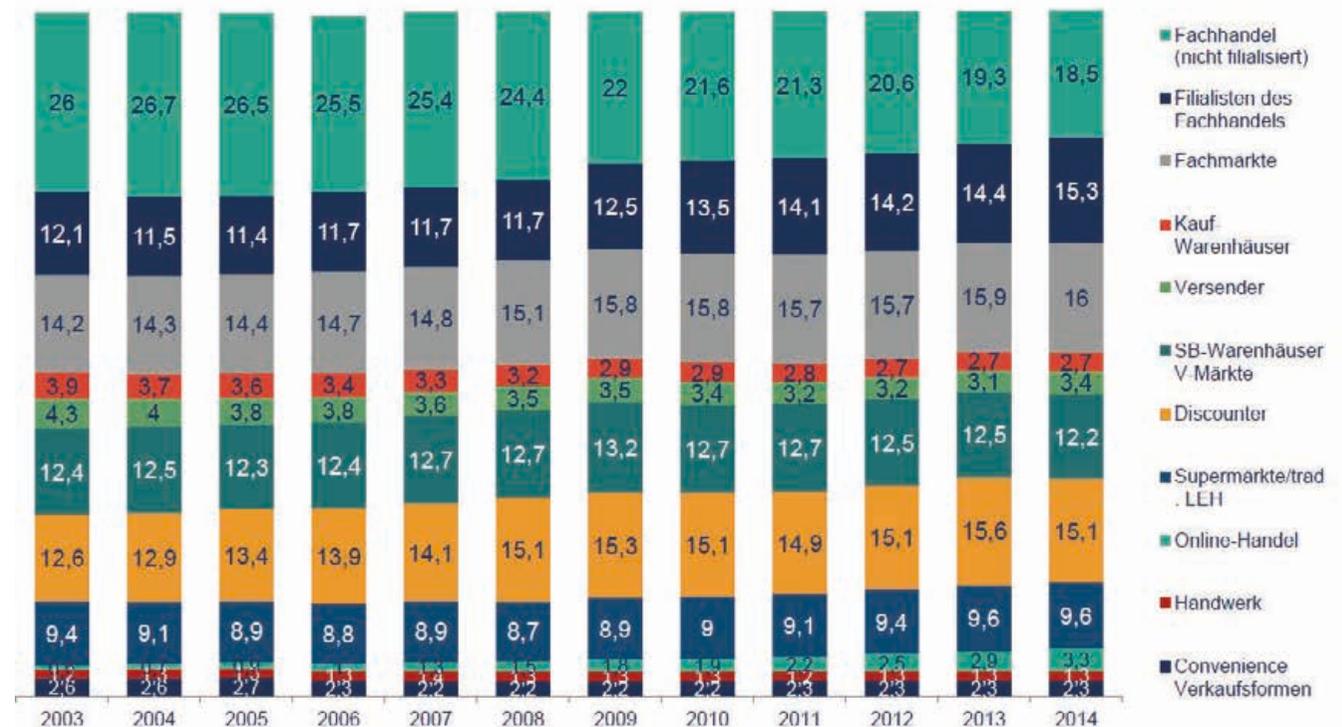


Abbildung 11: Marktanteilsentwicklung nach Betriebsformen 2003 - 2016;
Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016

pings. Hieraus ergibt sich schon seit Jahren eine starke Verbindung aus stationärem Einzelhandel und dem damit verbundenen Onlineangebot, dem sogenannten Multi-Channeling.

Durch soziodemographische Veränderungen und technische Fortschritte ergeben sich aber nicht nur auf der Angebotsseite fundamentale Veränderungen sondern auch auf Konsumenten- bzw. Nachfra-

geseite. Vor allem in strukturschwachen Räumen kommt es durch Bevölkerungsrückgang zu enormem Nachfragerückgang. Zudem bewirkt insgesamt die höhere Markttransparenz im Einzelhandel (Internetangebote, Erreichbarkeit größerer Zentren) auch eine höhere Vergleichsmöglichkeit des Angebotes und dadurch ein gesteigertes Anspruchsniveau der Konsumenten. Die Ansprüche an den Einzelhandel werden dabei auch zunehmend

durch den demographischen Wandel bedingt, denn durch die sinkende Mobilität der älteren Mitbürger muss das Einzelhandelsangebot vor Ort angepasst werden. Gerade in den kleineren Gemeinden wird hier das Thema „Belieferung“ (Onlinekauf von Lebensmitteln) noch lange Zeit keine Abhilfe schaffen können, da diese Möglichkeit vorerst nur in Gebieten mit hoher Kaufkraft oder Hochfrequenz-Standorten tragfähig ist. Für kleine Gemeinden ist diese Möglichkeit aktuell keine Option.

Auch das Aufkommen neuer Konsumbedürfnisse (z. B. Freizeitaktivitäten) beeinträchtigt den Wirtschaftszweig: die privaten Einkommen bzw. Konsumausgaben sind zwar zumindest bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts stetig gestiegen, jedoch hat der Einzelhandel hiervon nur unterproportional profitiert. Der Anteil des Einzelhandels an den gesamten Konsumausgaben sinkt kontinuierlich. Auffällig hierbei ist, dass die Konsumgüter, welche im Einzelhandel erworben werden prozentual an Bedeutung verlieren. Insbesondere erkennbar ist dieser Trend bei den Ausgaben für Nahrungsmittel, deren Anteil deutlich gesunken ist.

in Mrd. Euro
Veränderung zu Vorjahr



Abbildung 12: Marktanteilsentwicklung nach Betriebsformen 2003 - 2016,
Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016

Durch Veränderungen sowohl auf Seiten des Angebotes als auch auf Seiten der Nachfrage ergibt sich somit eine deutliche Veränderung der Einzelhandelsstruktur in Städten und Gemeinden. Die Zentralität des Einzelhandels im traditionell gewachsenen Ortskern geht dabei zunehmend zu Gunsten der Standorte auf der „Grünen Wiese“ verloren. Hier siedeln sich vermehrt großflächige Vollsortimenter, Discounter, Fachmarktzentren oder sonstige Agglomerationen des Handels an, da an diesen Standorten die Flächen- und Frequenzan-

sprüche der Handelsfilialisten erfüllt werden. Aus dieser neuen Anordnung des Einzelhandels ergibt sich ein zunehmender Leerstand in den ursprünglichen Ortszentren oder aber die Ansiedlung von neuen Nutzungsformen, wie Gastronomie oder auch Dienstleistungen.

Diese „Suburbanisierung des Einzelhandels“ oder „Peripherisierung des Einzelhandels“ wurde in den letzten Jahren schon häufig versucht einzudämmen, indem neue Raumordnungspläne und Bauleitpläne verfasst wurden, wodurch

insbesondere großflächige Angebote des Einzelhandels mehr in den Innenstadtbereich integriert werden sollten. Praktisch umsetzbar ist dies jedoch nur in Orten mit ausreichendem Nachfragepotential und Einzugsgebiet bzw. attraktiven und innovativen Konzepten. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen und Maßnahmen werden in Fachkreisen sehr kontrovers diskutiert. Großflächige Non-Food-Ketten beispielsweise können dabei jedoch nur selten in innerörtlichen Bereichen oder aber Quartierszentren integriert werden, weil dort deren Standortansprüche nicht ausreichend erfüllt sind. Dadurch siedelt sich dieses Angebot in peripherer verkehrstechnisch günstiger Lage an. Eine ähnliche Argumentationsbasis vertreten auch viele Lebensmittel-Vollsortimenter im Bereich der Nahversorgung, die der problemlosen MIV-Erreichbarkeit einen entscheidenden Wert beimessen.

Vielerorts ist hierdurch keine Grund- oder Nahversorgung im fußläufig erreichbaren Bereich mehr gegeben. Kleinflächige Supermärkte sind größtenteils aus den Wohngebieten und Gemeinden verschwunden, da der Konkurrenzdruck mit den großen Filialen mit der Zeit zu hoch wurde. Hieraus entsteht dann z. B. ein großes Versor-

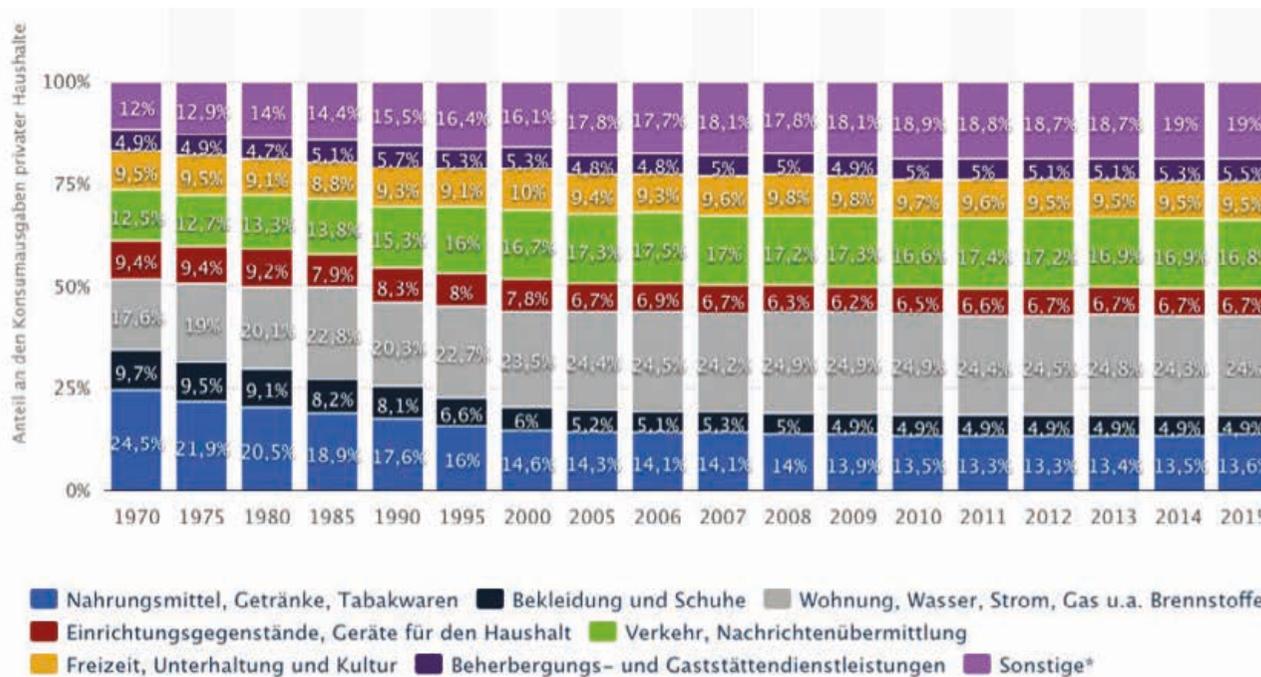


Abbildung 13: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015, Quelle: Statista, 2016

gungsproblem für Immobiler ältere Bevölkerungsteile.

Dementsprechend spielt gerade im ländlichen Bereich die Förderung der Nahversorgung eine große Rolle im Rahmen der Versorgung der Bevölkerung. Der Begriff Nahversorgung wird dabei immer durch einen inhaltlichen und räumlichen Aspekt abgegrenzt. Die inhaltliche Dimension wird in der Regel durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) bestimmt. Häufig wird das Vorhandensein mindestens eines Lebensmittelmarktes als Grundvoraussetzung für eine ausreichende Versorgung angesehen. Die zweite Dimension bezieht sich auf die Entfernung zwischen Versorgungsstandort und Wohnort. Hierfür wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit als Bewertungsmaßstab eingesetzt. Als Richtwerte werden hier entweder Gehzeiten oder Entfernungen eingesetzt. Diese liegen in häufig bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.

Zu einer qualifizierten Nahversorgung gehört ein ausreichendes Angebot aus dem periodischen Angebotsbereich wie etwa dem von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren oder dem ei-

ner Apotheke. Dabei sollten diese Angebote in einer zumutbaren Entfernung zum Wohnort liegen. So kann im ländlichen Bereich bereits mit einem kleinen Lebensmittelgeschäft von bis zu 400 m² in zumut-

barer Entfernung die Versorgung gesichert werden.

Das dies sehr häufig nicht der Fall ist verdeutlicht die nachfolgende Abbildung, die die Luftliniendistanz von Einwohnern

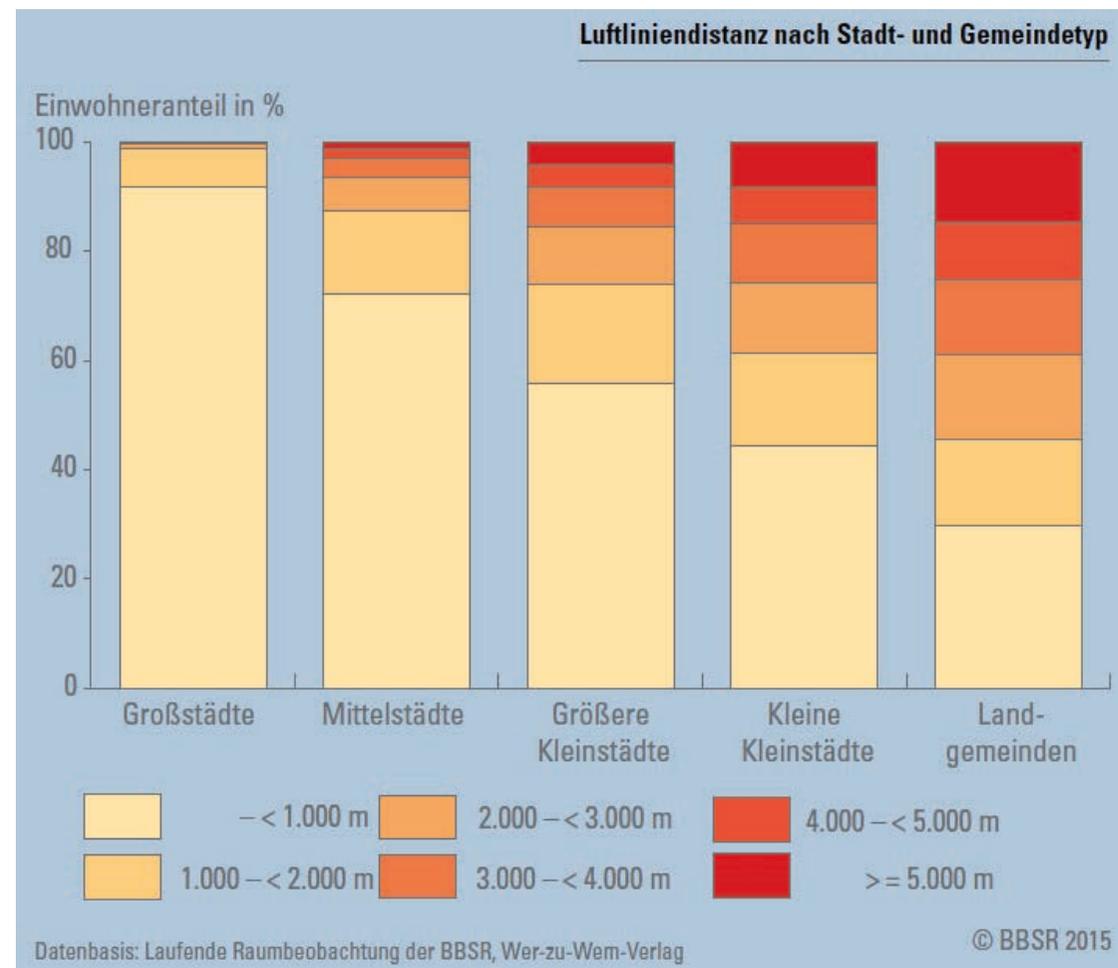


Abbildung 14: Einwohnergewichtete Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt oder Discounter 2013 in Meter, Quelle: BBSR, Laufende Raumbewertung, 2015

zum nächsten Supermarkt oder Discounter darstellt. Die Landgemeinden und Kleinstädte fallen hier besonders durch ihre hohen Prozentanteile größerer Entfernungen auf.

Rekapitulierend ergeben sich aus dem bisher gesagten die folgenden Kernprobleme bzw. Kernaufgaben der Einzelhandelsentwicklung:

- Sicherung flächendeckender Nahversorgung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels
- Aufrechterhaltung der traditionell gewachsenen Zentren mit ihrem innerörtlichen Angebot
- Verbundenen damit, ein aktives Leerstandsmanagement, um „trading down“ Prozesse zu verhindern
- Die Ansiedlung von attraktiven Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich oder innerörtlichen Bereich bevorzugt vor dem Außenbereich
- Die Steuerung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen unter Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Verträglichkeit
- Die Nutzung von Online-Shopping und Multichannel-Möglichkeiten

4.2 ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN DES ZENTRALE ORTE SYSTEMS DER PLANUNGSREGION

Der Markt Reichertshofen gehört zur Planungsregion Ingolstadt (Planungsregion 10) und hier zum Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm und ist als Unterzentrum klassifiziert¹. Zu den Funktion eines Unter- bzw. Grundzentrums gehört es überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrzunehmen. „In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden“ (LEP Bayern, 2013, S. 23).

Der Markt Reichertshofen übernimmt für mehrere angrenzende Gemeinden zentralörtliche Versorgungsfunktionen und weist mit den Gemeinden Karlskron, Baar-Ebenhausen und Pönbach einen Nahbereich aus. Die Einwohnerzahlen des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereichs am 01.11.2014 betrug 13.130 Personen (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat Abteilung Landesentwicklung und Heimat).

Im Kontext des Regionalplans wird für Reichertshofen formuliert: „Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen. Dabei ist insbesondere in Reichertshofen auf den Ausbau des

Dienstleistungssektors hinzuwirken“ (Regionalplan Ingolstadt, S. 8).

¹Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (LEP Bayern, 2013, S. 7)

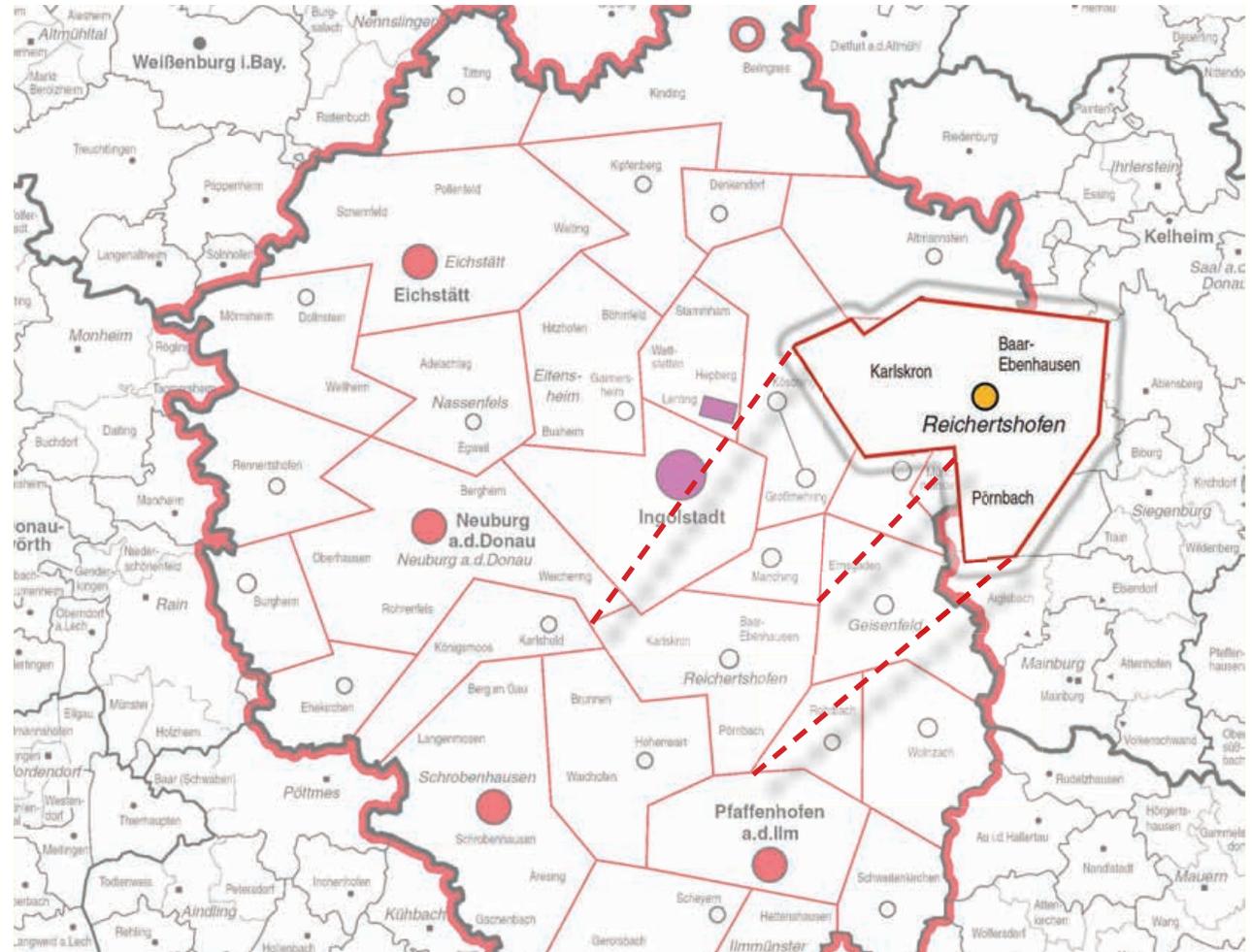


Abbildung 15: Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkt (Regionalplan Ingolstadt) Quelle: Regionalplan Ingolstadt (Stand: 29. Juli 2011), überarbeitet ISR

4.3 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG DES MARKT REICHERTSHOFEN IM BEREICH DER NAHVERSORGUNG

Ausgehend von der lokalen Nachfragesituation im Markt Reichertshofen ist die Gesamtgemeinde hinsichtlich des Lebensmittel Einzelhandels sehr gut ausgestattet bis überversorgt. Diese Aussage bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Gesamtgemeinde und nicht auf einzelne Ortsteile oder Standorte, denn die im Ortszentrum bestehenden Nahversorgungsstrukturen beschränken sich auf nur wenige Angebote. Rein rechnerisch ist das Lebensmittelangebot in Reichertshofen mehr als doppelt so hoch als es nur für die Versorgung der eigenen Bevölkerung notwendig wäre. Konkret lässt sich das an der Kaufkraftbindung in diesem Segment, die das Verhältnis der realisierten Umsätze zur vorhandenen Kaufkraft zeigt; in Reichertshofen liegt diese bei ca. 217 %, d.h. es wird das 2,17-fache von dem umgesetzt, was an Kaufkraft vorhanden ist. Über die Hälfte der Lebensmittelumsätze in Reichertshofen stammen also aus anderen Gemeinden.

Das Einzugsgebiet der Gemeinde (bzw. insbesondere der Anbieter im Gewerbegebiet im Südosten) geht dabei weit über die Gemeindegrenzen hinaus und berührt natürlich auch die Versorgungsfunktion an-

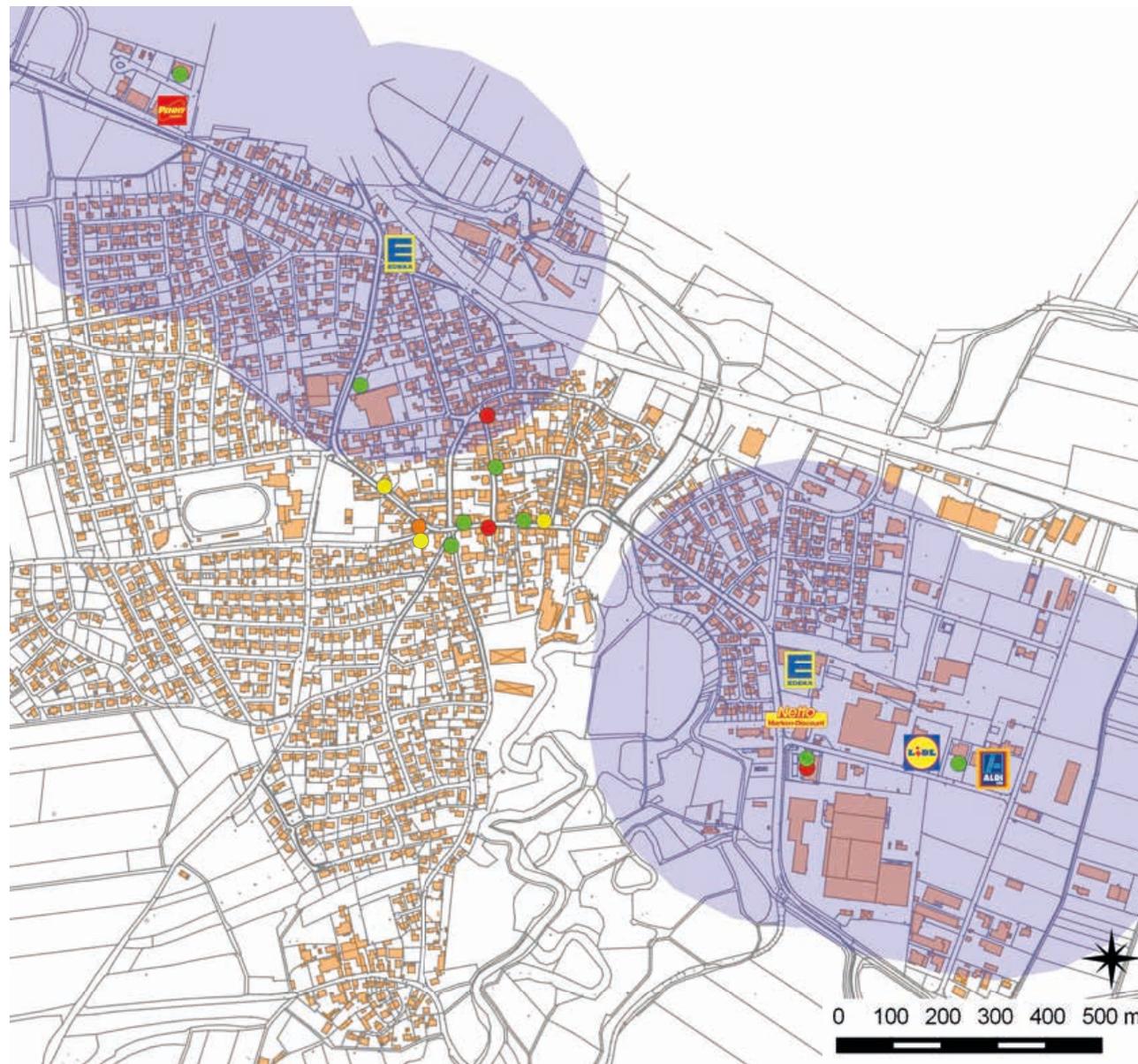
derer Gemeinden. Da die Nahversorgung des Marktes Reichertshofen gerade über dieses Angebot realisiert wird, soll schon an dieser Stelle – noch vor der Behandlung des eigentlichen Untersuchungsgebietes – diese Situation vorweg Berücksichtigung finden.

Insbesondere in kleinen Gemeinden und deren Ortszentren – wie weiter oben dargestellt – spielt die Nahversorgungsfunktion eine äußerst wichtige Rolle, einerseits als Angebotsstandort für Güter des kurzfristigen Bedarfs, andererseits aber auch als sozialer Treffpunkt. **Abbildung 16** zeigt das nahversorgungsrelevante Angebot in Reichertshofen, wobei die Betrachtungsebene über das eigentliche Untersuchungsgebiet (Ortszentrum) hinausgeht.

Den Kern des nahversorgungsrelevanten Angebotes machen Lebensmittelmärkte (Betriebsformen: Supermarkt, Verbrauchermarkt, LM-Discounter) außerhalb der Ortsmitte aus, wovon in Reichertshofen sechs Anbieter angesiedelt sind (vier im Südosten: Edeka, Netto, Lidl und Aldi; zwei im Nordwesten: Penny und Edeka). Allein diese sechs Lebensmittelmärkte stellen insgesamt ca. 6.400 m² Verkaufsfläche mit einem entsprechend großen Sortiment zur Verfügung.

Reichertshofen Nahversorgung

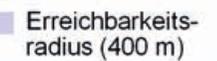
Nahversorgungs-
relevante Angebote
Ortszentrum und
Gewerbegebiete



Lebensmittelmärkte

-  Aldi
-  Edeka
-  Lidl
-  Netto

 Penny

 Erreichbarkeits-
radius (400 m)

Sonstige nahversorgungs-
relevante Angebote

-  Lebensmittel-
einzelhandel
-  Bücher, Medien,
Schreibwaren
-  Drogerie, Apotheken
und Orthopädie
-  Post, Bank

isr institut für stadt- und
regionalmanagement

Datengrundlage: Eigene Kartierung
(Juli 2015) und Berechnung
Kartengrundlage: DFK

Abbildung 16: Nahversorgungsrelevantes Angebot in Reichertshofen. Quelle: ISR, 2015

Mit diesem Einzelhandelsangebot werden – unterstellt man eine fußläufige Erreichbarkeit von 400 m - große Teile der Gemeinde nicht abgedeckt, was vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu einem ernstzunehmenden Versorgungsproblem in Reichertshofen werden kann. Gerade im Ortszentrum fehlt - auch aufgrund dieser Entwicklung - ein ausreichendes fußläufig erreichbares Lebensmittelangebot. Die mangelnde wohnortnahe Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist für die Menschen - gerade im Ortszentrum - eine Einschränkung der Lebensqualität und schwächt die Attraktivität des Ortszentrums als Lebens- und Wohnstandort erheblich. Selbst wenn der Wocheneinkauf mit dem PKW erledigt wird, stellt die Einkaufsmöglichkeit in kurzer Distanz doch eine beträchtliche Erleichterung dar.



Abbildung 17: Edeka Markt in Reichertshofen, Foto: Quelle ISR, 2015

4.4 GESCHÄFTSFLÄCHENBESTAND UND -NUTZUNG IM ORTSZENTRUM

Das als zusammengehöriger Angebotsstandort erfassbare Ortszentrum von Reichertshofen wird im Osten etwa durch den Verlauf der Paar, im Norden durch den Unteren Graben im Westen durch die Gartenstraße und im Süden durch etwa durch die Marktstraße erfasst (vgl. **Abbildung 18**). In diesem abgegrenzten Bereich befinden sich insgesamt 39 Geschäftsflächen, die vor allem der Marktstraße und der Herrstraße zuzuordnen sind. Von den 39 Geschäftsflächen entfallen 13 auf Einzelhandelsnutzungen, was einem Anteil von 33,3 % entspricht. Acht Nutzungen (20,5 %) entfallen auf den Bereich der sog. einzelhandelsnahen Dienstleistungen, worunter Angebotsformen wie Friseurbetriebe sowie Bank- und Postfilialen zusammengefasst werden. **Tabelle 1** zeigt eine Aufstellung der absoluten und relativen Zusammensetzung der Geschäftsflächennutzungen.

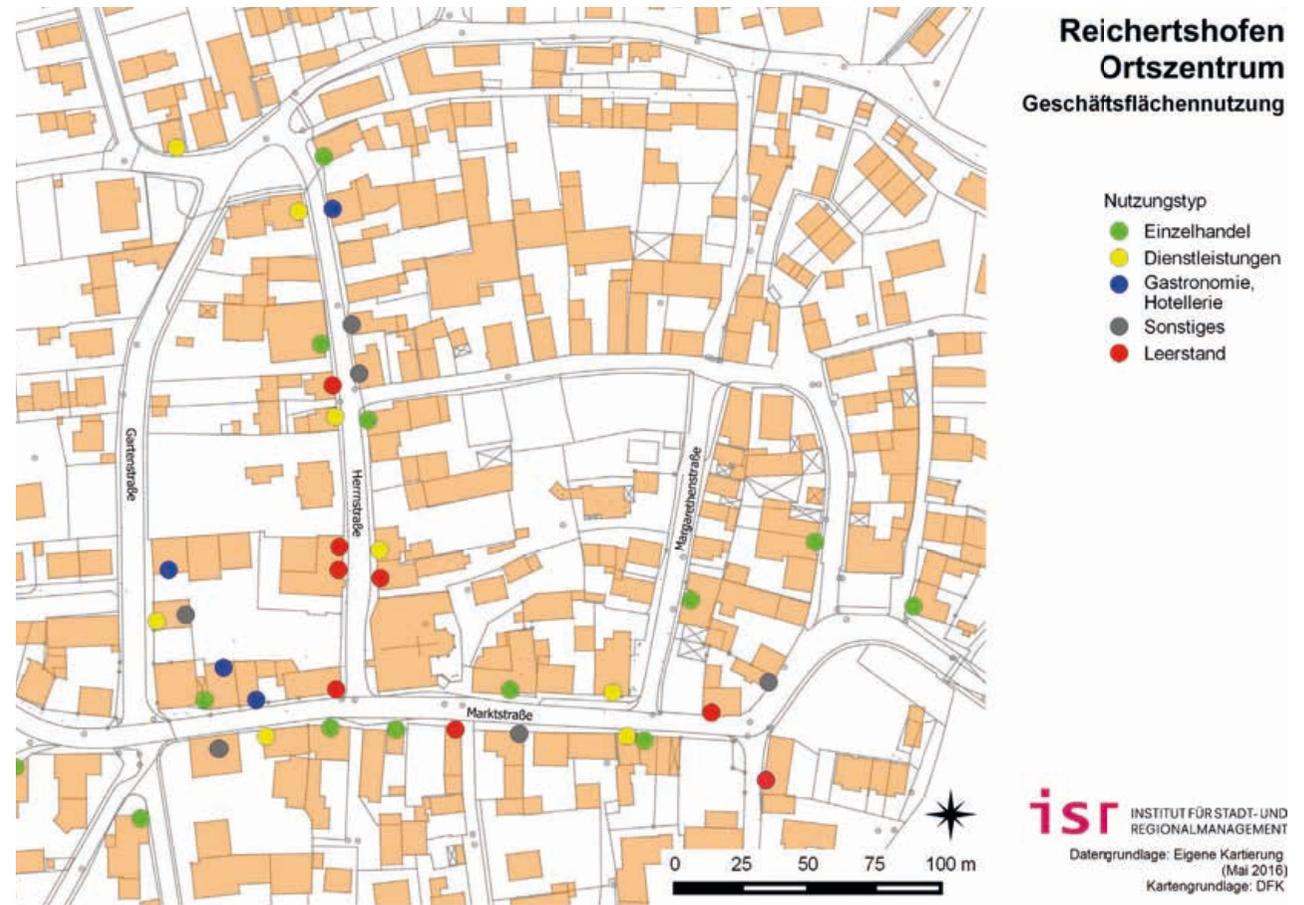


Abbildung 18: Geschäftsflächennutzung Ortszentrum Reichertshofen

Nutzungsform	Anzahl	Anteil [%]
Einzelhandel	13	33,3
einzelhandelsnahe Dienstleistungen	8	20,5
Gastronomie, Hotellerie	4	10,2
Sonstige Nutzungen	6	15,4
Leerstand	7	20,5
Gesamt	39	100

Tabelle 1: Geschäftsflächennutzung im Ortszentrum von Reichertshofen, Quelle: ISR, 2015

Zum Zeitpunkt der Kartierung im Juli 2015, wurden sieben Leerstände erfasst, die somit einen hohen Anteil von 17,9% stellen.

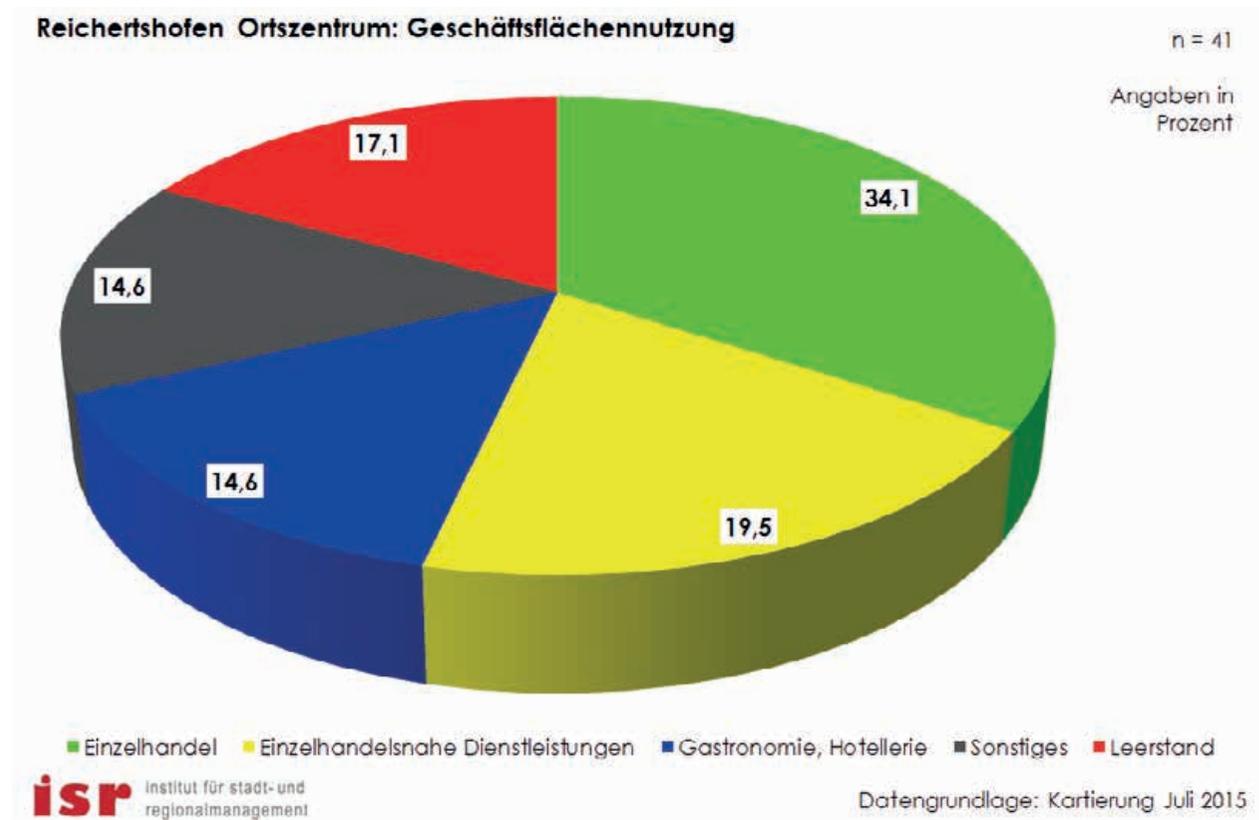


Abbildung 19: Anteilige Geschäftsflächennutzung in Reichertshofen, Quelle: ISR, 2015

4.5 EINZELHANDELSANGEBOT IM ORTSZENTRUM

Im Reichertshofener Ortszentrum befinden sich insgesamt 13 Einzelhandelsnutzungen. **Abbildung 20** zeigt die räumliche Lage dieser Einzelhandelsbetriebe, differenziert nach Leitbranchen. Von besonderer Bedeutung sind dabei die existierenden Angebote des Lebensmitteleinzelhandels, zu denen auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) als lebensmittelnah eigene Anbieter zu zählen sind. Die vorhandenen Betriebe des Lebensmittelhandwerks helfen mit ihrem Angebot – wenn auch nur in begrenzter Weise – das bestehende Defizit der Lebensmittelversorgung, die durch fehlende Supermärkte oder Discounter abzuschwächen. Hierzu gehören drei Bäckereibetriebe und eine Metzgerei.

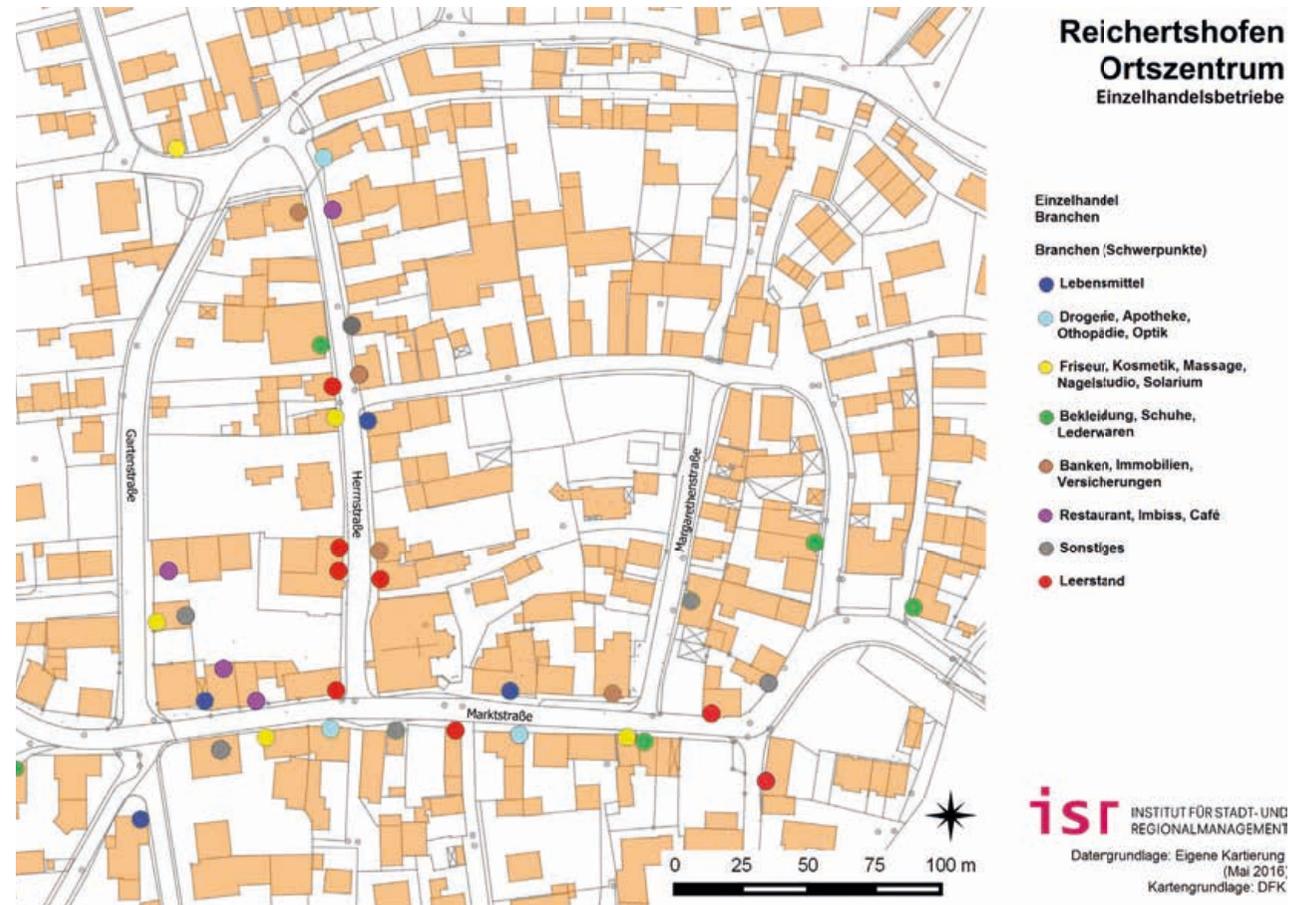


Abbildung 20: Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Reichertshofen, Quelle: ISR 2015

Tabelle 2 schlüsselt das Einzelhandelsangebot nach Leitsortimenten auf; eine weitere Differenzierung erfolgt anhand der Sortimentsklassifikation des LEP Bayern vom 01.09.2013 in Nahversorgungsbedarf (wozu ausschließlich der Lebensmitteleinzelhandel gezählt wird), Innenstadtbedarf sowie sonstigen Bedarf. Die Verkaufsflächenangaben basieren hierbei auf der aktuellen Definition der Verkaufsfläche, wobei neben dem eigentlichen Verkaufsraum auch alle anderen Bereiche, die dem Kunden prinzipiell zugänglich sind, addiert werden (z.B. Kassenzone). Insgesamt umfasst das Angebot im Ortszentrum eine Fläche von rd. 2.670 m², wovon das Lebensmittelhandwerk nur 170 m² ausmacht. Aus dem Bereich des sog. Innenstadtbedarfs sind u.a. zwei Apotheken, drei Bekleidungsfachgeschäfte, ein Schuhgeschäft und ein Augenoptiker zu nennen. Große Verkaufsflächenanteile machen die Sortimente des sog. sonstigen Bedarfs aus, worunter auch Gartenmarktsortimente fallen, die insbesondere durch ein Gartenfachgeschäft im östlichen Ortseingangsbereich repräsentiert sind.

	Anzahl Anbieter	Verkaufsfläche (m ² gerundet)
Nahversorgungsbedarf	4	170
Lebensmittel	4	170
Innenstadtbedarf	19	1695
Drogerie, Apotheken und Orthopädie	3	200
Bücher, Medien, Schreibwaren	5	240
Schuhe und Lederwaren	4	710
Elektronik und Foto	4	220
Sonstiger Innenstadtbedarf	4	325
Sonstiger Bedarf	10	805
Möbel und Einrichtungsgegenstände	1	300
Bau und Garten	1	90
Sonstiges	8	415
Nahversorgungsbedarf insgesamt	4	170
Innenstadtbedarf insgesamt	19	1695
sonstiger Bedarf insgesamt	10	805
Einzelhandelsangebot insgesamt	33	2670

Tabelle 2: Anzahl und Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im Reichertshofener Ortszentrum

Diese Aufstellung zeigt bereits deutlich, dass die Verkaufsflächenstruktur im Ortszentrum sehr kleinteilig ist. **Abbildung 21** zeigt die Verkaufsflächengrößen der lokalen Einzelhandelsbetriebe. Hierbei zeigt sich, dass lediglich zwei Betriebe über eine Verkaufsfläche von mehr als 200 m² verfügen. Ein sog. großflächiger Einzelhandelsbetrieb (nach aktueller Rechtsprechung ab 800 m²) ist im Ortszentrum nicht vorhanden. Der lokale Betriebsformenmix² ist recht einheitlich ausgeprägt: Bei den größten der erfassten Betriebe, handelt es sich meist um kleinere Fachgeschäfte, mit einem daraus herausragenden großen Fachgeschäft mit ca. 450 m² Verkaufsfläche.

² Da sich Einzelhandelsbetriebe anhand ihrer Sortiments-, Preis- und Standortpolitik klassifizieren lassen, wird in diesem Zusammenhang regelmäßig von Betriebsformen (auch: Betriebstypen) gesprochen, die einen Oberbegriff für bestimmte Erscheinungsformen bilden (z.B. Abgrenzung von Supermärkten, Verbrauchermärkten und Lebensmittel-Discountern).



Abbildung 21: Verkaufsflächengrößen des Einzelhandels im Reichertshofener Ortszentrum, Quelle: ISR 2015

Ausgehend von der Fristigkeit bzw. den Bedarfsstufen der angebotenen Güter³ (siehe **Abbildung 22**) zeigt sich, dass im Reichertshofener Ortszentrum Angebote des kurzfristigen Bedarfs vorherrschen, wozu neben den Anbietern des Lebensmittelhandwerks u.a. Apotheken und Lotto-Toto gezählt werden. Der mittelfristige Bedarf ist durch Anbieter der Bekleidungsfachgeschäfte repräsentiert, während die übrigen sieben Anbieter dem langfristigen Bedarf zuzurechnen sind (u.a. Gartenmarkt, Augenoptiker).

³Die Bedarfsstufen von Einzelhandelsangeboten beziehen sich auf die Bedarfshäufigkeit bzw. der Häufigkeit des Kaufs; z.B. zählen Lebensmittel zu den kurzfristigen Sortimenten, Bekleidung und Schuhe zu den mittelfristigen und Elektronikartikel sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände zu den langfristigen Sortimenten

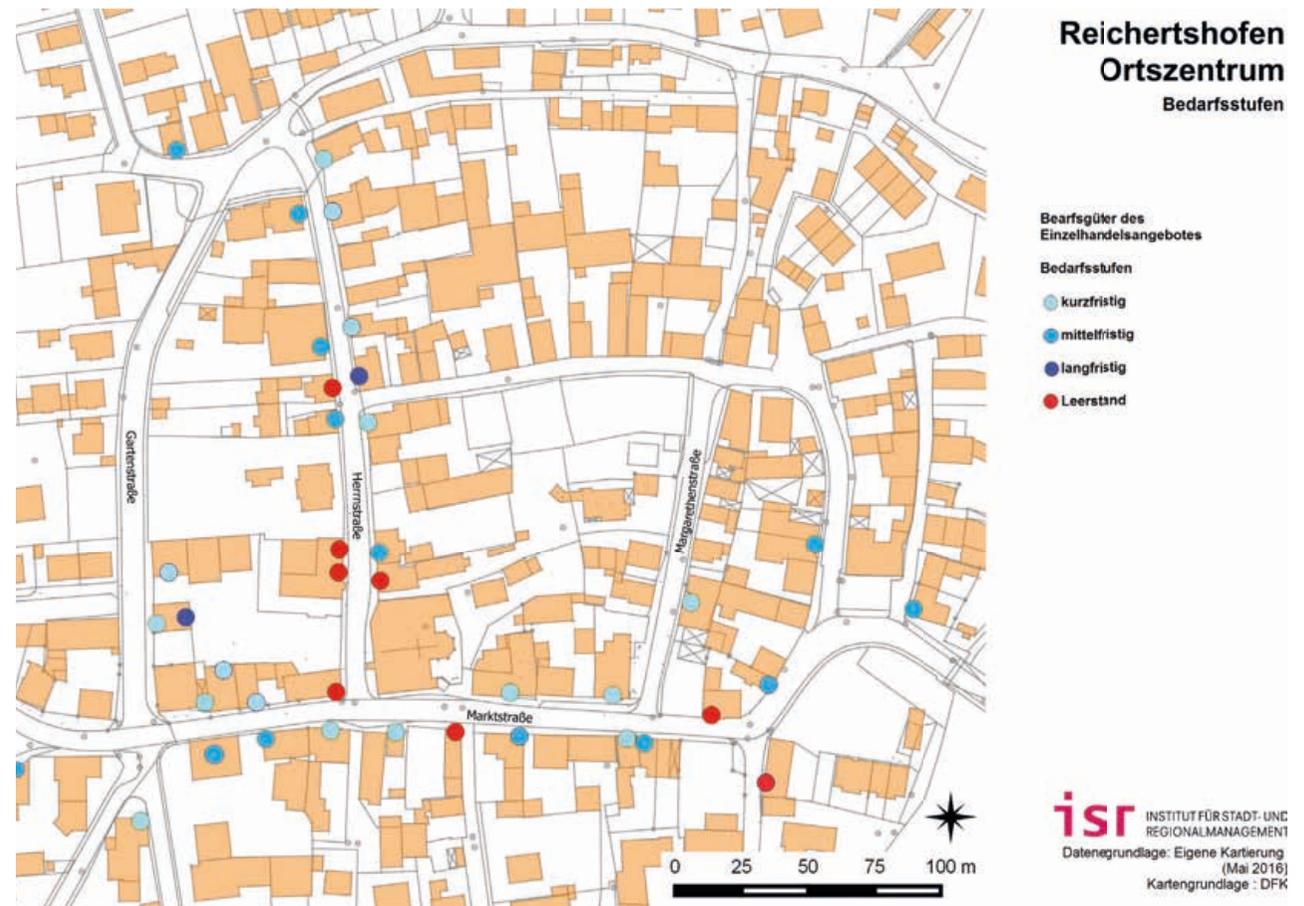


Abbildung 22: Bedarfsstufen des Einzelhandels im Reichertshofener Ortszentrum, Quelle: ISR 2015

Im Juli 2015 hatte Reichertshofen 7 Leerstände im Ortszentrum zu verzeichnen. Gemessen an der Gesamtzahl der Geschäftsflächen handelte es sich dabei um fast 18%. Die Leerstände befanden sich dabei nicht nur in den Nebenlagen, sondern waren ebenfalls Bestandteile der Haupteinkaufsstraßen. Neben den Mindernutzungen ehemaliger Einzelhandelsflächen (Versicherungsbüros, Büros etc.) wird durch die Leerstände das allmähliche „Ausbluten“ von Einzelhandelsangeboten innerhalb des Ortszentrums und seine Funktionsschwäche besonders sichtbar und präsent. Nach Aussagen von lokalen Einzelhandelsakteuren sind viele Einzelhandelsflächen entweder nicht mehr, oder nur noch unter starken Mietnachlässen vermietbar. Die Umwandlung in eine Wohnfunktion ist hier für den Eigentümer lukrativer.

Leerstände sind aber nicht isoliert zu betrachten, sondern sie entfalten eine negative Ausstrahlung auch auf die benachbarten Geschäftslagen und schädigen das gesamte Ortszentrum (mangelnde Belebung des öffentlichen Raums). Das Ortszentrum von Reichertshofen wird damit in seiner Identitätswirkung deutlich eingeschränkt. Die Ortsmitte bildet das Mar-

kenzeichen des Marktes und muss sowohl für Bewohner als auch Gäste als wichtiger Standortfaktor, als Aufenthaltsmagnet fungieren. Die Funktionstüchtigkeit des Ortszentrums mit Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie kulturellen Angeboten erhöht dabei die Chancen

für einen belebten, genutzten und damit attraktiven öffentlichen Raum. Nur über einen funktionierenden Einzelhandel, eine nachgefragte Außengastronomie, kulturelle oder touristische Angebote kann der öffentliche Raum belebt werden.

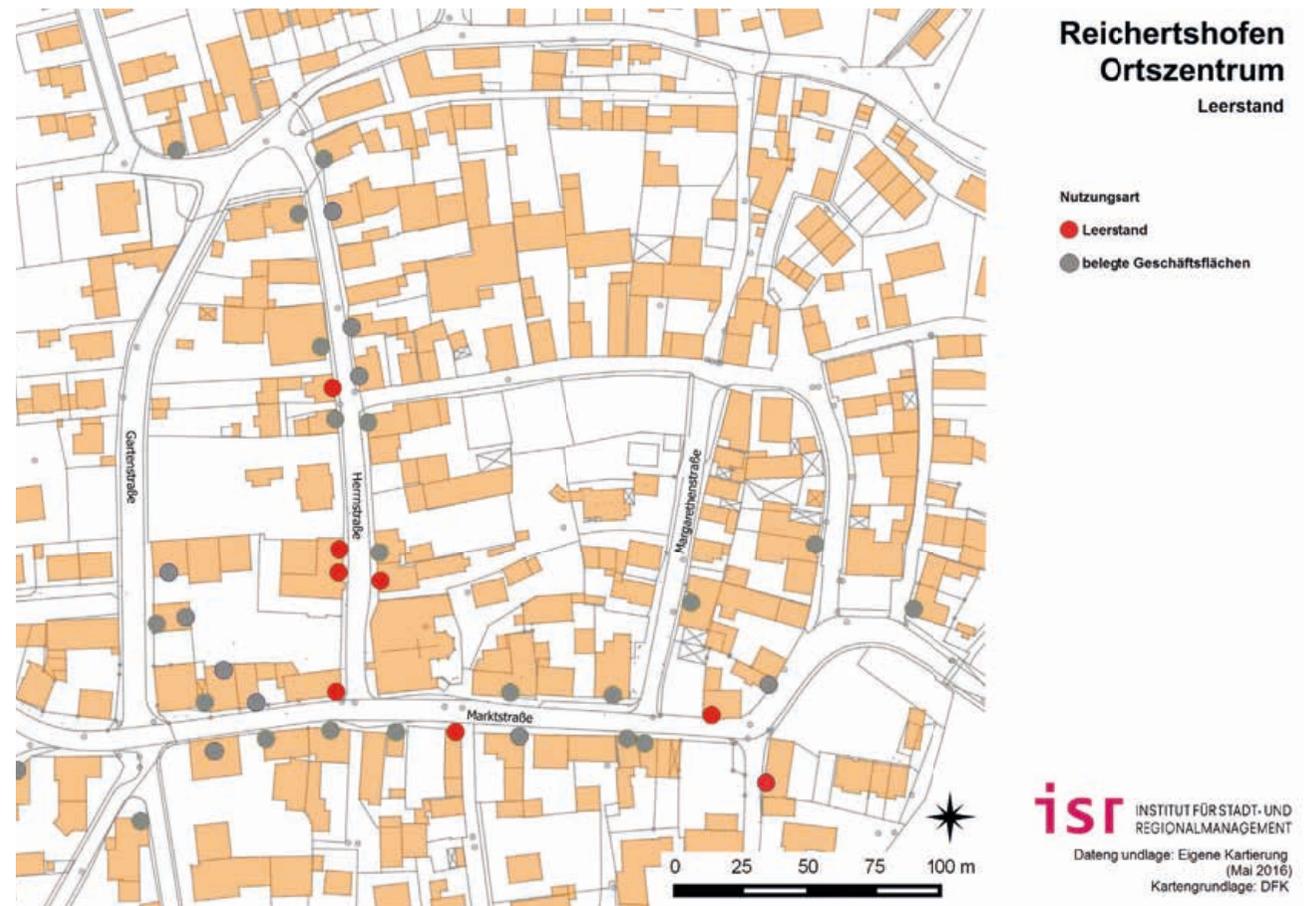


Abbildung 23: Leerstände im Ortszentrum Reichertshofen, Quelle: ISR 2015

Ähnlich wichtig ist der „Auftritt“ des Einzelhandels selber. Der Einzelhandel gehört zu den wenigen Wirtschaftsbereichen in denen der Kunde, die Kundin direkt und intensiv den „Wirtschaftsraum“ betritt. Hier ist es entscheidend eine attraktive Einkaufsatmosphäre und ansprechende Präsentation nach außen zu realisieren. Dabei ist die Schaufensterpräsentation vor allem für das Ortszentrum ein wesentliches Ausstattungsmerkmal, das die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität zum Bummeln bestimmt. Die Basis für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss wird also schon vor der Eingangstür gelegt.

Gerade seit Einkäufen über die Deckung des täglichen Grundbedarfs hinaus immer mehr zur Freizeitbeschäftigung und zum Freizeiterlebnis wird, steigt die Bedeutung des Schaufensters und auch von attraktiven Fassadengestaltungen (z. B. über Beleuchtung) als Werbemittel. Die Kundinnen und Kunden sind dabei weitgehend an eine hohe Qualität gewöhnt, wie sie es aus den größeren Zentren kennen.

Über mehrfache Begehungen und fotografische Dokumentation konnte sich ein qualitatives Bild vom Außenauftritt des Einzelhandels in Reichertshofen gemacht werden. Insgesamt zeigt sich, dass das

Ortszentrum von Reichertshofen in dieser Beziehung sehr heterogen aufgestellt ist. Neben gut bis sehr gut gestalteten Fassaden - und Schaufensterbereichen lassen doch sehr viele Schaufenster zu wünschen übrig.



Abbildung 24: Leerstand in Reichertshofen/Herrnstraße



Abbildung 25: Schaufenster- & Fassadengestaltungen

4.6 POINT-OF-SALE-BEFRAGUNG (POS-BEFRAGUNG)

Im Juli 2015 wurde eine Point-of-sale-Befragung (kurz: POS-Befragung) an mehreren Standorten im Ortszentrum von Reichertshofen durchgeführt. Hierbei konnten insgesamt 45 Besucherinnen und Besucher befragt werden. Bereinigt um Einzelfälle ergibt sich daraus das in **Abbildung 26** dargestellte Einzugsgebiet des Ortszentrums. Hierbei zeigt sich, dass der Großteil der Besucher aus der Gemeinde Reichertshofen selbst kommt: Dieses primäre Einzugsgebiet umfasst 68,9 % aller Besucher des Ortszentrums. Weitere relevante Kundenanteile entstammen den unmittelbar angrenzenden Gemeinden (Karlskron und Baar-Ebenhausen).

Im Zuge der POS- Befragung wurde unter anderem die Besuchsmodalitäten abgefragt: Die erfragte Einkaufsorientierung im Nahversorgungssegment ergab, dass 77,8% der Befragten ihre Lebensmittel des täglichen Bedarfs, sowie 64,4 % die Drogerieprodukte im Industriegebiet von Reichertshofen erwerben (Abbildung 27). Hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl (Abbildung 28) zeigt sich sehr deutlich, dass das Zentrum von mehr als 50% der Besucher zu Fuß oder aber mit dem Fahrrad frequentiert wird. Um die 45% aller Passanten rei-

sen mit Pkw oder sonstigen motorisierten Individualverkehr an. Einkäufe ohne Rückgriff auf den motorisierten Individualverkehr sind also im Ortszentrum offensichtlich sehr stark ausgeprägt.

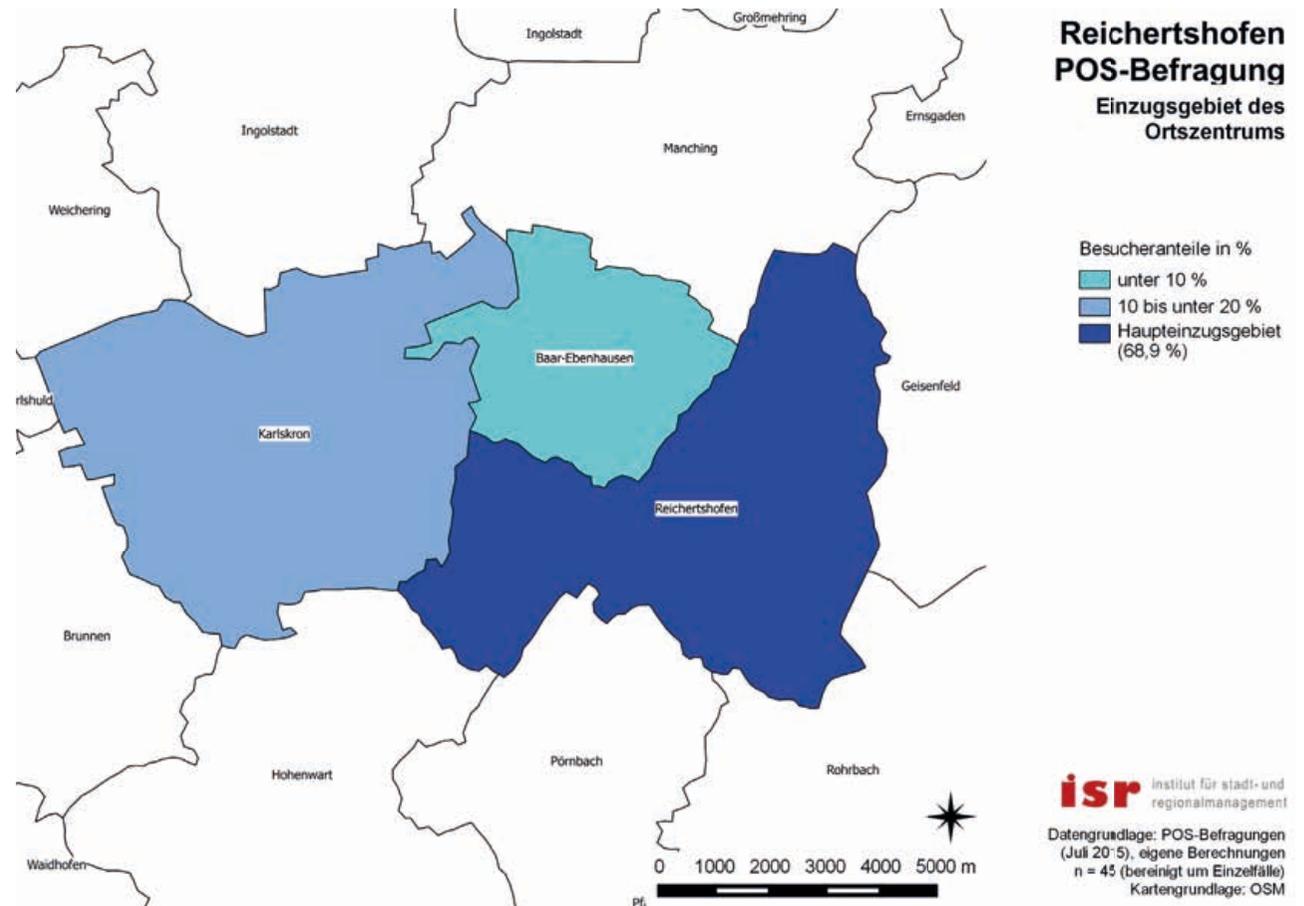


Abbildung 26: POS-Befragung – Einzugsgebiet des Ortszentrum von Reichertshofen, Quelle: ISR 2015

Reichertshofen - Räumliche Einkaufsorientierung im Nahversorgungssegment

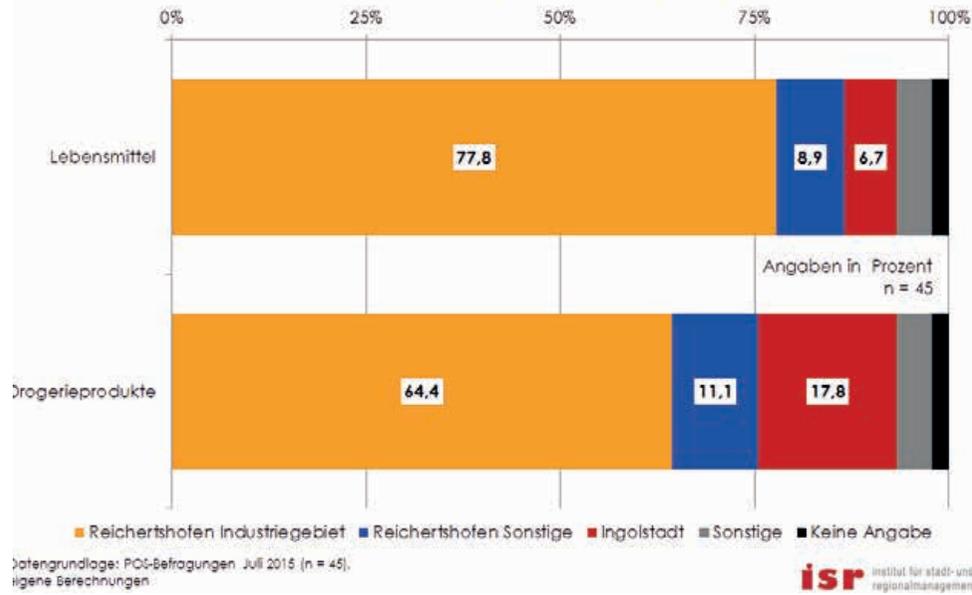


Abbildung 27: POS-Befragung – Einkaufsorientierung der Befragten, Quelle: ISR 2015

Reichertshofen - Verkehrsmittelwahl im Ortszentrum

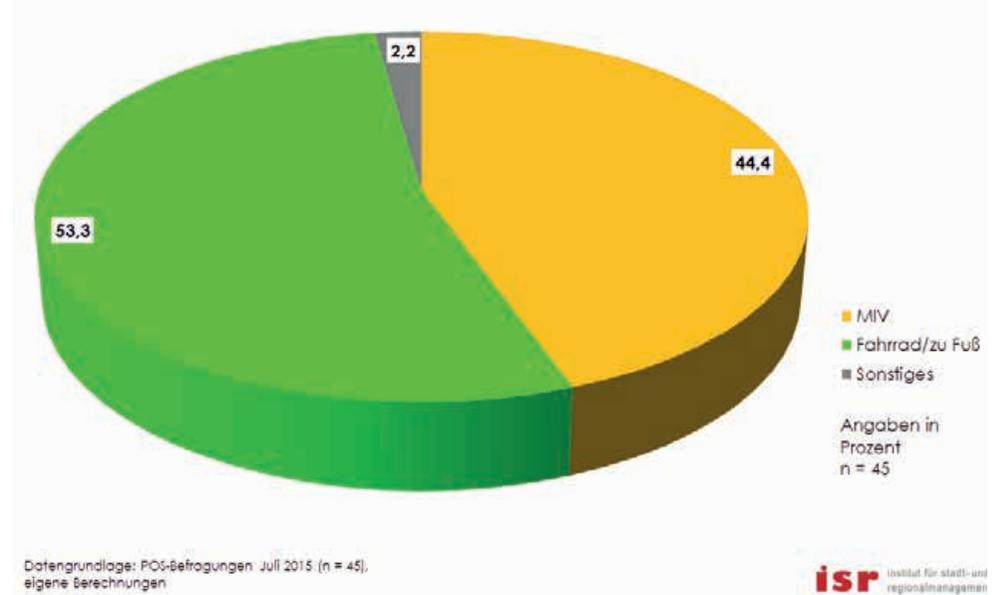


Abbildung 28: POS-Befragung – Verkehrsmittelwahl der Besucher

DIE BEWERTUNG DES ORTSZENTRUMS AUS KUNDENSICHT

Die Bewertung einzelner Aspekte von Reichertshofen aus Besucher-/ und Anwohnersicht ergab mit einem Zufriedenheitswert von durchschnittlich 6,42, dass der deutlich negativste Aspekt das vorhandene Gastronomieangebot ist. Auch die Gestaltung des öffentlichen Raums wird vor allem von Besuchern als eher negativ eingestuft, welches direkten Einfluss auf die Aufenthaltsqualität hat (**Abbildung 29**). Der Aspekt mit der größten Zufriedenheit aus der Kundensicht ist die Servicequalität der Einzelhändler (Zufriedenheit: 2,63), sowie die Öffnungszeiten vor Ort. Etwas negativer schlägt sich die Erreichbarkeit mit Öffentlichen Verkehrsmitteln nieder.

Die Bewertungen spiegeln sich auch in den von den Besucherinnen und Besuchern formulierten Angebotsdefiziten, die in **Abbildung 30** quantitativ dargestellt werden (bereinigt um Einzelangaben); hierbei waren Mehrfachnennungen möglich. Über ¼ der Befragten (26,7 %) sehen ein fehlendes Gastronomieangebot als Defizit an. Die weiteren fehlenden Angebote liegen fast ausschließlich im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (insbesondere Obst und Gemüse).

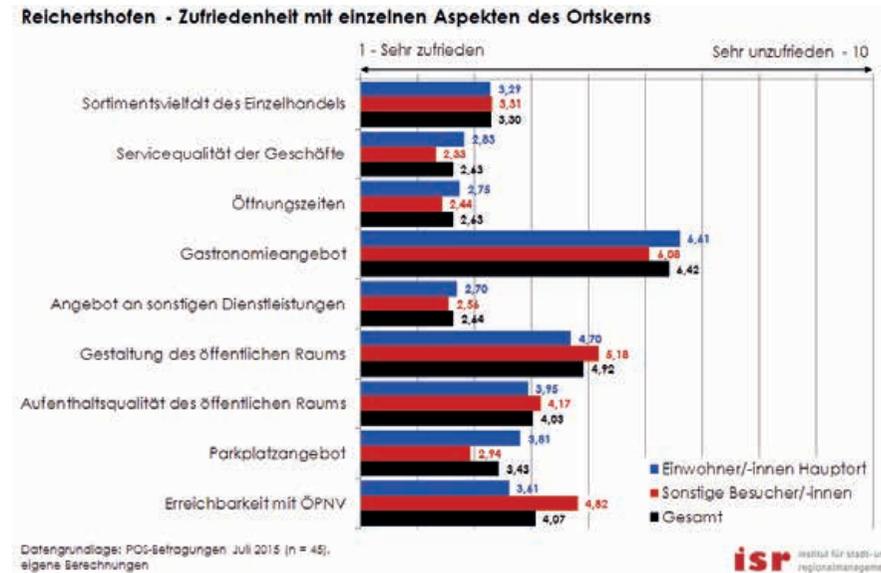


Abbildung 29: POS-Befragung – Bewertung des Ortszentrums, Quelle: ISR 2015

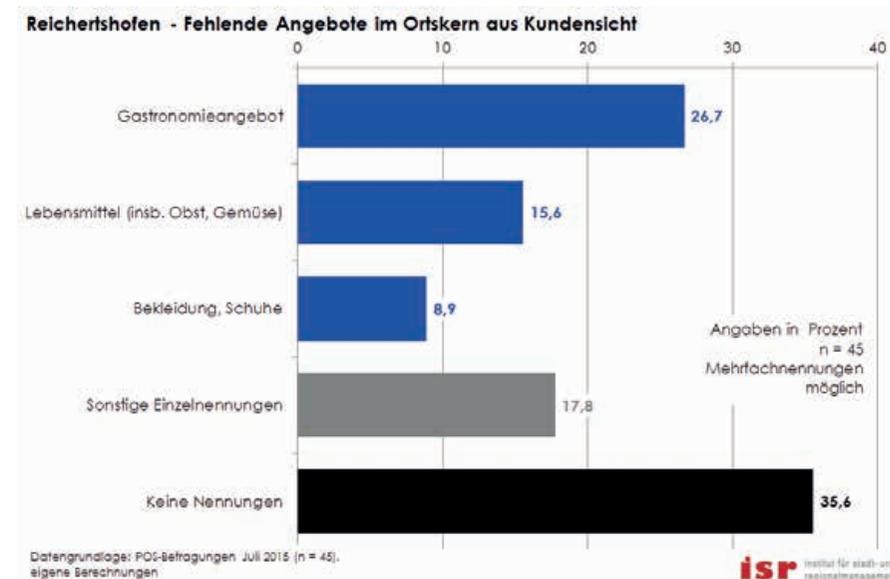


Abbildung 30: POS-Befragung – Fehlende Angebote aus Besuchersicht, Quelle: ISR 2015

4.7 AUSBLICK INNERÖRTLICHE ENTWICKLUNG

POSITIONIERUNG

Im Verlauf des ISEK sind klare Strukturen (Stärken, Defizite, Ziele, Maßnahmen) für den Markt Reichertshofen erarbeitet und entwickelt worden. Um diese Ergebnisse sowohl nach Innen als auch nach Außen überzeugend kommunizieren zu können, bedarf es einer überzeugenden Marketingkonzeption, deren Mittelpunkt eine ausformulierte Positionierung für Reichertshofen ist. Dies kann auf der Grundlage des erarbeiteten ISEK geschehen und sollte Arbeitsgegenstand eines begleitenden „Marktmarketings“ werden. Fragen wie „Was ist unsere Kernkompetenz“, „Mit welchen Leistungen können wir Erfolg haben“, „Was haben wir, was andere nicht haben?“, „Wie wollen wir von Außen wahrgenommen werden?“.

LEBENSMITTELVERSORGUNG

Der Markt Reichertshofen teilt die Probleme vieler kleinerer Kommunen in peripheren Regionen. Große Teile der Lebensmittelversorgung verlagern sich dabei auf Flächen außerhalb des Ortszentrums. Der demografische Wandel, der zunehmende Ruf nach wohnortnahen Versorgungseinrichtungen und die Revitalisierung inner-

örtlicher Flächen sowie die Diskussionen um eine umweltverträgliche Verkehrs- und Siedlungsentwicklung haben zwar dazu geführt, dass zunehmend wieder in Zentren investiert wird, eine Abkehr von der anhaltenden Verlagerung von großflächigen Angeboten im Lebensmittelbereich in den Außenbereichen ist allerdings bislang noch nicht zu erkennen.

Eine Verbesserung des Lebensmittelangebots in der Ortsmitte wäre sicher ein großer Gewinn für den Markt Reichertshofen und würde die Attraktivität des Marktes und die Identifikation mit dem Standort merklich steigern. Notwendig hierfür wäre jedoch als eine erste Voraussetzung eine vorhandene Verkaufsfläche bis etwa 400 m². Ein Dorf-, Nachbarschafts- oder Nahversorgungsladen könnte diese Funktion erfüllen. Diese Läden führen als Basisangebot ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment z. B. im Drogeriebereich. Flächen dieser Größe könnten bei Neubauprojekten im Ortsinneren oder auch durch die Zusammenlegung benachbarter Geschäftsflächen erreicht werden.

Auch die immer stärker aufkommenden Bürgerläden, Integrationsmärkte oder kleinere Angebotsformen wie Kioske können

ein Nahversorgungsdefizit abschwächen und bilden eine Möglichkeit für Reichertshofen. Erfolgversprechend sind auch sogenannte Multifunktionsläden ganz unterschiedlicher Themenbereiche, die dem Kunden interessante Kopplungsmöglichkeiten bieten und auf diese Weise zu einer stärkeren Kundenbindung führen. Dienstleistungen wie Reinigungsannahme, Kopiererangebot, mobile Arbeitsplatzangebote, Anzeigenannahme für Zeitungen oder das Vorhalten von Touristeninformationen sowie Verwaltungsformularen, bieten für die Kunden ein zusätzliches Angebot, sorgen für eine Nebeneinnahme und fördern den Kundenkontakt. Dem Ideenreichtum sind hier keine Grenzen gesetzt solange es für die örtliche Zielgruppe ein attraktives Angebot darstellt.

WOCHENMARKT/FRISCHEMARKT

Ein weiterer möglicher Förderansatz für die Nahversorgung kann über den Wochen- oder Bauernmarkt oder auch nur über Straßenstände realisiert werden. Diese Einrichtungen haben in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung erlangt. Vor allem das Thema frische und regionale Lebensmittel spielen dabei eine große Rolle und wurden auch in Reichertshofen

im Rahmen der Point-of-Sale-Befragungen ausdrücklich genannt. Die Verbraucher sind bereit, mehr Geld für „gute“ Produkte auszugeben. Natur- und Biomärkte gewannen in den letzten Jahren mehr Umsatzzuwächse als der Lebensmitteleinzelhandel insgesamt. Doch die Herkunft wird vom Verbraucher inzwischen höher bewertet als ein biologischer Anbau. Ein großer Teil der Verbraucher kaufen mehrmals im Monat regionale Lebensmittel, nahezu die Hälfte sogar wöchentlich (Studie A.T. Kearney, 2013). Die Verbraucher verbinden dabei mit regionalen Lebensmitteln vor allem ein besseres Sortiment und eine Unterstützung der regionalen Wirtschaft. Geschmack und Qualität sind die wichtigsten Kaufentscheidungen. 40 Prozent sehen darin eine gesunde Ernährung und 34 Prozent einen Beitrag zur Umwelt. Die Kombination von Frische- und Bioprodukten sowie regionalen Produkten sowohl im Food, als auch im Non-Food-Bereich, z. B. in Form eines kleinen regionalen Kaufhauses, ist ebenso ein authentisches Konzept, das Kunden gezielt an den innerörtlichen Standort zieht. Angebote dieser Art können vom großflächigen Einzelhandel nicht geleistet werden.

HANDWERK, KUNSTHANDWERK UND EINZELHANDEL

Reichertshofen verfügt innerörtlich über eine attraktive städtebauliche Struktur, die im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen genutzt werden kann. Hierzu gehört die Verbindung/Kopplung zwischen Handwerk und Verkauf. Die Entwicklung z. B. kleiner Manufakturen oder Handwerksgeschäfte mit einem hohen Erlebniswert durch die Verbindung von Herstellung, Service und Verkauf trifft dabei auf eine aktuelle Strömung der Einzelhandelsentwicklung, die vor allem mit der Individualisierung des Angebots und der Suche nach authentischen Einkaufssituationen und Angeboten verbunden ist.

Zu solchen „traditionellen“ Angeboten kann der Schuster mit einem hochwertigen Schuhangebot gehören, hierzu können aber auch touristisch nutzbare Angebote wie eine kleine Schmiede, die Spezialmesser oder Zierelemente herstellt oder auch eine Bürstenmanufaktur, oder ein Velocaffé gehören. Wichtig ist, dass mit dem Geschäft eine hohe Qualität und ein Erlebniswert verbunden ist.

Dies thematisiert eine wichtige Entwicklung im Einzelhandel, die durch zwei we-

sentliche Strömungen bzw. Ansprüche geprägt, die durch das Economy-Segment und das Premium-Segment gekennzeichnet sind. Während die Kunden im Economy-Segment vor allem qualitäts- und preisorientiert entscheiden, treffen die Kunden im Premium-Segment ihre Kaufentscheidung nicht nach Qualität und Preis, sondern nach deren Eignung als Identitätsaufwertung.⁴

Stationäre Händler, die ihre künftige Position im Premium-Segment suchen, müssen sich als „Identitätsmanager“ ihrer Kunden präsentieren. Dies betrifft sowohl die Verkaufsorte als auch die angebotenen Produkte sowie das eingesetzte Verkaufspersonal. Dies ist der Grund, warum es bei den bekannten Rezepten des Erlebnis-Shoppings im Grunde weder um Events noch um Erlebnisse geht. Es geht um Identität und die Chance, die eigene Identität ausdrücken und aufwerten zu können.

Hier ist die große Chance für die innerörtliche Entwicklung des Marktes Reichertshofen zu sehen da u.a. über eine Reihe potentieller attraktiver Verkaufsorte verfügt

⁴Die Segmentorientierung ist dabei nicht nur ausschließlich personalisiert angewandt auf einen Kundentyp zu betrachten, sondern betrifft auch den sogenannten „hybriden Kunden, der in beiden Segmenten unterwegs ist

⁵ Ein gutes Beispiel in diese Richtung stellt der innerörtliche Gartenmarkt dar.



Abbildung 31: Potentiale für Handwerk mit Einzelhandel, Quelle: ISR 2016



Abbildung 32: Potentiale für Handwerk mit Einzelhandel, Quelle: ISR 2016

wird.⁵

Stationäre Händler müssen in Zukunft Mehrwerte für ihre Kunden bieten, die über den Verkauf hinausgehen. Identitätsaufwertung, Einbindung in einen sozialen Kontext (Gleichgesinnte) sowie Erlebnis, Spaß und Unterhaltung stehen verstärkt im Zentrum. Hierzu gehören als Mehrwert auch das Angebot von Handwerkskursen, die dem Kunden eine enge Verbindung zum Produkt ermöglichen.

GASTRONOMIE

In einem vergleichbaren Kontext ist auch das Thema Gastronomie, das von den Befragten ebenfalls als Schwachpunkt gesehen wurde, zu betrachten. Erlebnis, soziale Gemeinschaft und gesunde Ernährung stehen hier im Vordergrund. Abhängig von der gewünschten Zielgruppe sind hier ebenfalls individuelle und zeitgemäße Angebote zu entwickeln. Eine authentische, regionale und qualitativ hochwertige Küche ist dabei einer der wichtigsten aktuellen Trends überhaupt. Durch Lebensmittelskandale und eine immer größer werdende Transparenz fordern die Kunden eine „ehrliche“ und manchmal einfache Küche ein. Das kann Omas Linseneintopf mit Speck, eine fränkische Kartoffelsuppe

oder traditioneller Grießbrei sein (z. B. Konzept Suppidiwupp). Hierzu gehört auch z. B. das Angebot gemeinsam in sozialer Gemeinschaft zuhause zu kochen oder gemeinsam in einer extra eingerichteten „Mietküche“ zu kochen und zu feiern (z. B. auch Zwischennutzung Leerstand).

GRÜNDER UND START-UP ANGEBOTE IM ORTSZENTRUM SCHAFFEN

Zu den Multifunktionsangeboten für Reichertshofen wird auch die Etablierung von Start-Ups gesehen. Start-Up Gründer gehören meist zu einer jungen Zielgruppe, die Interesse daran hat in innerörtlichen vitalen sozialen Kontexten ihr Geschäftsangebot aufzubauen. Dies kann in Reichertshofen in teilweise „hartnäckigen“ Einzelhandelsleerständen geschehen oder aber auch in Zwischennutzungen, die eine günstige Gründungssituation ermöglichen. Eine entsprechende Förderinitiative könnte durch das „Marktmanagement“ in Zusammenarbeit mit der IHK vorangetrieben werden. Zielmarkt wäre hierbei vor allem Ingolstadt.

LEERSTAND BEKÄMPFEN

Die Leerstandsquote in Reichertshofen ist

mit fast 18% relativ hoch. Leerstände sind immer deutliches Signal einer Abwärtsspirale in der Angebotsstruktur eines innerörtlichen Standorts. Hier gilt es präaktiv Maßnahmen im Rahmen des Leerstandsmanagements zu ergreifen, um weiteren Leerständen vorzubeugen. Diese besteht in der vorbeugenden Beratung des aktuell gut funktionierenden Einzelhandels sowie in der „Leerstandsbespielung“ und „Leerstandsvermittlung“. Gerade die Leerstandsvermittlung bietet dabei Möglichkeiten Testnutzungen im Kontext der weiter oben angesprochenen Neupositionierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots zu realisieren.

MARKTMANAGEMENT

Die Aufgaben im Interesse einer innerörtlichen Belebung Reichertshofen sind umfangreich und vielfältig. Die Zusatzbelastungen, die mit den oben angesprochenen Maßnahmen verbunden sind, übersteigen dabei häufig die Belastbarkeit der Verwaltung. In vielen Fällen bedarf es daneben einer Reihe professioneller Kenntnisse die von ehrenamtlichen Engagierten nicht zu erwarten sind. Als Unterstützungsinstrument empfehlen wir daher eine ex-

terne professionelle Begleitung im Umfang von 3-4 Personentagen im Monat im Sinne eines „Marketings“ einzurichten.

5





BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG & WOHNRAUMVERSORGUNG

Wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung werden durch das Bevölkerungswachstum, die demographische Entwicklung sowie die Wohnflächenentwicklung des Marktes Reichertshofen definiert. Um den Einfluss dieser Größen auf die Planung abschätzen zu können, wurden Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung ausgewertet. Die Frage nach dem Ausmaß und der Art des zukünftigen Wachstums ist Ausgangspunkt und zentrales Thema der integrierten Stadtentwicklungsplanung

5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND DEMOGRAPHIE

für Reichertshofen. Die Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs sowie die Darstellung und Prüfung möglicher Bevölkerungs- und Verdichtungsprognosen wird unter den folgenden Kapiteln ausführlich behandelt.

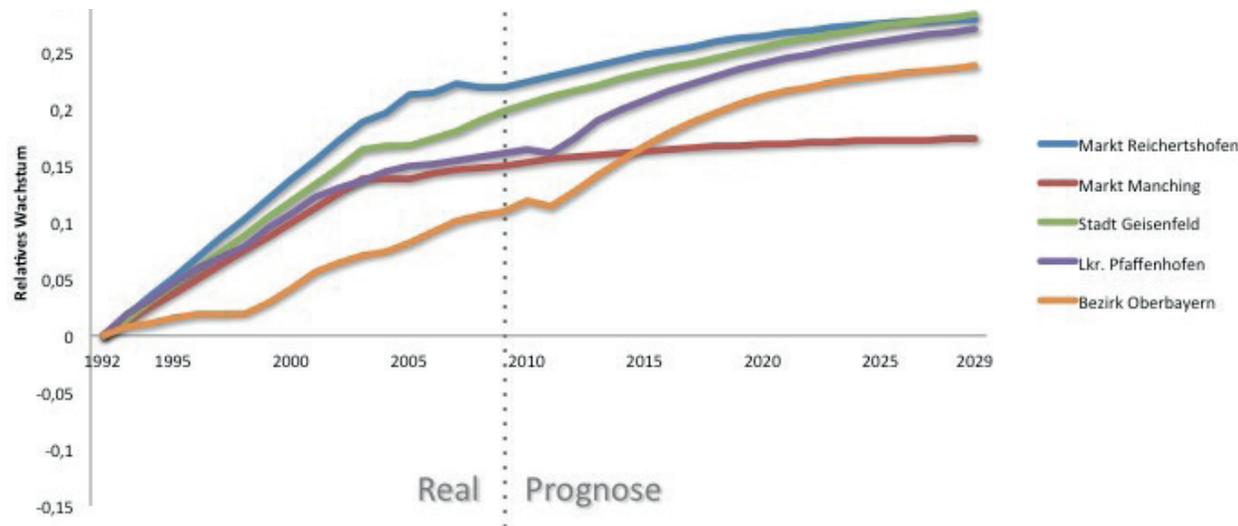
Die aktuelle Einwohnerzahl der Marktgemeinde von insgesamt 8.139 Einwohnern gliedert sich wie folgt auf (Stand 31.3.2016):

- Reichertshofen: 4.385 Einwohner
- Gotteshofen: 92 Einwohner
- Starkertshofen: 94 Einwohner
- Wolnhofen: 32 Einwohner
- Hög: 276 Einwohner
- Ronnweg: 273 Einwohner
- Dörf: 76 Einwohner
- Feilenmoos: 25 Einwohner
- Langenbruck: 1.168 Einwohner
- St. Kastl: 47 Einwohner
- Stöffel: 80 Einwohner
- Winden a. A. : 881 Einwohner
- Agelsberg: 583 Einwohner
- Au am Aign: 127 Einwohner

Die graphische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 1960 zeigt, dass der Markt Reichertshofen bis zur Jahrtausendwende von einem kontinuierlich starken Bevölkerungswachstum geprägt ist. Ähnliche Entwicklungen sind auch in den Nachbarkommunen Manching und Geisenfeld zu beobachten.

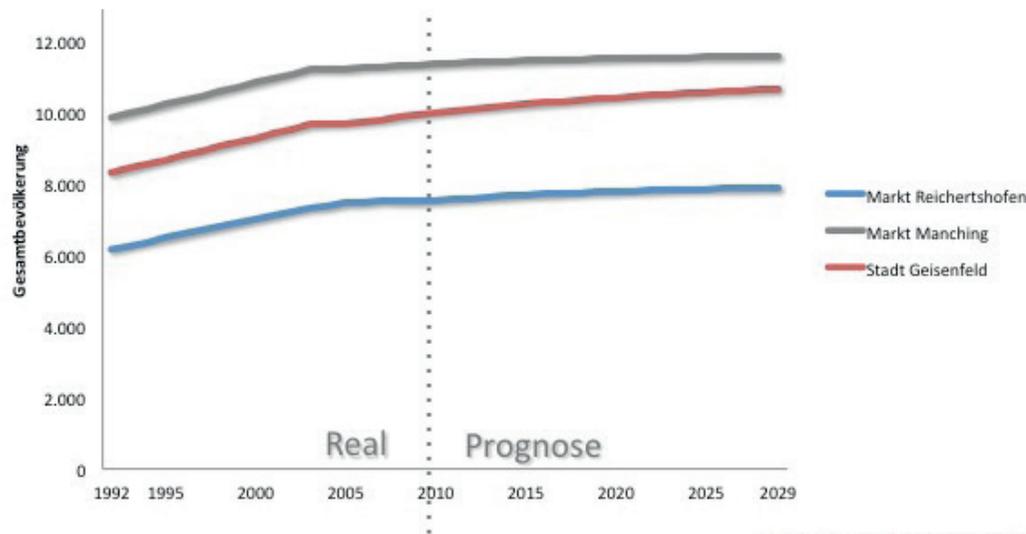
Werden die Bevölkerungsentwicklungen bzw. -prognosen zwischen 1992 und 2029 gegenübergestellt, so fällt auf, dass Rei-

chertshofen im Vergleich zum Landkreis Pfaffenhofen und zum Bezirk Oberbayern, aber auch zu den Nachbarkommunen prozentual ein deutlich stärkeres Wachstum aufweist, wobei sich die gesamte Region durch ein starkes Bevölkerungswachstum auszeichnet. Dies ist begründet durch die Nähe zu den Wachstumsregionen Ingolstadt und München und der damit einhergehenden hohen Nachfrage an Wohnungen bzw. Bauland.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Abbildung 33: Bevölkerungswachstum Markt Reichertshofen bis 2030 (relative Zahlen)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Abbildung 34: Bevölkerungswachstum Markt Reichertshofen im Vergleich mit den Nachbarkommunen

Für eine amtliche Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 gibt es zwei Quellen, die sich einerseits auf den Markt Reichertshofen und andererseits auf den gesamten Landkreis Pfaffenhofen beziehen:

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (BLSD) prognostiziert bis zum Jahr 2030 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,16 % auf dann 7.880 Personen, wobei bereits heute festzustellen ist, dass das reale Wachstum deutlich höher liegt, als die Werte, die in der Prognose 2009 vorausgesagt wurden. Somit sind es im Jahr 2014 mit 7.837 Einwohnern 187 Personen mehr gewesen, als vom BLSD vorausberechnet worden sind. Dieses Wachstumsszenario bewirkt ein sehr unrealistisches negatives Wachstum, weshalb die Wachstumsprognose, um die Differenz von 187 Personen angepasst worden ist.

Wird die Bevölkerungsprognose in Reichertshofen hingegen mit der durchschnittlichen Wachstumsrate des Landkreises Pfaffenhofen (2010-2030) mit 0,86% pro Jahr berechnet, leben im Jahr 2030 insgesamt 8.881 Bürgerinnen und Bürger in Reichertshofen. Für die späteren Wachstumsszenarien ist im weiteren auch eine

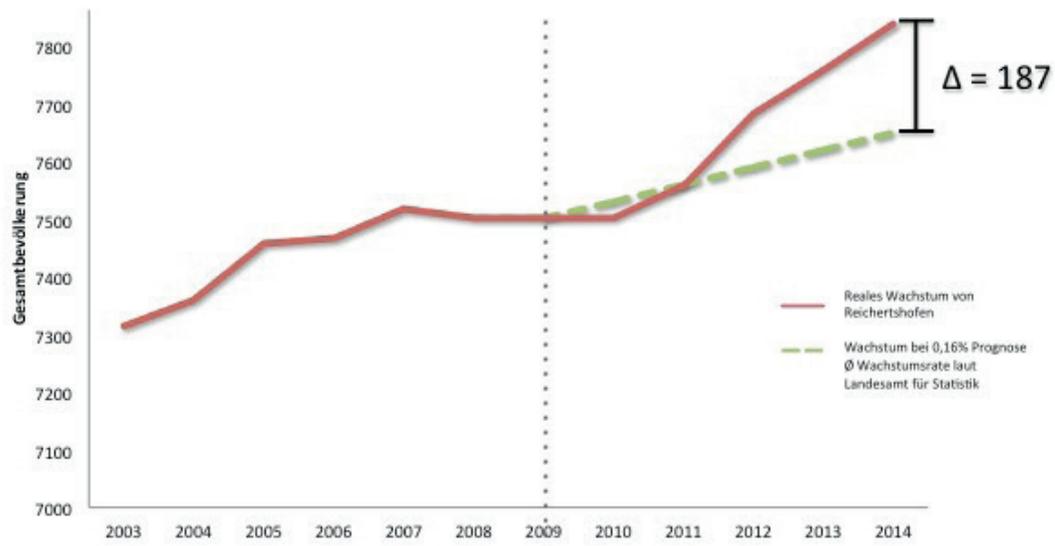


Abbildung 35: Vergleich von realem Wachstum mit Prognosewert

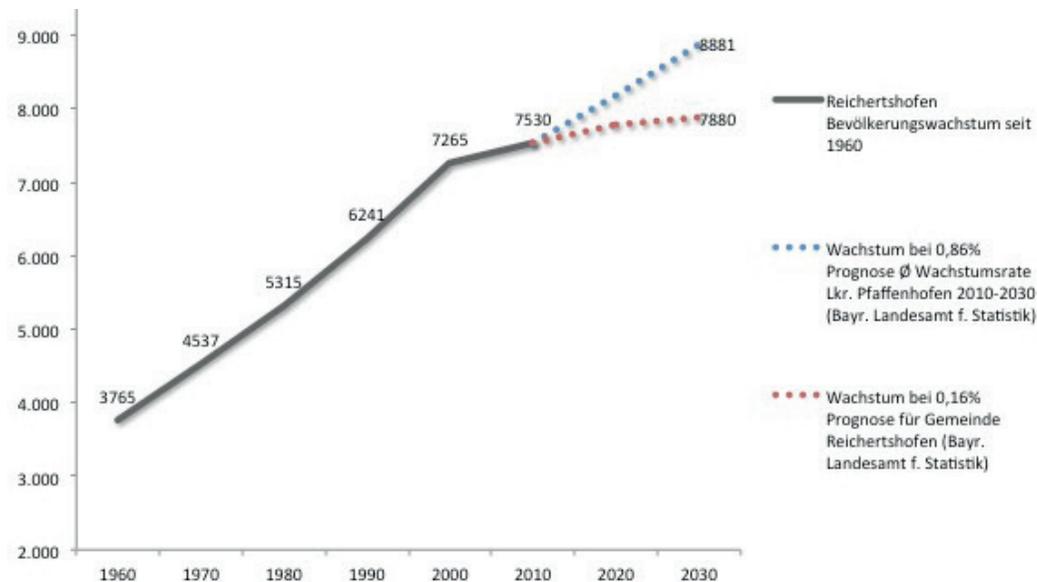


Abbildung 36: Bevölkerungsprognose angepasst um die Differenz von 187 Personen im Jahre 2014

Bevölkerungsprognose mit 0,25% und 0,5% Bevölkerungswachstum pro Jahr gerechnet worden, womit die Einwohnerzahl auf 8.033 bzw. 8154 Bewohner steigen würde.

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN

Die Betrachtung der Bevölkerungsprognose für den Markt Reichertshofen, nach Altersgruppen zeigt zudem deutlich auf, dass die Altersgruppe mit über 65 Jahren einen deutlichen Zuwachs erfahren wird, wohingegen bei allen Anderen ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist, insbesondere jedoch bei der Altersgruppe zwischen 40 bis 65 Jahren. Der Vergleich mit dem Freistaat Bayern bestätigt diesen Trend und bringt ähnliche Ergebnisse in den einzelnen Altersgruppen, auch wenn sich Reichertshofen leicht jünger als der bayerische Durchschnitt darstellt.

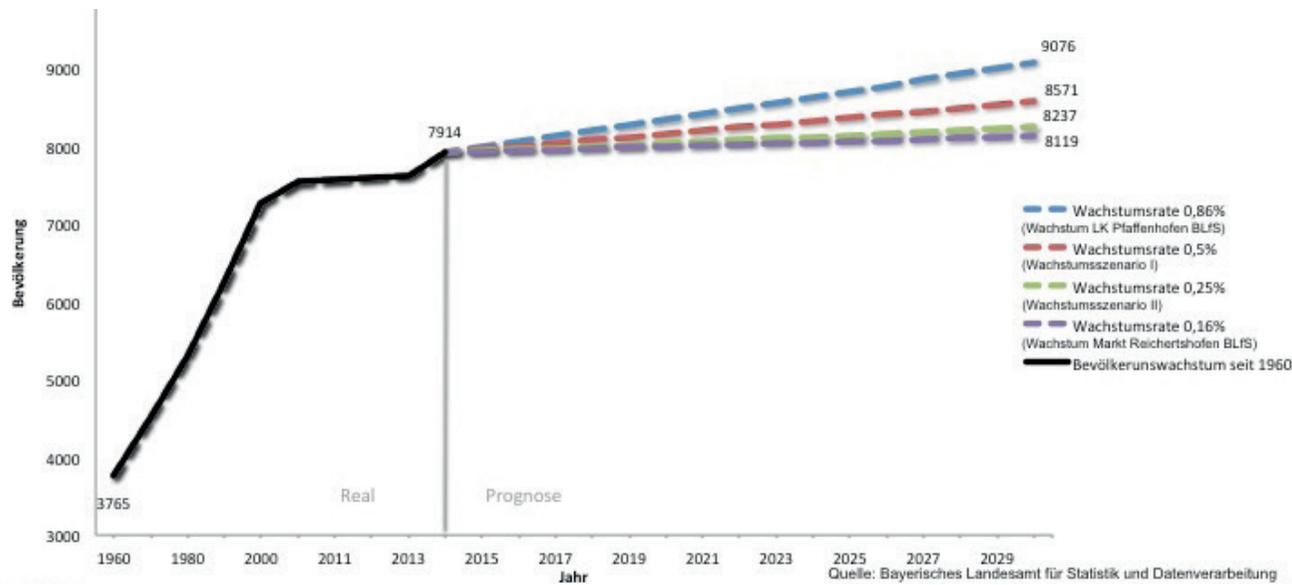


Abbildung 38: Prognostizierte demographische Entwicklung 1990 - 2030

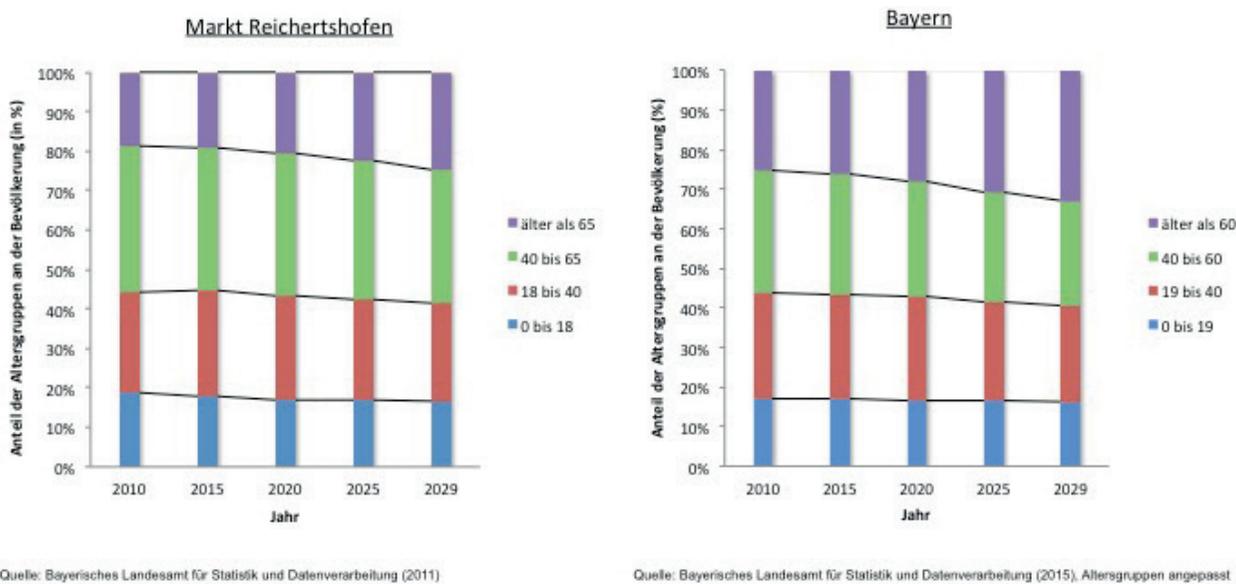


Abbildung 37: Reales Bevölkerungswachstum bei unterschiedlichen Prognosen

WANDERUNGS- UND NATÜRLICHES BEVÖLKERUNGSSALDO

Wird die demographische Entwicklung betrachtet, kann an der Entwicklung der Geburten- und Sterberate sowie der Zu- und Fortzüge abgelesen werden, dass sowohl das natürliche Saldo mit +17 Geburten im Jahr 2013 als auch das Wanderungssaldo mit +82 Zuzügen im Jahr 2013 positiv zu bewerten ist. Obgleich die Höhe der Salden deutlichen Schwankungen unterliegt, kann insgesamt im letzten Jahrzehnt von einem positiven Trend gesprochen werden. Anzumerken ist, dass das natürliche Bevölkerungswachstum in Reichertshofen jedoch sehr gering ist und zukünftig der Zuwachs voraussichtlich nur über Zuwanderung erfolgen wird.

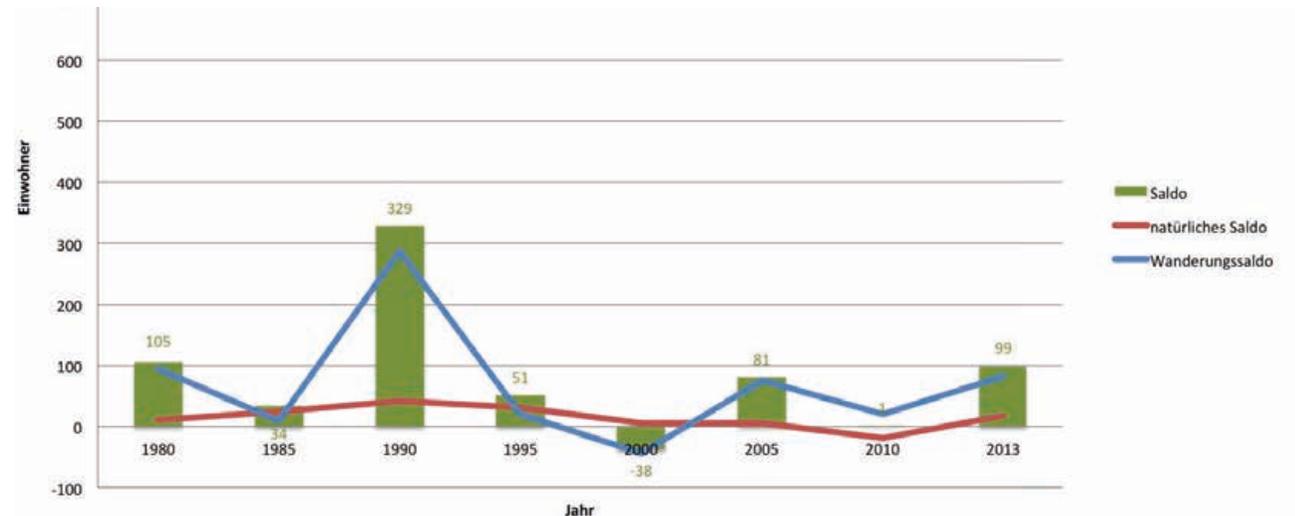
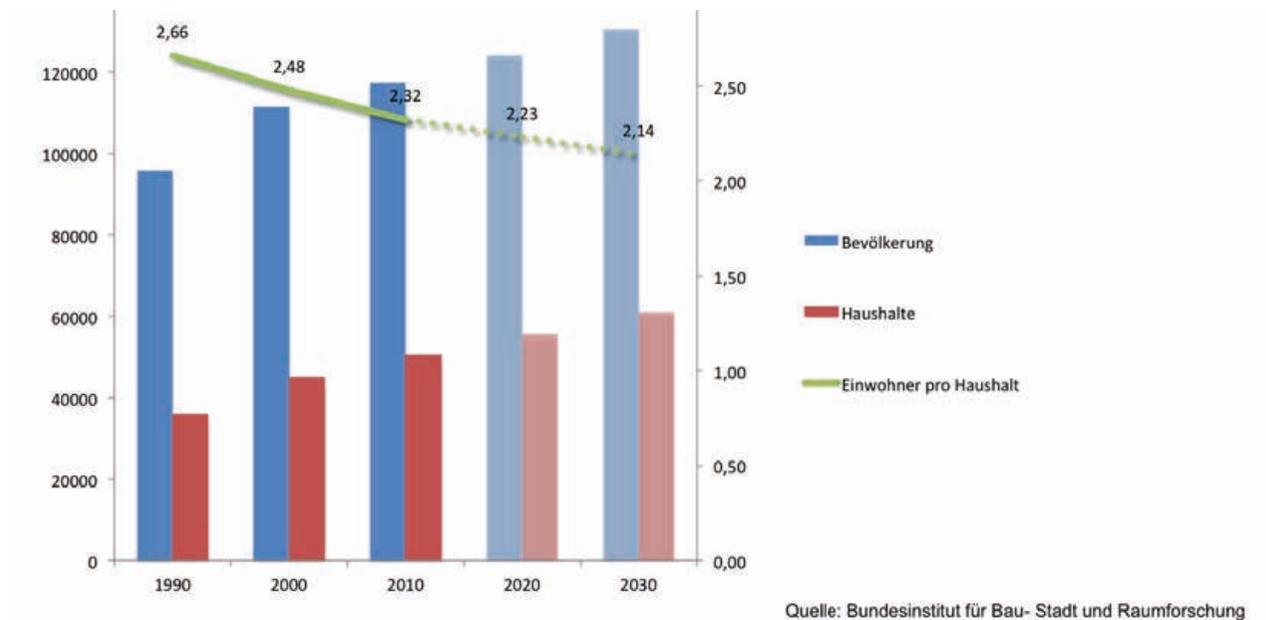


Abbildung 40: Wanderungssaldo und Sterbe/Geburtensaldo 1980 - 2013



Quelle: Bundesinstitut für Bau- Stadt und Raumforschung

Abbildung 39: Entwicklung der Haushalte - Einwohner pro Haushalt 1990 - 2030

HAUSHALTSGRÖSSEN

Ein zentraler Faktor für die Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs ist die Entwicklung der Haushalte. Hierbei ergibt sich aus einer stetig steigenden Bevölkerungszahl und einem im Verhältnis dazu weniger stark steigenden Anteil an Haushalten eine sinkende Anzahl an Einwohnern pro Haushalt. Die Prognose des BBSR (2009) für den Landkreis Pfaffenhofen geht bis zum Jahr 2030 von einer Fortsetzung dieses Trends aus. Dieser lag im Jahre 1990 bei 2,66 Personen pro Haushalt wobei dieser bereits 2030 laut der Prognose bei 2,14 Personen pro Haushalt liegen soll. Der parallel dazu kontinuierlich ansteigende Mehrbedarf an Wohnfläche, welche jeder einzelne Einwohner in Anspruch nimmt, verstärkt diesen Trend.

5.2 WOHNRAUMBEDARFSPROGNOSE UND FLÄCHENANALYSE

5.2.1 WACHSTUMSSZENARIEN & ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF

Das Thema Wohnraumbedarf ist für die zukünftige, strategische Planung einer Kommune wie Reichertshofen von besonderer Wichtigkeit. Diese sollte sowohl Kenntnis über die Nachfrage, als auch über das bestehende oder zukünftig bereitzustellende oder bereitzuhaltende Angebot haben, um gezielt planerisch steuern zu können. Hierzu sind vier Bedarfsrechnungen bzw. Szenarien zu den Themen zukünftiger Wohneinheitenbedarf sowie Bruttowohnbauflächenbedarf aufgestellt und durchgerechnet worden. Im Folgenden werden kurz die Szenarien sowie deren Grundlagen dargestellt.

Die Bedarfsberechnung betrachtet den Zeitraum von 2014 bis 2030 und bezieht sich auf die bereits in Kapitel 5.1 erläuterten Daten zur Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose. Es wird mit vier unterschiedlichen, \emptyset -jährlichen Bevölkerungswachstumsraten von 0,16 %, 0,25 %, 0,50 % und 0,86 % gerechnet. Die 0,16 % entspricht der vom Bayerischen Landesamts für Statistik für den Markt Reichertshofen prognostizierten \emptyset -jährlichen

Bevölkerungswachstumsrate, wogegen die 0,86 % der \emptyset -jährlichen Bevölkerungswachstumsrate des Landkreis Pfaffenhofen entnommen ist. Die Berechnung mit 0,25 % und 0,50 % zeigt zwei weitere, mögliche Prognosevarianten auf.

Ermittlung des Wohneinheiten-Neubedarfs
 Im ersten Teil der vier Szenarien wird der zukünftige Wohneinheiten-Neubedarf betrachtet, welcher durch die Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte und durch den Auflockerungs- und Ersatzbedarf bestimmt wird.

ERMITTLUNG DES BRUTTOWOHNBAUFLÄCHENBEDARFS

Im zweiten Teil wird der Bruttowohnbauflächenbedarf basierend auf diesen Wachstumsszenarien näher beleuchtet. Hierbei ist mit drei Dichtevarianten zu geringer, mittlerer und hoher Bebauungsdichte der Bruttobauflächenbedarf gerechnet worden.

DICHTESZENARIOEN IN VARIANTEN

Als geringe Dichte wurde 100% Einfamilienhausbebauung mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 qm angenommen. Bei Mittlere Dichte wurde von 50% der Neubebauung als Reihen- oder Doppelhäuser mit ca. 300 qm Grundstücksfläche ausgegangen. Bei hoher Dichte wurden 20% der Neubebauung als Geschosswohnungsbau und weitere 40% als verdichteter Einfamilienhausbau in Form von Reihen- oder Doppelhäuser ausgegangen.

Da bereits 2014 die im Jahre 2009 vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Einwohnerzahl überschritten worden ist (vgl. Kapitel 5.1), weswegen die Prognose für die zukünftige Bevölkerungszahl mit angepassten Werten berechnet worden ist.

Auf Basis dieser prognostizierten Einwohnerzahlen sowie der Prognose zur Wohnflächenentwicklung (Anzahl Einwohner / Wohneinheit) konnte eine Abschätzung zum Wohnbauflächenbedarf erfolgen.



Abbildung 41: Wohneinheiten bei einer Wachstumsprognose von 0,16 %

Bei einer Wachstumsrate von 0,16% ergibt sich ein Mehrbedarf an 95 neuen Wohneinheiten, die wiederum je Dichtevarianten von 4,1 bis 6,7 ha Wohnbauflächen bis 2030 in Anspruch nehmen würden.

Leicht höhere Werte ergeben sich dann bei einer jährlichen Wachstumsrate von 0,25 %. Dieses Szenario überschreitet bereits das Innenentwicklungspotential von Reichertshofen, womit in der Folge Flächen im Außenbereich in Anspruch ge-

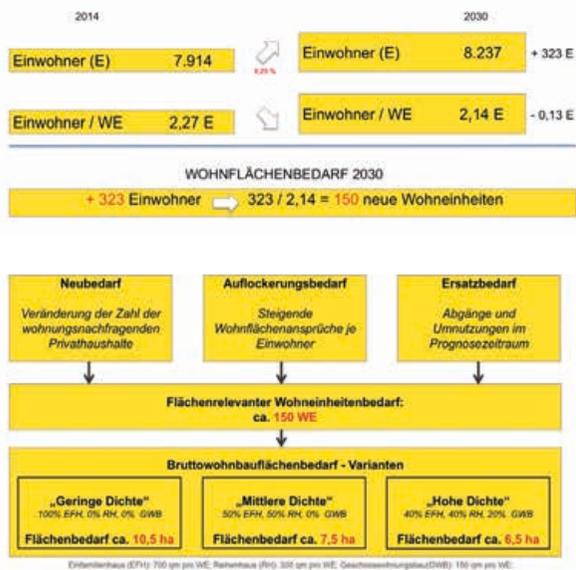


Abbildung 42: Wohneinheiten bei einer Wachstumsprognose von 0,25 %

nommen werden müssen.

Deutliche Unterschiede zeigen sich dann im Szenario mit 0,5 %. Hier ist bereits ein Neubedarf von 307 Wohneinheiten bis 2030 und ein daraus resultierender Wohnbauflächenbedarf zwischen 13,2 ha und 21,5 ha zu erwarten.

Bei einem 0,86 % jährlichem Wachstum läge der Flächenbedarf für die nächsten 15 Jahre, je nach Bebauungsdichte, schon bei 21,9 ha bis 35,6 ha bzw. 509 benötigten

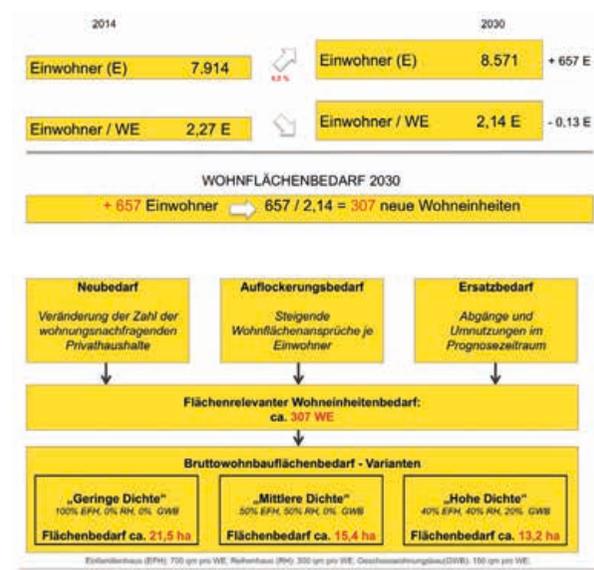


Abbildung 43: Wohneinheiten bei einer Wachstumsprognose von 0,5 %

Wohneinheiten, was die Möglichkeiten des Flächenwachstums der Marktgemeinde deutlich überschreiten würde.

Die in den Szenarien genannten Abschätzungen und Prognosen zum Flächenverbrauch berücksichtigen nur die im Rahmen der Bestandsanalyse ausgewerteten Daten zur Bevölkerungsentwicklung und Prognose. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung dieser Analyse der Wachstumsszenarien war der aktuelle Flüchtlingszustrom noch nicht absehbar bzw. prognostizierbar. Ein

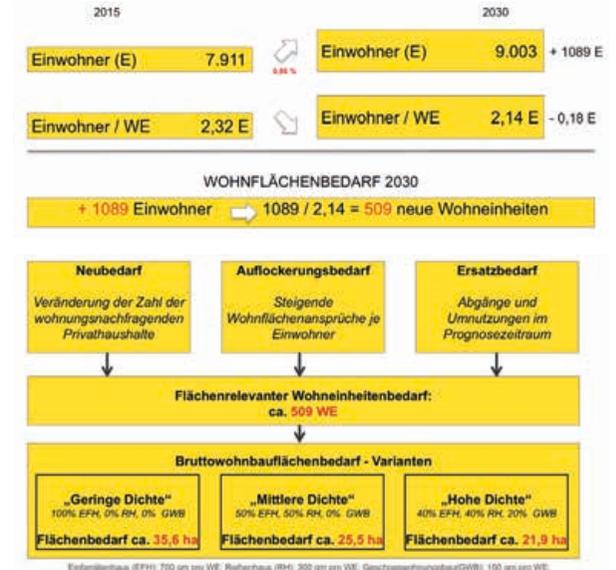


Abbildung 44: Wohneinheiten bei einer Wachstumsprognose von 0,86 %

zusätzlicher Bevölkerungszuwachs durch die aktuelle Flüchtlingssituation ist daher in der Prognose nicht enthalten. Die aktuellen Ereignisse werden in den nächsten Jahren sicherlich eine Auswirkung auf das Wachstum und die demographische Entwicklung aller deutschen Kommunen haben. Da bisher hierzu keine verlässlichen Zahlen vorliegen und sich die weltpolitische Situation derzeit auch nicht vorhersehen lässt ist dieser Faktor als Unsicherheit in den Prognosen weiterhin enthalten.

5.2.2 FLÄCHENANALYSE

Die Ausarbeitung der Nachverdichtungspotentiale und damit der Flächenbedarfe für die künftige Siedlungsentwicklung des Marktes Reichertshofen erfordern eine detaillierte Analyse der bestehenden Siedlungsstrukturen der Wohnbebauung bezüglich Grund- und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen und Einwohnerdichte. Zudem soll aufgezeigt werden, in welchen Bereichen Potential für eine städtebauliche Nachverdichtung besteht, wo konzeptionell sinnvoll eine weitere Nachverdichtung stattfinden sollte und inwieweit die einzelnen Untersuchungsbereiche miteinander korrelieren.

Die Analyse verschafft dem Markt Reichertshofen einerseits einen vertieften Überblick über die vorhandene Siedlungs- und Einwohnerstruktur und ihre jeweilige Dichte und andererseits stellt sie einen zentralen Baustein dar, um zukünftig der Kommune eine verbesserte Steuerungsfähigkeit an die Hand zu geben, um eine Nachverdichtung nachhaltig zu verfolgen.

ALLGEMEINE DARSTELLUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE

Der Ort Reichertshofen verfügt über unterschiedliche Potentialflächen für eine Verdichtung nach Innen. Erstaunlicher Weise haben hierbei die Grundstücksbrachen innerhalb der Siedlungen mit rund 9 ha den größten Flächenanteil. Diese Grundstücke sind weitgehend in privater Hand, weshalb die Möglichkeiten eine Bebauung dieser Grundstücke zu beschleunigen nur bedingt möglich ist.

Hinsichtlich der Flächenpotentiale der brachgefallenen oder untergenutzten Flächen bieten sich ca. 6 ha für eine weitere Siedlungsentwicklung an. Als letzte Fläche für eine Siedlungsentwicklung nach Außen befinden sich noch ca. 4,2 ha in der westlichen Ortsrandlage.

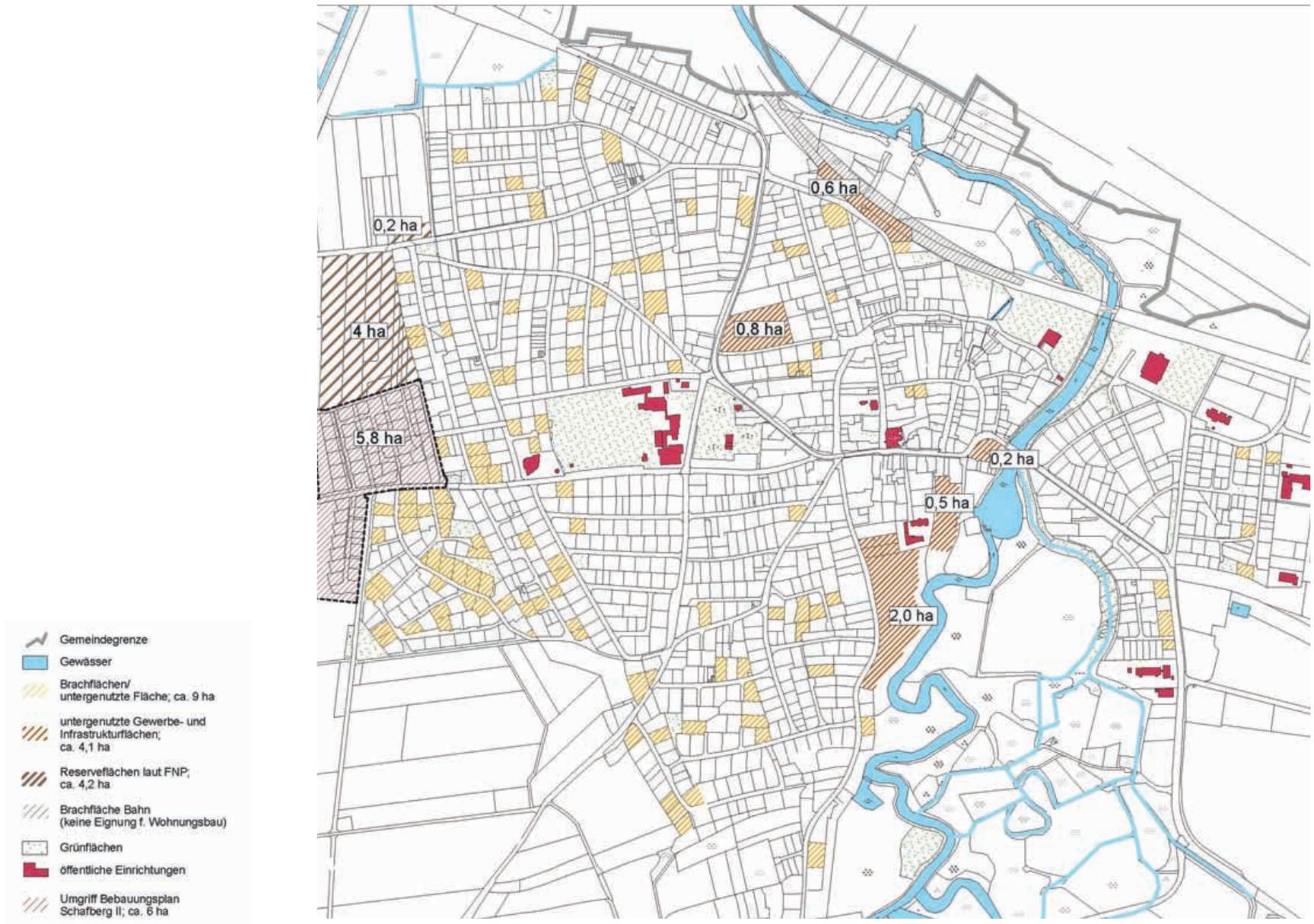


Abbildung 45: Übersicht Flächenpotentiale

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Grundflächenzahl legt dar, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter der jeweiligen Grundstücksfläche insgesamt von baulichen Anlagen überdeckt werden.

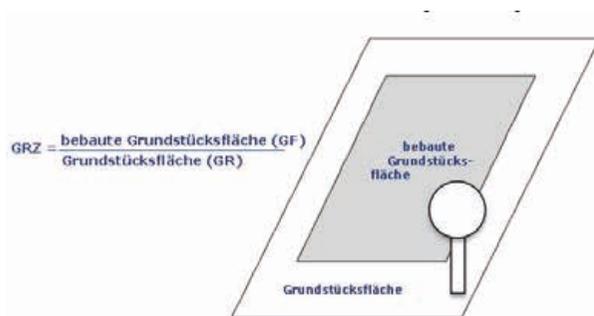


Abbildung 46: Erläuterung GRZ (Quelle: TU Dortmund)

Die Kartierung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 Abs.1 BauNVO vorgenommen worden, wobei die Bezugsfläche sich immer auf einen Baublock mit mehreren Grundstücken bezieht. Versiegelte Flächen für Zufahrten und Zuwegungen wurden somit nicht berücksichtigt, sondern rein die mit Gebäuden überbauten Flächen. Bei der Betrachtung fällt auf, dass insbesondere der Ortskern und die umliegenden Bereiche eine höhere GRZ aufweisen. Die Bandbreite reicht von 0,94 im Bereich der Margarethenstraße / Johannisstraße bis 0,14 bzw. 0,19 GRZ an der Bahntrasse bzw. an der Paar. Obgleich eine Dichtereduktion in Richtung der Siedlungsränder stattfindet, lässt sich keine eindeutige Tendenz ablesen. Insbesondere im Süden, aber auch im Westen sind immer wieder „Dichteinseln“ mit Werten über 0,6 GRZ zu finden.

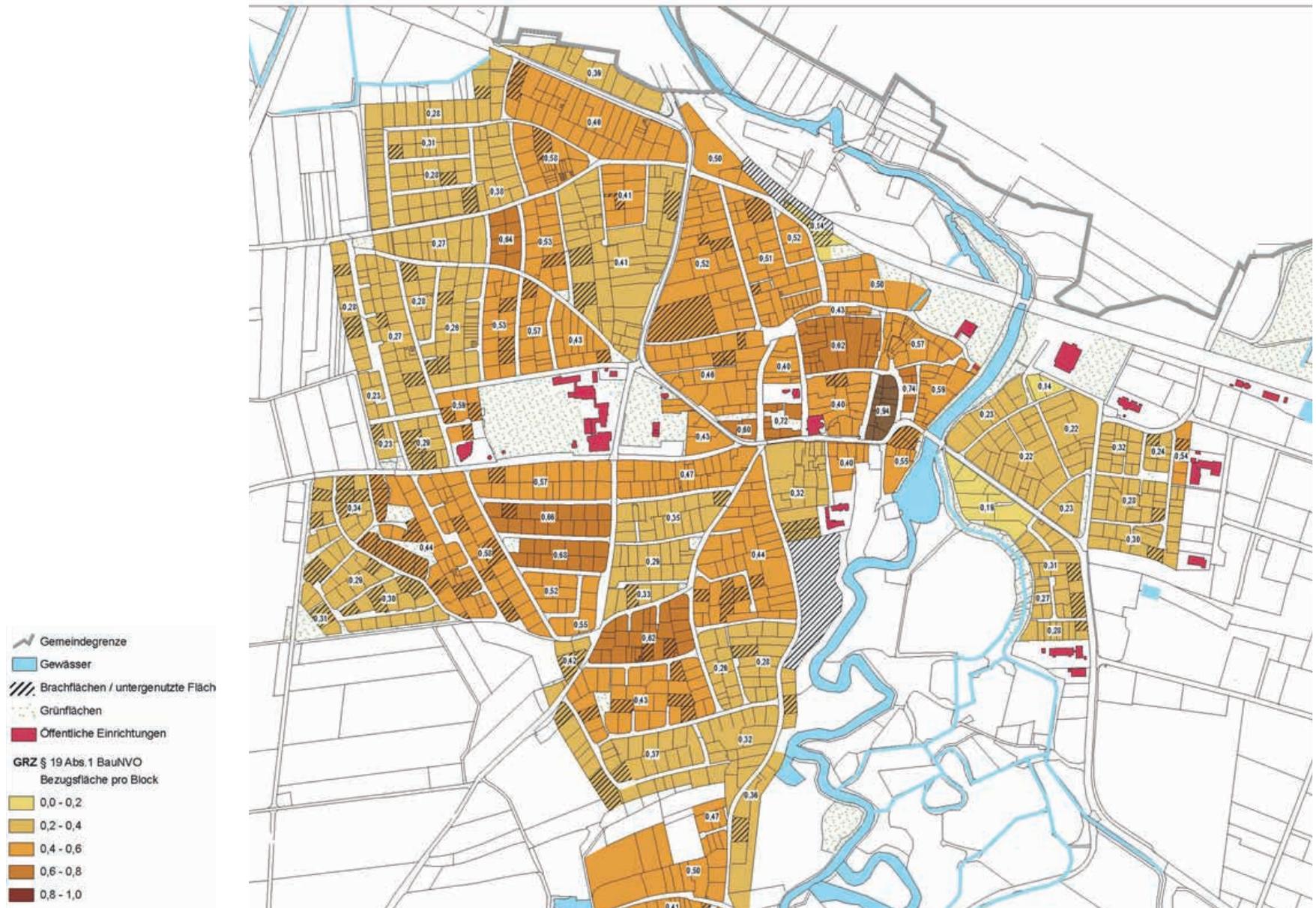


Abbildung 47: Grundflächenzahl nach Siedlungsblock

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschossflächenzahl zeigt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter der jeweiligen Grundstücksfläche insgesamt vorhanden ist. Es werden alle Vollgeschosse eines Gebäudes in die Kalkulation der Geschossflächenzahl miteingerechnet.

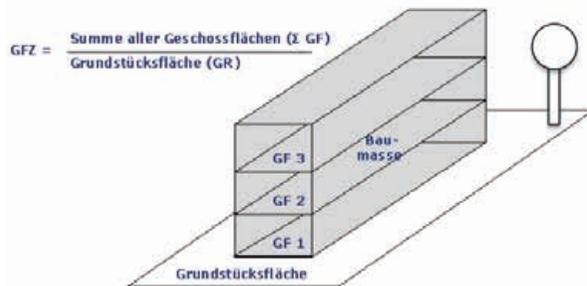


Abbildung 48: Erläuterung GFZ (Quelle: TU Dortmund)

Die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach § 20 Abs.2 BauNVO durchgeführt worden, wobei hier die Bezugsfläche die Hauptgebäude sind und diese ins Verhältnis zu den Baublöcken gesetzt werden. Allgemein kann gesagt werden, dass die meisten Gebiete eine GFZ von 0,4 - 0,6 aufweisen. Auch hier liefert die Analyse das Ergebnis, dass die Ortsmitte mit einer GFZ von bis zu 1,31 besonders dicht bebaut ist. Auffällig sind hier mehrere Bereiche im Westen, die eine GFZ von über 0,6 aufweisen.

Werden die Erhebungen von GRZ und GFZ miteinander verglichen und überlagert, ist auch hier keine eindeutige Korrelation der Dichtewerte feststellbar.

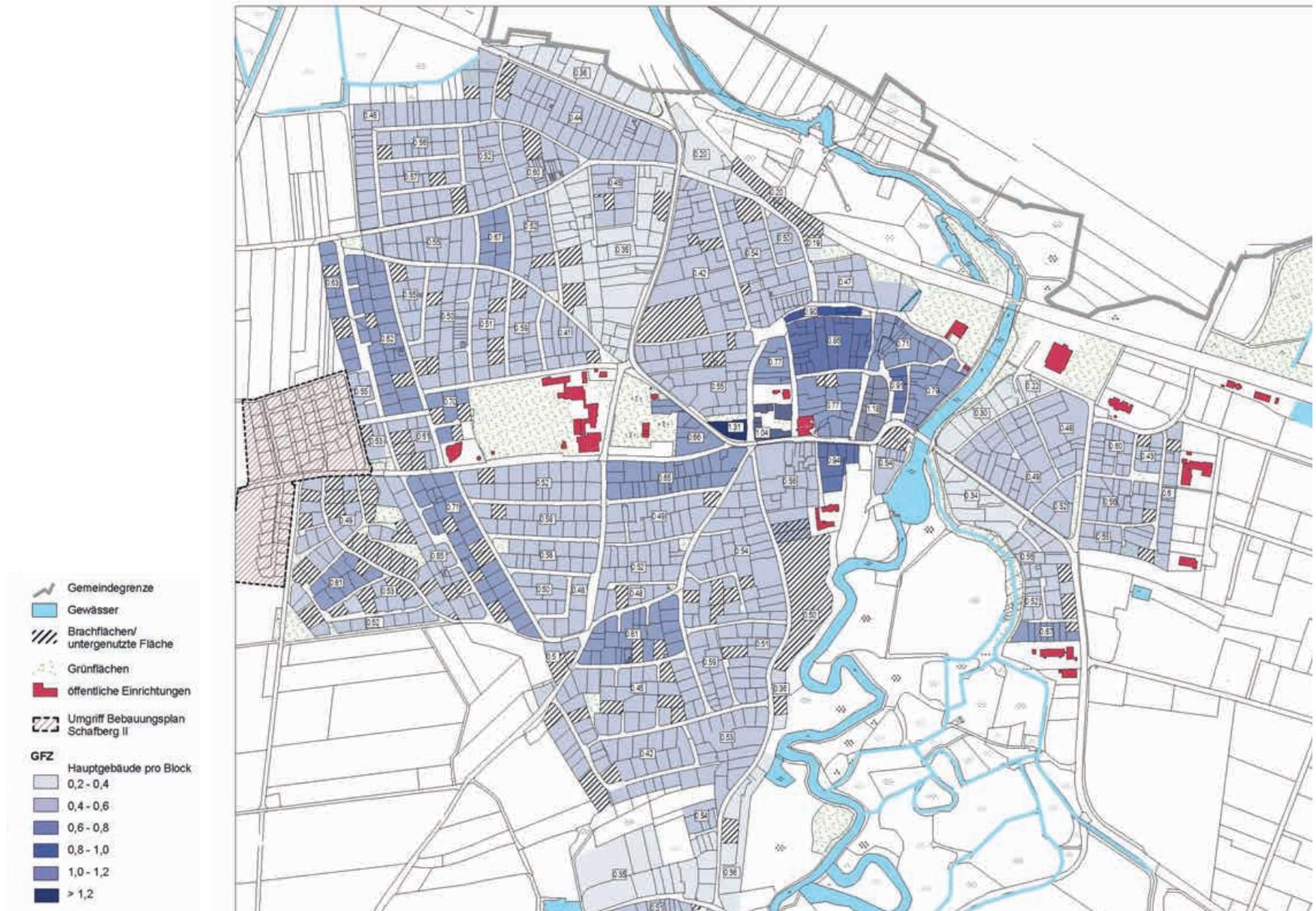


Abbildung 49: Geschossfläche Bestand

GEBÄUDEHÖHEN

Um die Höhe der Gebäude zu analysieren, sind GIS-Daten des Marktes Reichertshofen aufbereitet und neu zusammengestellt worden. Die vorliegenden Höhendaten setzen sich aus einem Mittelwert von Trauf- und Firsthöhe, der sogenannten ‚mittleren Firsthöhe‘ zusammen, wobei von 3 m Höhe pro Geschoss ausgegangen wird. Die Marktgemeinde Reichertshofen ist überwiegend von einer 4 m - 12 m hohen Bebauungsstruktur geprägt. Im Ortskern werden u.a. mit der Kirche und dem Rathaus Höhen von bis zu 16 m erreicht, wobei die baulichen Strukturen in der Stockau nördlich der Bahntrasse sogar bis zu 30 m hoch sind. Das Gewerbegebiet im Osten stellt sich bezüglich der baulichen Höhe ähnlich dar, wobei höchstens 12 m beziffert werden können. In den Wohngebieten im Süden und Westen sind die Gebäude in erster Linie bis 8 m hoch, wobei viele vereinzelte Grundstücke eine bis zu 12 m hohe Bebauungen aufweisen.

Gebäude mit einer Höhenbilanz zwischen 8 m - 12 m lassen sich somit im gesamten Betrachtungsraum clustern, wobei dies insbesondere im Ortskern möglich ist. Es ergibt sich hieraus jedoch kein einheitliches und strategisch nachvollziehbares Muster der Höhenentwicklung für Reichertshofen.

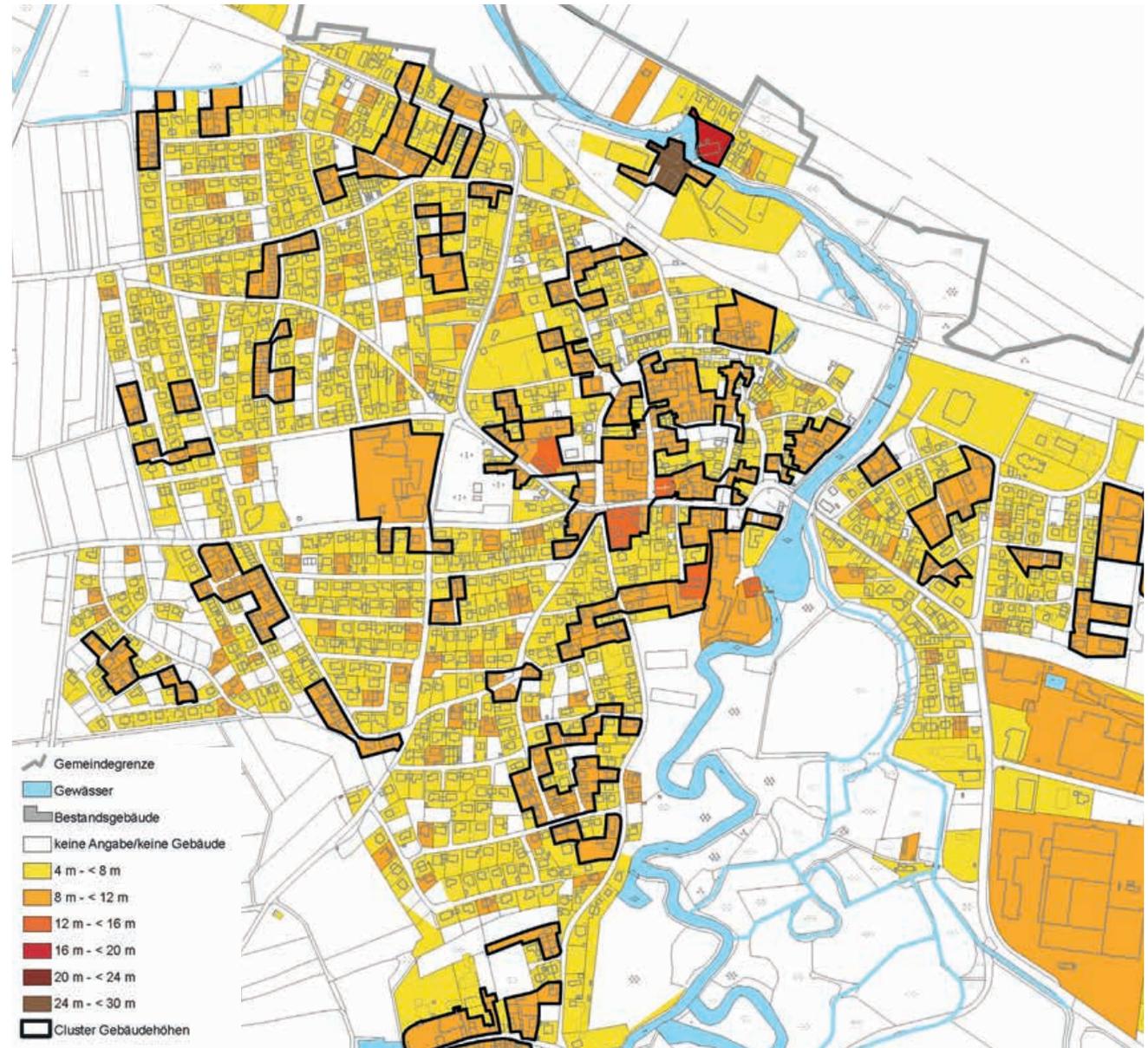


Abbildung 50: Gebäudehöhen

EINWOHNERDICHTE

Die Einwohnerzahl pro Gebäude legt dar, in welchen Bereichen die Einwohnerdichte besonders hoch ist. Zu diesem Zweck sind anonymisierte Daten aus dem Einwohnermeldeamt ausgewertet worden. Überwiegend leben in jedem Gebäude 0 - 5 Einwohner, wobei interessanter Weise hier kaum Unterschiede zwischen Ortskern, Wohn- und Gewerbegebieten erkennbar werden. Höhere Einwohnerdichten sind verstreut im gesamten Ort zu finden, wenn gleich im Bereich des Geschosswohnungsbaus meist mehr als 10 Einwohner pro Gebäude verortet werden können. Darüber hinaus ist die Einwohnerdichte auf Grundstücken mit Wohnbauentwicklung aus der jüngeren Vergangenheit oftmals mit 6 - 9 oder gar 10 und mehr Einwohner zu bilanzieren. Hieraus lässt sich auch ein Trend zu Mehrfamilienhäusern in der Entwicklung Reichertshofens ableiten.

Auch hier können in geringem Ausmaß Clusterungen mit erhöhter Einwohnerdichte vorgenommen werden, wobei nur bedingt ein aussagekräftiges Muster entsteht.

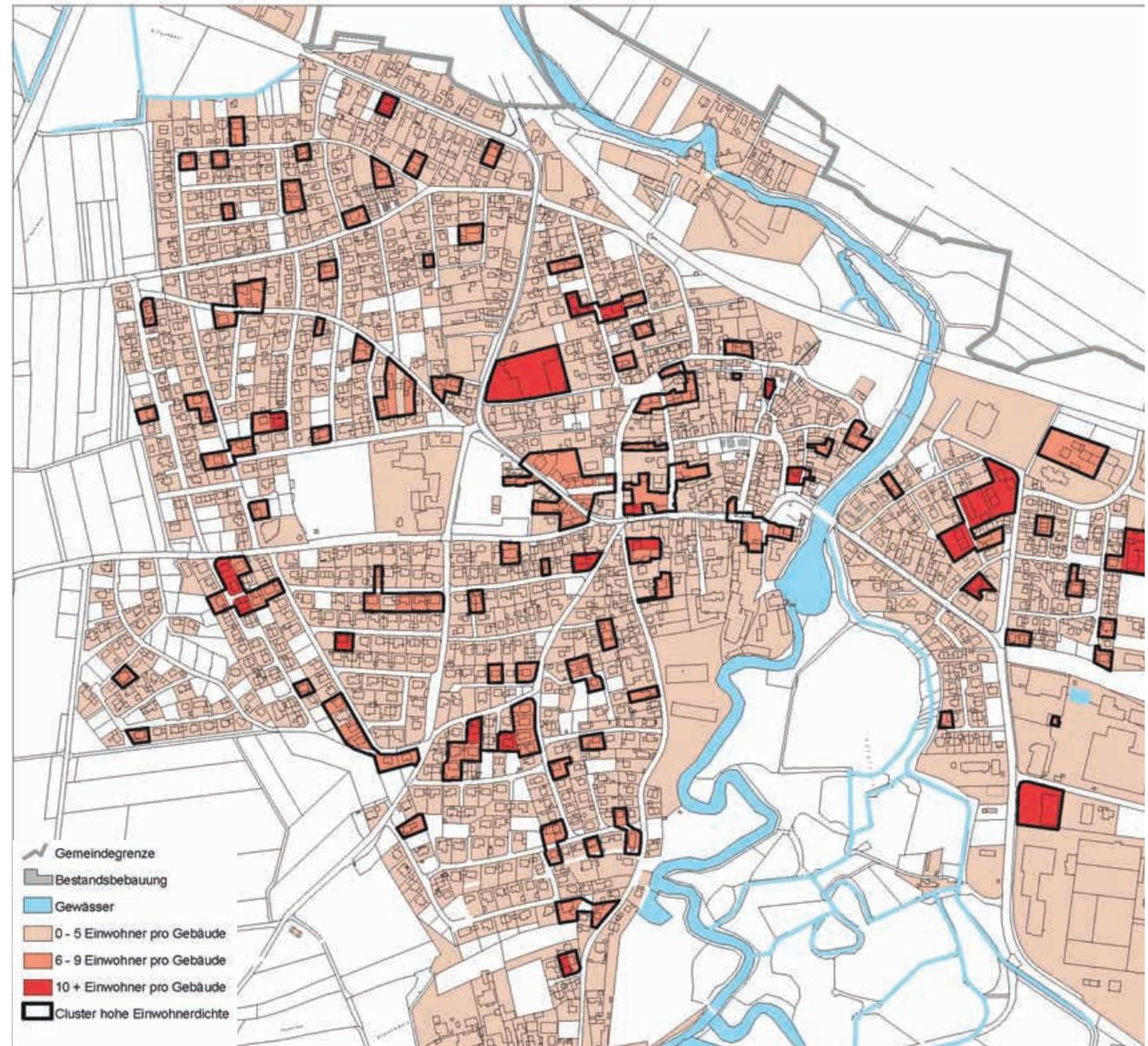


Abbildung 51: Einwohnerdichte

DICHTECLUSTER GESAMT

Die Dichtecluster umfassen auch einen Vergleich der Cluster zu den zuvor beschriebenen Gebäudehöhen und der Einwohnerdichte. Auch wenn sich in einigen Bereichen Überschneidungen lokalisieren lassen, ergeben sich kaum Korrelationen und neue Cluster aus den beiden Dichtewerten. Damit ist eine höhere bauliche Dichte und Gebäudehöhe nicht gleichzeitig ein Indikator für eine höhere Anzahl an Einwohnern pro Gebäude. Auf dieser Basis können nur bedingt Empfehlungen für eine maßvolle Nachverdichtung in bestimmten Bereichen gemacht werden. Im Ortskern sind bereits die größten baulichen Dichten ablesbar, deswegen ist es letztendlich logisch, dass sich in diesem Bereich auch einige Überschneidungen mit der Einwohnerdichte ergeben haben.

GEBIETSCHARAKTER

Reichertshofen besitzt einen historisch gewachsenen Ortskern, dessen genaue Abgrenzung heute noch im städtebaulichen Layout und für den aufmerksamen Fußgänger auch im Straßenraum abgelesen werden kann. Die historische Ortsmitte und die angrenzenden Bereiche an der Ingolstädter Straße zeichnen sich durch ihre gemischten Strukturen im Sinne von Wohnen,

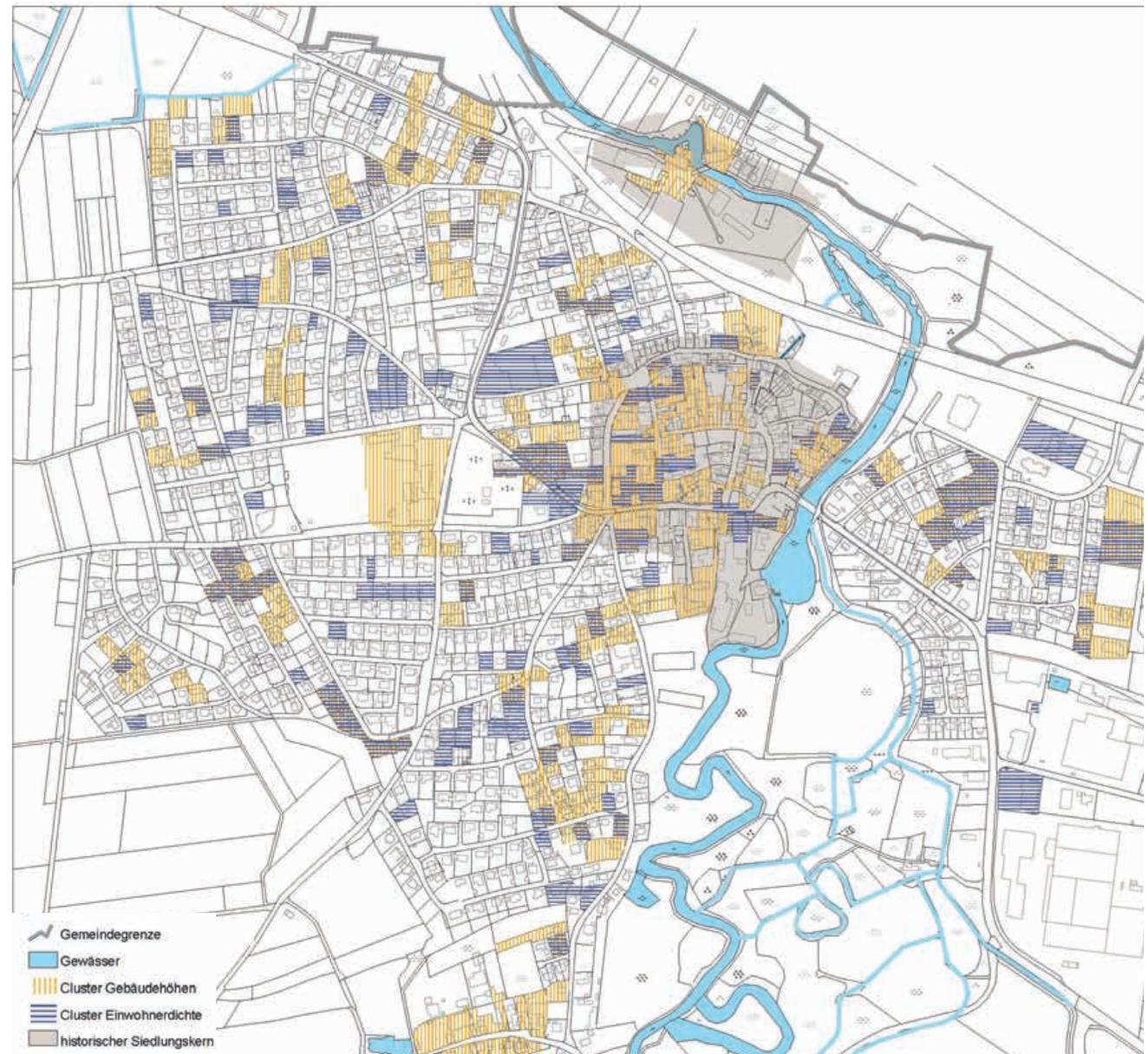


Abbildung 52: Übersicht Einwohnerdichte & Gebäudehöhen

Einzelhandel, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur sowie der bereits angesprochenen höheren Dichte aus und heben sich somit deutlich von den umliegenden allgemeinen Wohngebieten ab. Hier liegen auch drei, potentielle Zentren, mit hoher Attraktivität und Anziehungskraft: der Untere Markt, der Herzog-Heinrich-Platz und der Bereich um den Oberen Markt und den Kreuzungspunkt Marktstraße/ Gotteshofner Straße. Im Westen und Osten schließen jeweils gemischte Strukturen mit Wohnen, Gewerbe sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur an. Dies bezieht sich vor allem auf den Bereich Friedhof, Grund- und Mittelschule und den dazugehörigen Sportanlagen sowie die Gebiete an der Paarhalle sowie entlang des Gewerbegebiets Ost. Der überwiegende Teil des Marktes besteht jedoch aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Die Flächen, auf denen mehr als 5 Einwohner leben oder die Gebäudehöhe 8 m überschreitet, sind über den gesamten Markt verstreut, wobei eine Konzentration in der Ortsmitte festgestellt werden kann. Im Zuge der Betrachtung des Gebietscharakters sind auch die wichtigen Eingangssituationen herausgearbeitet worden. Hierbei sind die Bereiche entlang der Münchner Straße, Gotteshof-

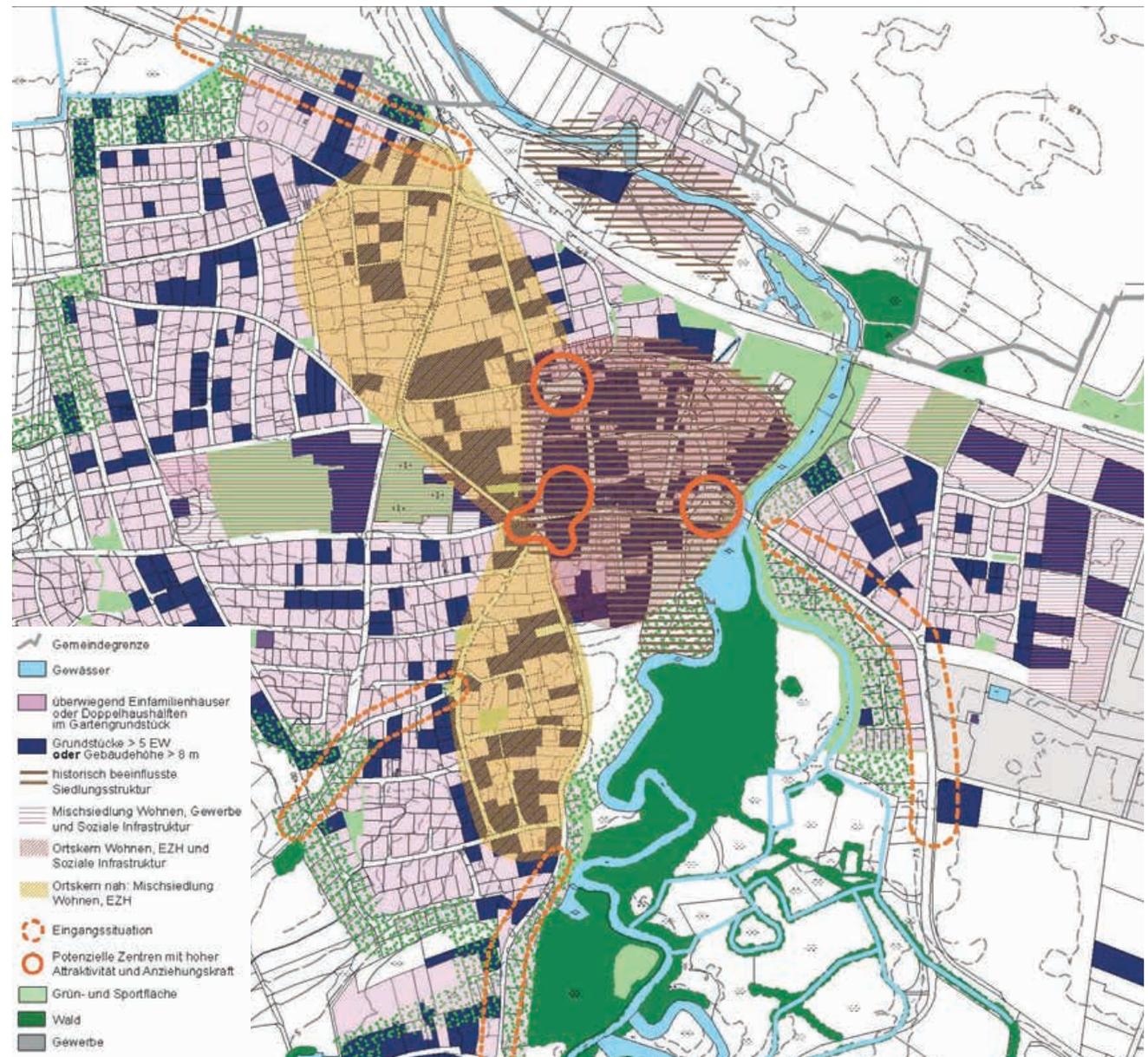


Abbildung 53: Gebietscharakteristik

ner, Starkertshofner sowie der Neuburger Straße als zentrale Eingangsbereiche identifiziert worden. Das Ortsbild wird zudem auch durch den prägenden Natur- und Landschaftsraum der Umgebung charakterisiert. Dies wird einerseits durch zahlreiche, attraktive Blickbeziehungen aus dem Markt in die Landschaft und andererseits durch die intensive Durchgrünung, insbesondere entlang der südlichen und westlichen Ortsränder sowie der Landschaftsbereiche um die Paar erkennbar.

VORSCHLAG EINER NACHVERDICHTUNG IM ORTSZENTRUM

Das Ortszentrum in Reichertshofen steht in diesem Entwicklungskonzept unter besonderer Betrachtung. Durch eine Belebung soll dieses nachhaltig gestärkt werden und seine visuelle Ausprägung als Zentrum besser ablesbar werden. Dabei sollen sich die höchsten Dichten für Wohnnutzung wie auch die meisten öffentlich wirksamen und frequenzbringenden Nutzungen im Zentrum des Ortes konzentrieren. Nur durch die Konzentration vielfältiger Funktionen – Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, kulturelle- und soziale Einrichtungen - kann die Belebtheit, die Frequenz und somit

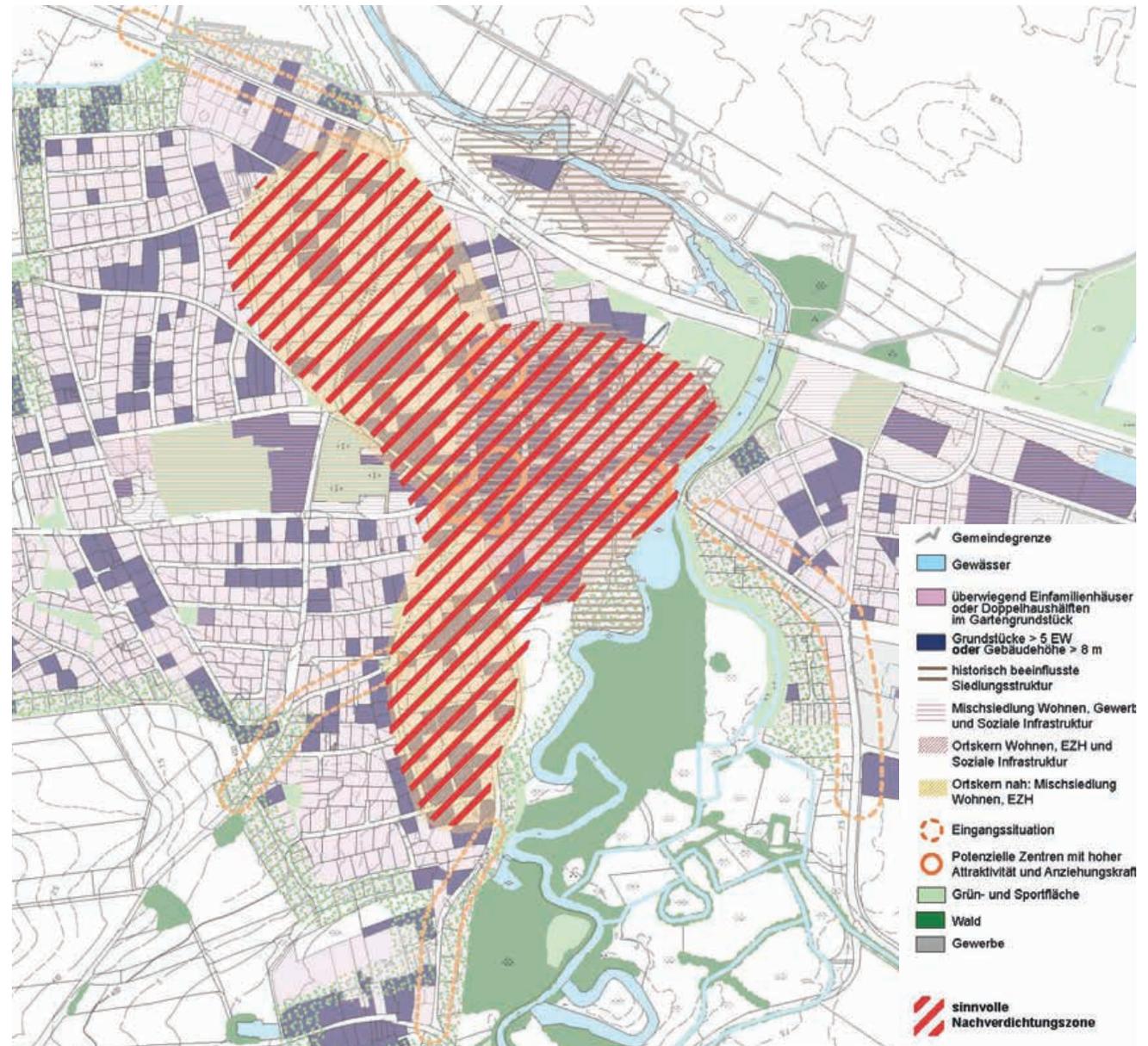


Abbildung 54: Gebietscharakteristik mit Nachverdichtungsbereich im Ortskern

auch die Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich gesteigert werden. Aus diesem Grund sind hohe Gebäudedichten im Ortskern, aufbauend auf der bereits etwas höheren Konzentration im Ortskernbereich maßgeblich für die zukünftige Entwicklung von Reichertshofen. Im Rahmen des Entwicklungskonzept wurde auf dieser Basis ein Gebiet im Zentrum mit einer zentrumsnahen Erweiterung nach Norden und Süden definiert, wo eine zukünftige Verdichtung sinnvoll stattfinden sollte.

ERHÖHUNG GFZ FÜR DEFINIERTE BEREICHE IM ORTSZENTRUM

Wird der (vgl. **Abbildung 55**) definierte Bereich zur Nachverdichtung angewandt und die GFZ bis maximal 0,35 in den ausgewählten Blöcken erhöht, können rein rechnerisch rund 206 weitere Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 220 m² realisiert werden. Über die bisherigen, un bebauten Brachflächen könnten darüber hinaus, mit einer Bebauung mit mittlerer Dichte, ca. 50 weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

Über eine solche Nachverdichtung könnte nach dieser Modellrechnung neuer Wohn-

raum mit insgesamt ca. 256 Wohnungen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um ein abstraktes, rechnerisches Modell. Trotzdem zeigt dies Flächenpotentiale, welche die Marktgemeinde über entsprechende Planungsinstrumente, wie den Bebauungsplan oder sonstige Anreize (soweit möglich) aktivieren und nutzbar machen könnte. Aufgrund des aktuellen

1	GFZ alt: 0,45 GFZ neu: 0,6 zusätzliche qm: 1215 zusätzliche WE: 6
2	GFZ alt: 0,35 GFZ neu: 0,7 zusätzliche qm: 12887 zusätzliche WE: 59
3	GFZ alt: 0,42 GFZ neu: 0,7 zusätzliche qm: 7434 zusätzliche WE: 34
4	GFZ alt: 0,55 GFZ neu: 0,9 zusätzliche qm: 7716 zusätzliche WE: 35
5	GFZ alt: 0,77 GFZ neu: 0,9 zusätzliche qm: 637 zusätzliche WE: 3
6	GFZ alt: 0,86 GFZ neu: 0,9 zusätzliche qm: 563 zusätzliche WE: 3
7	GFZ alt: 0,77 GFZ neu: 0,9 zusätzliche qm: 1219 zusätzliche WE: 6
8	GFZ alt: 0,56 GFZ neu: 0,9 zusätzliche qm: 5955 zusätzliche WE: 27
9	GFZ alt: 0,54 GFZ neu: 0,7 zusätzliche qm: 5033 zusätzliche WE: 23
10	GFZ alt: 0,51 GFZ neu: 0,7 zusätzliche qm: 2246 zusätzliche WE: 10
	zusätzliche WE gesamt: 206 bei 220 qm im Schnitt/WE

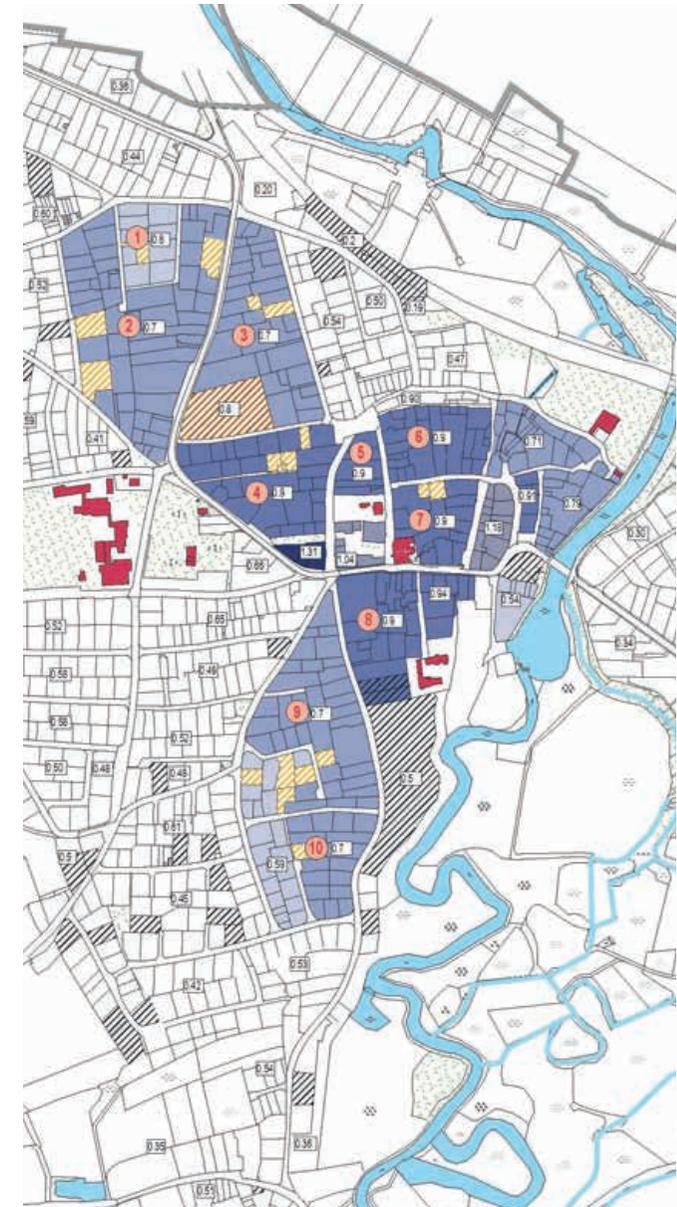


Abbildung 55: Nachverdichtung im Ortskern

Wachstumsdrucks, durch die Schaffung von entsprechendem Baurecht und das Aufzeigen der Möglichkeiten für eine Entwicklung und einen zielgerichteten, fachlichen Beratung können häufig auch privaten Eigentümern genügend Anreize aufgezeigt werden, weiteren qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Im Zuge dessen soll auch eine adäquate Nachverdichtung sowie die Nutzung von untergenutzten Hofstellen bzw. deren Nebengebäude geprüft werden.

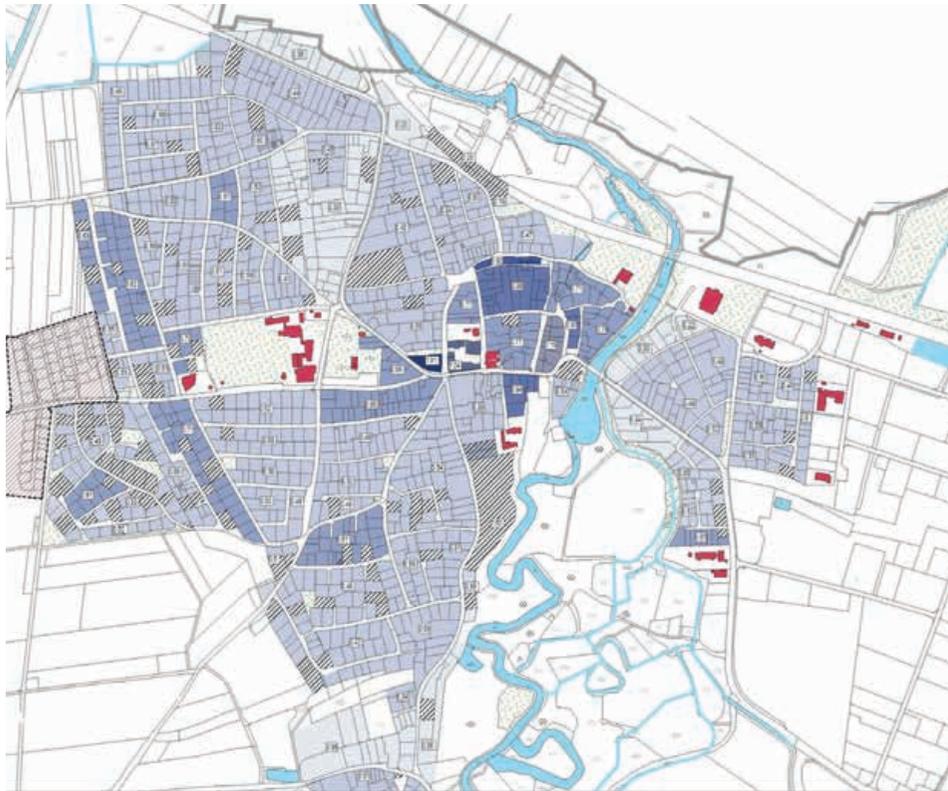


Abbildung 56: GFZ im Bestand

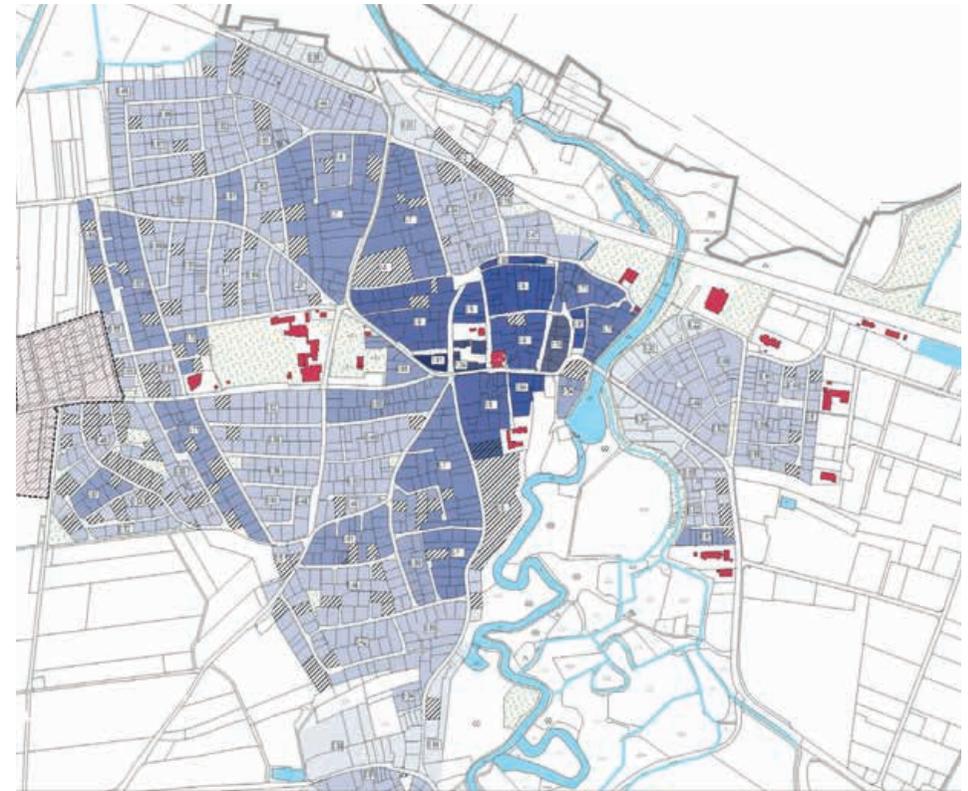


Abbildung 57: GFZ verdichtet im Ortskern

NACHVERDICHTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE IN DEN WOHSIEDLUNGEN

Genauso wie im Ortszentrum ist für die äußeren Siedlungsbereiche eine maßvolle Verdichtung wünschenswert. Allerdings ist es nicht empfehlenswert, die gleichen Dichtewerte wie im Ortskern zu Grunde zu legen. In diesen Bereichen geht es viel mehr um eine Nachverdichtung über die Bebauung der noch bestehenden unbebauten Grundstücke in den Siedlungen mit einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. Der bestehende, kleinteilige und offene Siedlungscharakter sollte in diesen Siedlungen unbedingt als hohe Qualität erhalten bleiben. Trotzdem können auch bei einem Rechenmodell, bei dem jedes bisher noch unbebaute Grundstück mit durchschnittlichen 1,3 Wohneinheiten bebaut wird, insgesamt 124 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Wird für das ehemalige Sägewerkgrundstück östlich der Got-

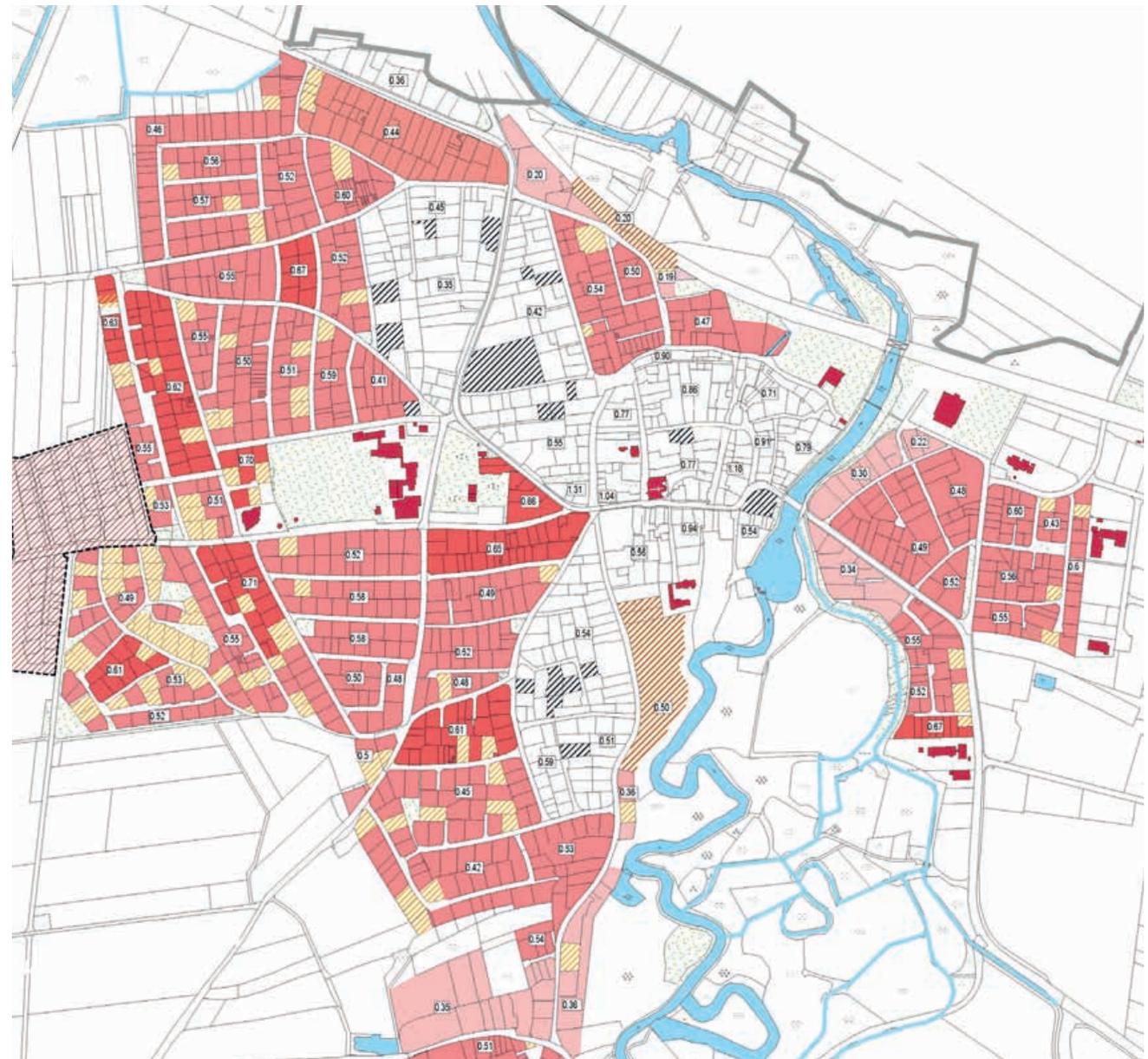
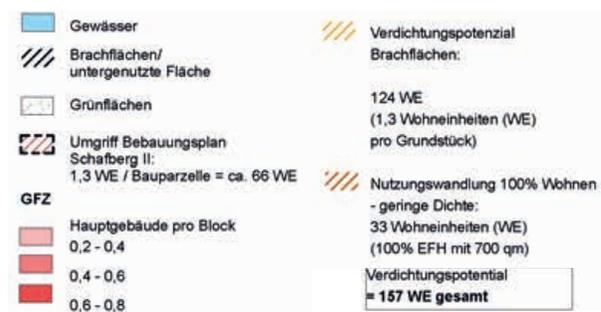


Abbildung 58: Nachverdichtung in den Wohnsiedlungen

5.2.3 GEGENÜBERSTELLUNG WOHNRAUMBEDARFSPROGNOSE & VERDICHTUNGSPOTENTIALE

teshofner Straße eine Bebauung mit einer GFZ von nur 0,5 angenommen, können hierauf noch einmal rund 33 Wohneinheiten geschaffen werden. Insgesamt könnten somit im theoretischen Rechenmodell in den äußeren Siedlungsbereichen mit einer lockeren Bebauung mit geringer Dichte zusätzlich ca. 157 Wohneinheiten integriert werden.

Hierbei wurden die noch vorhandenen Potentialflächen des Flächennutzungsplans für weitere Neubaugebiete am westlichen Ortsrand nicht in die Bilanzierung aufgenommen, da es sich hierbei nicht um eine Nachverdichtung handeln würde. In der Betrachtung der möglichen Gesamtpotentiale für neue Wohneinheiten sind diese Flächen daher noch zusätzlich in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Bei den Kapitel 5.2.1 vorgestellten Prognosen für das Bevölkerungswachstum bis 2030 wurden vier Szenarien berechnet. Der daraus abzuleitende Wohnraumbedarf bewegt sich zwischen 95 und 509 Wohneinheiten die rechnerisch eine Fläche von 6,5 ha und 35,5 ha Fläche in Anspruch nehmen (vgl. **Abbildung 59**). Werden diese Zahlen mit den dargestellten Verdichtungspotentialen (vgl. **Abbildung 55** und **58**) verglichen, ist festzustellen, dass der Ort Reichertshofen im theoretischen Berechnungsfall die Möglichkeit bietet, noch rund 413 Wohneinheiten zu integrieren. Für den Berechnungsfall könnte der Bedarf lediglich bei einem Bevölkerungswachstum (Maximal Szenario) von 0,86 % nicht mehr allein durch den Hauptort Reichertshofen gedeckt werden.

Trotzdem zeigen die Zahlen auch, dass die Gemeinde Reichertshofen den Bedarf für neue Wohneinheiten nicht allein über eine geringe Dichte decken kann, d. h durch die ausschließliche Ausweisung von Baugrundstücken mit Parzellen von Ein- bis Zweifamilienhäusern. Um das Wachstum abdecken zu können, wird eine gewisse Verdichtung der bestehenden Siedlungen nötig werden, wofür sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten nur der Ortskern

und seine Eingangsachsen anbieten. In diesem Bereich können die höheren Dichten an Wohnungen und der Bevölkerung auch gleichzeitig für die angestrebte Belebung der Ortsmitte beitragen.

Darüber hinaus muss angemerkt werden, dass die Bevölkerungsprognose (Kapitel 5.2.1) sich auf die gesamte Marktgemeinde bezieht, hingegen die Flächenanalyse bezüglich eines Verdichtungspotentials lediglich für den Hauptort Reichertshofen vorgenommen worden ist. Die Ortsteile Langenbruck, Winden a. Aign und Agelsberg können auch einen Teil des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen durch entsprechende Ausnutzung von vorhandenen Baulücken oder behutsame Neuausweisung von Bauflächen mit abdecken. Die Ortsteile wurden im Rahmen des ISEKs nicht vertieft hinsichtlich ihres Wachstumspotentials untersucht und daher auch in die Bilanzierung nicht mit eingestellt. Somit ist davon auszugehen, dass für die Gesamtgemeinde noch ein deutlich höheres Potential zur Schaffung von neuem Wohnraum für den Hauptort Reichertshofen besteht, als die 413 Wohneinheiten.

Des Weiteren ist hier ausschließlich das Nachverdichtungspotential bilanziert worden. Die mögliche Erweiterung Reicherts-

hofen nach Westen auf den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnflächen stellt ein weiteres Wachstumspotential dar, das in diese Gegenüberstellung noch gar nicht mit eingeflossen ist. Bei der Annahme einer geringen Dichte für diese Randlage von Reichertshofen könnten auf diesen Flächen ca. 66 weitere Wohneinheiten realisiert werden.

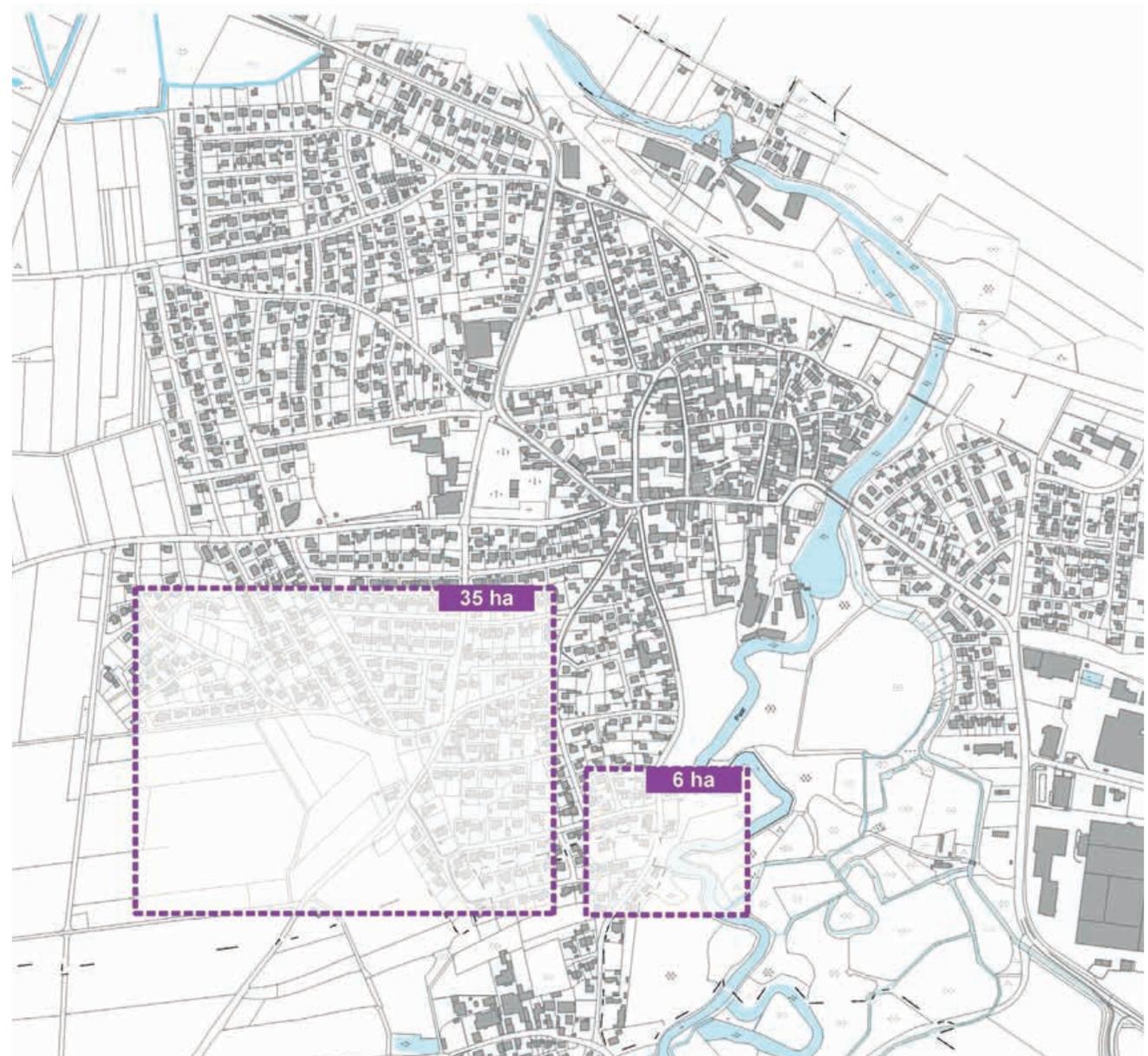


Abbildung 59: Flächenvergleich

6





STÄDTEBAULICHE & LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSERHEBUNG

Die sektorale Bestandserhebung erfasst zunächst die relevanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekte jeweils in eigenständigen Karten.

6.1 HISTORIE UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

HISTORIE

Der Markt Reichertshofen wird bereits 1100 erstmals urkundlich erwähnt. Die historische Siedlungsstruktur des Ortskerns hat sich fast vollständig erhalten, wohingegen die Bausubstanz der Gebäude größtenteils aus dem letzten Jahrhundert stammt. Die Gestaltung der Straßenräume ist durch infrastrukturelle Umbaumaßnahmen aus der jüngeren Vergangenheit uneinheitlich und in einigen Seitenstraßen noch immer wenig attraktiv ausgebildet. Es fehlt ein einheitlicher gestalterischer Rahmen, um den historischen Charakter zu verdeutlichen.

Das Schloss bzw. die Burg von Reichertshofen geht in seinen baulichen Anfängen bis in das 13. Jahrhundert zurück. Von den einst dazu gehörenden Ländereien ist wenig erhalten geblieben. Die dazu gehörenden Wirtschaftsgebäude sind in der Vergangenheit teilweise mit wenig Rücksicht auf die historische Bedeutung umgebaut und saniert worden. Die Historische Karte (vgl. **Abbildung 60**) zeigt noch deutlich das der Verlauf der Paar damals im Ortsbereich noch weitläufiger war. Östlich des Schlosses befand sich noch ein Altwasser.



Abbildung 60: Historische Karte 1836

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Bei der Entwicklung der Karte über die Siedlungsentwicklung (vgl. Abbildung 37) wurden die TK 25 (topographische Karte, M 1: 25.000) aus den unterschiedlichen Jahren übereinandergelegt. Es zeigt sich das bereits in den durch hohe Bautätigkeit gezeichneten Nachkriegsjahren das Siedlungswachstum nicht grundsätzlich gleichmäßig vom Zentrum her ausgedehnt hat, sondern in verstreuten Inseln gebaut worden ist. Dieser Trend setzt sich dann bis in die heutige Zeit fort. Auf Grund dessen es kaum möglich ist, ein klares Muster der Siedlungsentwicklung zu erkennen. Allein aufgrund der geographischen und administrativen Grenzen des Gemeindegebiets war ein Siedlungswachstum für den Ort Reichertshofen nur nach Westen und Osten möglich.

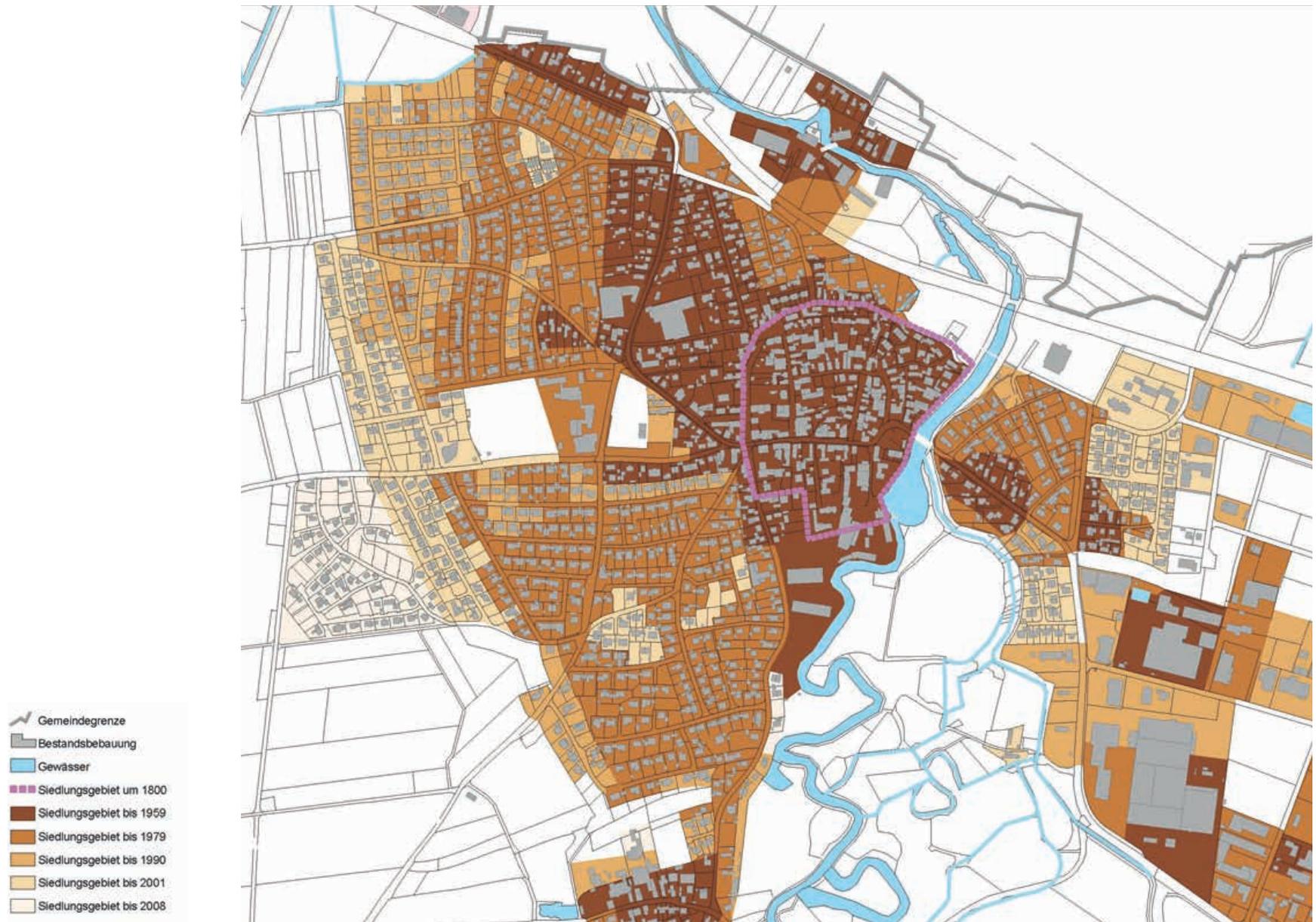


Abbildung 61: Siedlungsentwicklung

6.2 BINDUNGEN FÜR DIE KONZEPTENTWICKLUNG

Im Marktgebiet von Reichertshofen sind verschiedene rechtliche Bindungen vorhanden, die bei der Konzeptentwicklung berücksichtigt werden müssen.

Entwicklungskonzept

In den 80er Jahren wurde bereits ein Entwicklungskonzept für den Ort erstellt und in dessen Folge insbesondere der Obere Markt, der Herzog-Heinrich Platz und die Marktstraße mit Mitteln der Städtebauförderung umgebaut wurden. Aus diesem Grund sind hier nur punktuelle Verbesserungen, insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit und zur Behebung akuter Missstände förderfähig. Einige wesentliche Aussagen, insbesondere zum Ortskern, sind auch heute noch gültig. Andere, wie zum Beispiel die vorgeschlagen Fußwegeverbindung von der Herrnstraße zur Margarethenstraße, mussten aufgrund von Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte und privaten Eigentumsverhältnissen aufgegeben werden.

BEBAUUNGSPLÄNE & SANIERUNGSGEBIET

Für den Hauptort Reichertshofen existieren rund 17 rechtskräftige Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen. Diese regeln insbesondere den rechtlichen Rah-

men der westlichen Wohnsiedlungen am Ortsrand, aber auch die Gewerbestandorte im Osten. Im Ortskern gibt es derzeit nur 3 rechtskräftige Bebauungspläne.

Das Areal der alten Mühle Stockau wurde 2010 als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt, darin sind bereits einige Sanierungsziele formuliert worden. So ist im Zuge der Fertigstellung der Trassenoptimierung der ICE Hochgeschwindigkeitsstrecke München - Ingolstadt der DB auch der Bau einer Erschließungsstraße als Unterführung von der Ortslage Reichertshofen zur Stockau benannt. Diese Erschließungsstraße wurde im Jahr 2014 fertiggestellt. Ebenfalls beschrieben ist der Handlungsbedarf zur Aktivierung des Erholungsbereichs entlang der Paar. Im Vordergrund stehen hier die Verbesserung der Erreichbarkeit und die Aktivierung der Uferbereiche des Naturraums für eine nutzbare Naherholung der Bevölkerung.

SCHUTZGEBIETE

Südlich des alten Ortskerns von Reichertshofen liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Paartal, welches artenreiche Lebensräume für Flora und Fauna bietet. Das FFH-Gebiet Paar und Ecknach um-

fasst den gesamten Flussraum mit seinen Auwäldern und Feuchtwiesen innerhalb des Ortes und reicht bis zur Paarbrücke an der Münchner Straße. Es ist im Siedlungsbereich Reichertshofen fast identisch mit dem LSG Paartal. Es erstreckt sich von Reichertshofen rund 40 km nach Südwesten bis nach Aichach bei Augsburg.

Im Bereich der Flusslandschaft finden sich viele wertvollen Biotopstrukturen die amtlich kartiert worden sind.

Darüber hinaus ist im Südwesten ein an den Hauptort direkt angrenzendes Trinkwasserschutzgebiet festgesetzt. Auffällig ist hierbei die Überlagerung der Schutzzone III mit dem Bebauungsplan Nr. 7.

HOCHWASSERSCHUTZ

Das Thema Hochwasser spielt durch die direkte Nähe zur Paar eine wichtige Rolle in Reichertshofen. Hierbei sind zwei Kategorien in der vorliegenden Bestandsaufnahme dargestellt: Zum einen das laut Flächennutzungsplan festgesetzte Überschwemmungsgebiet und zum anderen das faktische Überschwemmungsgebiet. Dabei umgrenzt das faktische Überschwemmungsgebiet die tatsächlich überschwemmten Bereiche im Falle eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100). Zu

beachten ist hierbei, dass sich beide teilweise deutlich voneinander unterscheiden.

DENKMALSCHUTZ

Im Ortskern befindet sich der überwiegende Teil aller der denkmalgeschützten Gebäude und historischen Elemente. Ausnahmen, bilden hierbei die zwei historischen Gebäude, die zur alten Mühle Stockau gehören, welche sich nördlich der Bahntrasse befinden. Zudem ist ein Großteil des vor dem 18. Jahrhundert bereits bestehenden historischen Ortskerns als Bodendenkmal im Denkmalschutzkataster Bayerns aufgeführt.

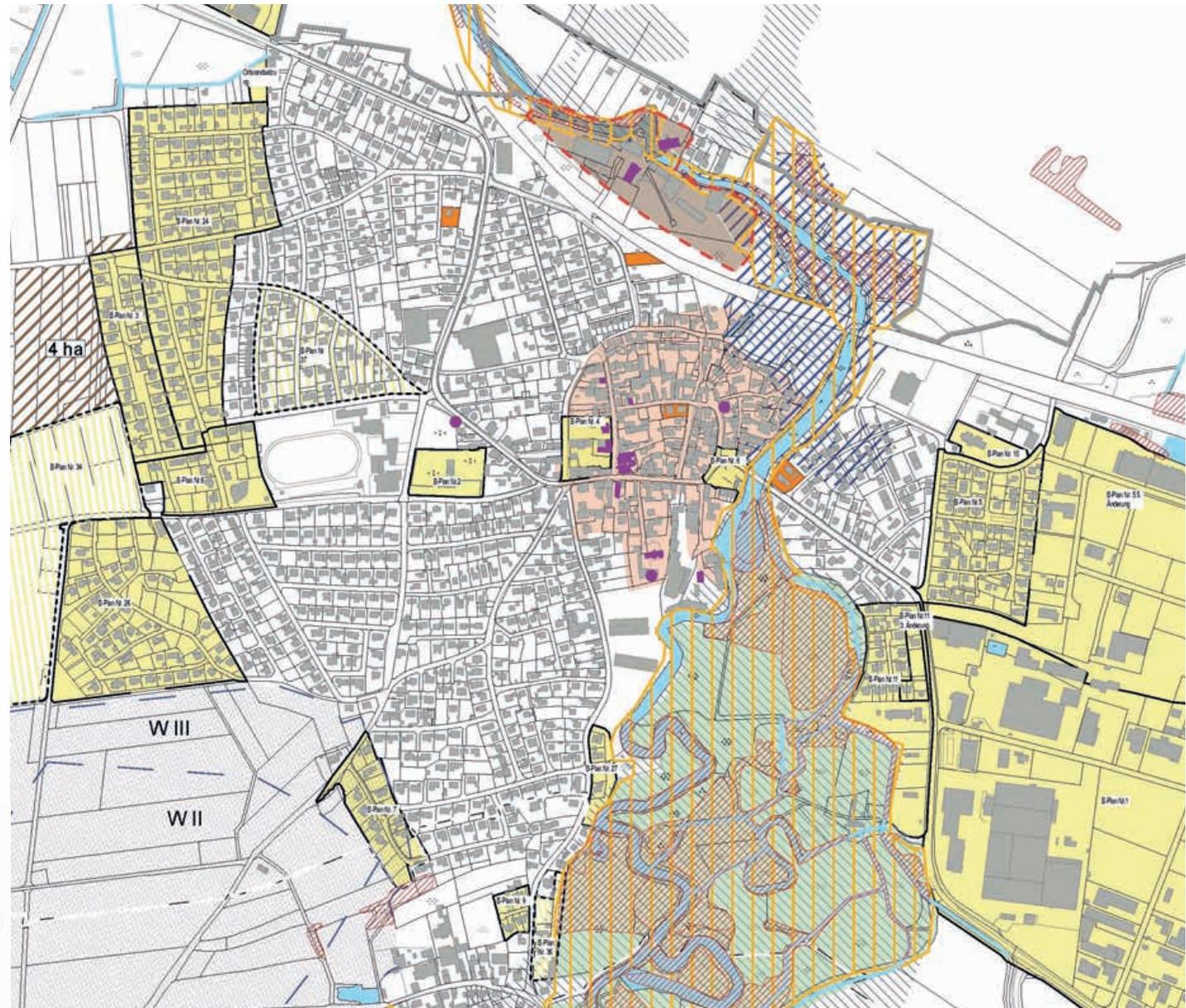


Abbildung 62: Bindungen

6.3 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Karte der sozialen Infrastruktur zeigt, dass der überwiegende Teil der Einrichtungen bereits in den westlichen oder östlichen Siedlungen, außerhalb des Ortszentrums angesiedelt sind. Lediglich Kirche, Rathaus und Bücherei sind im Ortskern verblieben. Insbesondere die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind eher in den Randlagen untergebracht. Dies trägt sicherlich mit dazu bei, dass ein Großteil der Besucher bzw. des Bring- und Abholverkehrs der Betreuungseinrichtungen mit dem Auto erledigt wird. Dies wurde insbesondere bezüglich des morgendlichen Verkehrsaufkommens im Umfeld der Kindertageseinrichtungen und der Grundschule von den Anwohnern negativ angemerkt.

Durch die Lage dieser Einrichtungen außerhalb des eigentlichen Ortszentrums findet auch keine zusätzliche, wünschenswerte Belebung des Ortskerns statt.



Abbildung 63: Soziale Infrastruktur

6.4 ORTSBILD

Die Marktstraße ist die zentrale Erschließungsstraße durch das historische Ortszentrum und befindet sich zwischen der Münchner Straße im Osten und der Ingolstädter Straße im Norden. Einst war die Einfahrt in die Marktstraße an der Paarbrücke entlang des Unteren Marktes als Aufweitung im Straßenraum mit Gebäuden gefasst. Die einstigen Gebäude an dieser Stelle sind nicht mehr vorhanden. Die derzeitige Nutzung als Parkplatz kann seiner Funktion als Eingangsbereich an dieser qualitativ hochwertigen Lage am Wasser nicht gerecht werden. Es fehlt ein städtebaulicher Rahmen, der die Funktion als Eingangsbereich zum Ortszentrum übernehmen kann und die bestehenden Potentiale dieser prominenten Lage ausschöpft.

Die Zufahrt zum Schloss, dem heutigen Rathaus, führt über die Schloßgasse, welche von der Marktstraße abzweigt. Die Erschließung über die Gasse ist sehr eng und gibt dem Schlossstandort einen dezentralen, isolierten Charakter. Als eines der prägenden Gebäude des Ortes ist es kaum erlebbar. Dieser Umstand ist nicht zuletzt für seine repräsentativen Funktion als Rathaus ungünstig. Gerade in Verbindung mit dem so genannten Wallner Grundstück –

dem ehemaligen Sägewerk – ergibt sich darüber hinaus das Potential, über das Rathaus eine neue Verflechtung mit der Paar zu gestalten.

Der Flussraum der Paar zieht sich durch den Ort. Seine begleitenden Grünräume und Auenbereiche liegen in weiten Teilen versteckt und sind nur schwer oder gar nicht zugänglich. Zwischen der Paarhalle und der Brücke an der Münchner Straße ist das Ufer bereits zugänglich gemacht und dadurch auch erlebbar geworden.

Die Paarhalle ist der große Veranstaltungsort der Marktgemeinde und auf der umgebenen Platzfläche findet jährlich das Paarfest als lokales Volksfest statt. Die Platzfläche ist sehr funktional und schmucklos angelegt. Die Paarhalle selbst ist bereits in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig. Zusätzlich finden jährlich nur sehr wenige gemeinwohl orientierte Veranstaltungen in den Räumlichkeiten statt, weswegen die Marktgemeinde bereits Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit einer Sanierung des Gebäudes einem Neubau der Halle gegenüber gestellt hat. Diese haben gezeigt, dass die Sanierung der Paarhalle nur mit sehr hohen finanziellen Belastungen zu leisten ist. Aktuelle Entscheidungen des Marktgemeinderats

(März 2016) gehen dahin die Paarhalle – wenn möglich – nicht aufzugeben. Sie wird dennoch Ende 2016 bis auf weiteres geschlossen. Ob und wann eine Sanierung in Angriff genommen wird ist aufgrund der finanziellen Belastung für den Markt momentan noch unklar.

Für durchfahrende Besucher lassen sich die Besonderheiten des Ortes bestenfalls nur erahnen. Es gibt wenige Anhaltspunkte entlang der Hauptverkehrsachse die einen kurzen Stopp auf der Durchfahrt rechtfertigen würden. Ein traditioneller Markt bzw. Marktplatz wo sich Geschäfte und Gastronomiebetriebe konzentrieren ist in Reichertshofen nicht vorhanden. Es ist zu prüfen, ob sich ein solch zentraler Platz auf dem Unteren Markt wieder integrieren lässt. Der Obere Markt liegt in zweiter Reihe zur Marktstraße und ist bei einer Ortsdurchfahrt nicht einsehbar. Der Platz des



Abbildung 64: Oberer Markt, Quelle: Regionalplan Ingolstadt

Oberen Marktes ist attraktiv ausgestaltet und die Rahmen gebenden Gebäude sind teilweise denkmalgeschützt. Im Sommer haben das dort ansässige Hotel und das gegenüberliegende Café mit Eisdielen ihre Freischankflächen auf den Platz ausgerichtet, so dass der Obere Markt eine wichtige Belebung erfährt. Darüber hinaus befindet sich nur noch ein Bestattungsunternehmen am Oberen Markt. Dem Oberen Markt kommt eine wichtige Bedeutung für Reichertshofen zu, da hier auch der Maibaum traditionell aufgestellt wird. Die Herrstraße, die direkt am Oberen Markt vorbeiläuft, war die frühere Einkaufsstraße des Ortes. Heute ist sie die Straße mit den meisten Leerständen und hat deswegen ihren früheren Glanz verloren. Die Herrstraße endet am Herzog-Heinrich-Platz der den Eingang zum historischen Markt von Nordwesten markiert und teilweise durch historische Gebäuden gerahmt ist. Diese haben teilweise spitze Dächer mit aufwendigen Giebeln und stellen somit einen städtebaulich - architektonisch attraktiven Rahmen dar. Der Platz selber dient als Verkehrskreuzung auf der sechs Straßen münden und als Parkplatz, weshalb hier die Potentiale für einen hochwertigen Stadtraum noch nicht aus-

geschöpft sind.

Nördlich der Bahntrasse, befindet sich das Areal der ehemaligen Mühle Stockau. Die historisch wertvolle Bausubstanz steht teilweise unter Denkmalschutz, jedoch werden die Gebäude seit über 10 Jahren nicht genutzt und stehen leer. Die markanten Speichergebäude der Mühle sind über sechs Geschosse hoch und damit gemeinsam mit dem Kirchturm die höchsten Gebäude in Reichertshofen. Auf diese öffnen sich immer wieder Blickachsen. So tragen sie zur Identität und Wiedererkennung des Ortes bei. Befindet man sich in den oberen Geschossen des Rathauses (Schloss) öffnet sich ebenso der Blick auf die Gebäude der Mühle Stockau. Es besteht also eine direkte Blickachse über das historische Zentrum hinweg, zwischen Rathaus und Mühle Stockau, welche einen besonderen Reiz darstellt. Seit 2010 fällt das Gebiet der Stockau unter eine Sanierungssatzung.

Firmen, die noch vor wenigen Jahren große Arbeitgeber im Ort waren, sind entweder abgewandert oder haben ihren Betrieb eingestellt. Es handelt sich dabei um die großen Grundstücke der Firma Wallner, einem ehemaligen Sägewerk, südlich des Rathauses am Ufer der Paar und um den ehemaligen Betrieb Binder (Metallwaren-

fabrik) an der Ingolstädter Straße. Die ehemaligen Betriebsgrundstücke grenzen unmittelbar an den Ortskern an und sind bis heute keiner adäquaten neuen Nutzung zugeführt worden. Der Zustand ist insbesondere aufgrund der guten Grundstückslagen (am Ortskern und entlang der Paar) und der Grundstücksgrößen visuell störend im Ortsbild, bei gleichzeitig großem Potential für eine ortsbildprägende Weiterentwicklung. Überlegungen der Gemeinde gehen dazu, in einer neuen Bebauung soziale Nutzungen wie u.a. ein Bürgerhaus zu integrieren.

Hinzu kommt eine Vielzahl kleiner bis mittelgroßer Brachflächen in der Ortsmitte, welche überwiegend als Parkplätze genutzt werden. Teilweise sind diese vollflächig versiegelt und mit entsprechender Markierung und Beschilderung versehen. Andere Flächen hingegen sind ungeordnet und nur geschottert. Besonders gravierend ist dieser städtebauliche Missstand durch die Tatsache, dass viele dieser Flächen, wie zum Beispiel der Untere Markt, an sehr prominenten Stellen in der Ortsmitte liegen. Weitere Brachflächen befinden sich beidseitig an der Marktstraße und in unmittelbarer Nähe zum Oberen Markt in der Gartenstraße. Einige dieser Parkplätze

würden sich aus städtebaulicher Sicht gut für eine Bebauung eignen. Allerdings darf dabei die Situation hinsichtlich der Bereitstellung von öffentlich zugänglichen Stellplätzen und die Parkierung auf der Marktstraße (vgl. Kapitel 6.6) nicht weiter verschärft werden.

Im Zuge der Trassenoptimierung der Bahnstrecke München-Ingolstadt für den ICE wurde der Bahnhof von Reichertshofen in die Nachbargemeinde Baar-Ebenhausen verlegt. Die Siedlungsgebiete werden mit einer Schallschutzmauer geschützt. Bahntrasse und Schallschutzmauer bilden eine deutlich wahrnehmbare visuelle Barriere. Zusätzlich sind durch den Umbau der Trasse sowie der Verlegung des Bahnhofs rund 1ha ehemaliges Bahngelände brach gefallen und stehen als Flächenressource für zukünftige Planungen zur Verfügung. Aufgrund der Lage zwischen vorhandenen Siedlungsstrukturen und der neuen Bahntrasse und des ungünstigen, sehr länglichen Zuschnittes sind die Entwicklungspotentiale auf diesen Flächen sehr begrenzt.

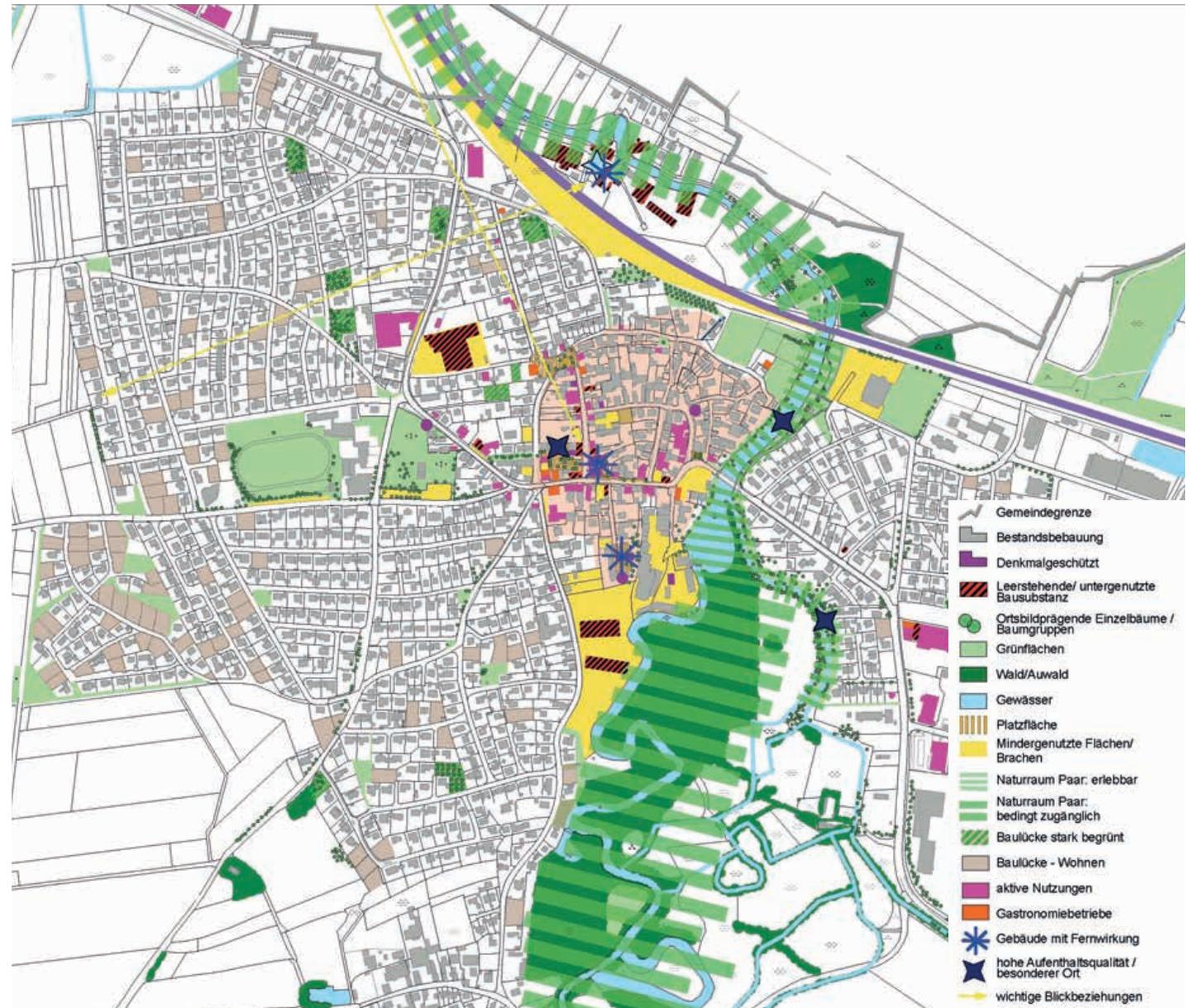


Abbildung 65: Ortsbild

6.5 FREIRAUM

Der wohl bedeutendste Freiraum im Ort Reichertshofen ist die Flusslandschaft der Paar. Bisher ist lediglich nur ein kleiner Uferbereich innerhalb der Ortslage zugänglich. Auf der Ostseite führt eine kleine Grünanlage von der Paarhalle bis zur Münchner Straße. Daran anknüpfend verläuft ein schmaler Fussweg, abseits von Straßen entlang eines Altarms, der sehr reizvolle Ausblicke in die Auenlandschaft bietet. Von der Paarhalle und der dort befindlichen Paarbrücke für Fußgänger gelangt man entlang der Paar zu Fuß oder mit Fahrrad unter der Bahn hindurch nach Norden und weiter bis zur Stockau.

Der übergeordnete Paartaalradweg verläuft von Norden nach Süden durch den Ortskern. Nachdem es in den südlichen Auwäldern bisher keine Möglichkeit gibt, mit dem Fahrrad entlang der Paar nach Süden zu gelangen, verläuft die Strecke des Paartaalradwegs über die Paarbrücke über den Oberen Graben und der Gartenstraße nach Starkertshofen. Im Ortsgebiet gibt es mit der oben erwähnten Paarbrücke für Fußgänger und der Brücke der Münchner Straße lediglich zwei Brücken die eine Querung der Paar ermöglichen. Gerade im Süden wäre eine Anbindung über die Paar von den Siedlungsgebieten im Westen zum Gewerbegebiet im Osten,

in dehnen sich auch die großen Vollsortimenter und Drogeriemärkte befinden, wünschenswert.

Die Anbindung an den Heideweiher, der ein beliebtes Ausflugsziel im Sommer zum Baden darstellt, ist mit dem Fahrrad bisher nur über Umwege erreichbar, da noch Lücken in der direkten Radwegeverbindung in Form von erforderlichen Bachquerungen bestehen. *[Anmerkung: Während der Fertigstellung dieses Berichts wurden diese Lücken im Radwegenetz zum Heideweiher bereits von der Marktgemeinde durch bauliche Maßnahmen geschlossen]*

Innerhalb der Wohnbausiedlungen gibt es immer wieder kurze Fußwegeverbindungen die für Fuß- und Radfahrer eine attraktive Abkürzung bieten und so bereits eine hohe Qualität für den nicht motorisierten Verkehr darstellen.

Westlich angrenzend an das Siedlungsgebiet sind Versorgungs- und landwirtschaftliche Wege, die eine hohe Qualität für Spaziergänger darstellen. Zusätzlich fällt das Gelände in diesem Bereich nach Süden teilweise stark ab, weswegen sich schöne Ausblicke in die umgebende Landschaft ergeben. In der Bürgerbeteiligung wurde teilweise beklagt, dass sich gerade in diesem Bereich aufgrund der fehlenden Abfallbehälter im Umfeld der Bänke Müll

ansammelt.

Innerhalb der Siedlungslagen befinden sich zwei große Sportgebiete. Westlich befindet sich der große Sportplatz, welcher der Grund- und Mittelschule angegliedert ist und deswegen nicht allgemein öffentlich zugänglich ist. Im Norden, an den historischen Ortskern angrenzend und unmittelbar an der Paar gelegen, befinden sich die großen Sportanlagen für den Vereinssport. In der Bürgerbeteiligung wurde insbesondere der schlechte Zustand des Vereinsheims mit seinen Umkleiden bemängelt. Zusätzlich wurde die Idee geäußert, die Sportflächen auf freie Flächen außerhalb des Ortskerns zu verlagern. Einige Jugendliche sehen darüber hinaus einen Bedarf eines öffentlich zugänglichen Basketballplatzes. Von Seiten der älteren Generation wurde eine Fläche vermisst, auf der Boccia oder Boule gespielt werden kann.

In Reichertshofen gibt es insgesamt sieben Spielplätze. Bei den regelmäßigen Kontrollen des TÜVs wurden keine Sicherheitsmängel festgestellt. Gerade in der Bevölkerung wurden allerdings einige der Spielplätze als verbesserungswürdig u.a. hinsichtlich ihrer Ausstattung angesehen. Insbesondere der Spielplatz an der Paarhalle zeigt deutliche Mängel in der Gestal-

tung und verfügt über keine hohe Aufenthaltsqualität, weder für Kinder noch für Eltern.

Entlang des Spielplatzes in Gotteshofen verläuft ein Graben der häufig mit Wasser gefüllt ist. Hier fehlt zum Schutz der spielenden Kinder ein Zaun als Abgrenzung. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde vorgeschlagen, aufgrund der angeblich teilweise mangelnden Qualität in der Ausstattung, einige Spielplätze zu schließen und dafür einen großen neuen Spielplatz für Kinder und Jugendliche in zentraler Ortslage zu bauen. Dieser könnte auch Geräte für eine sportliche Betätigung enthalten, die für alle Generationen interessant sein können.

Des Weiteren kommt es zu Konflikten mit Jugendlichen auf den Spielplätzen. Die Jugendlichen haben wenige Möglichkeiten Orte aufzusuchen, wo sie unter sich sein können, weswegen vermehrt auf die Kinderspielplätze ausgewichen wird. Dort bleiben dann häufig Flaschen o.ä. zurück, die für Kleinkinder gefährlich werden können.



Abbildung 66: Freiraum

6.6 VERKEHR

In den 80er Jahren wurde die B13 als Umgehungsstraße fertig gestellt, welche den Ortskern nachhaltig durch den Verkehr entlastet hat. Reichertshofen ist über die B13 sowie über die B300 sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen und die nächsten größeren Städte wie Ingolstadt und München können über die Autobahn sehr schnell erreicht werden.

Durch den Ort bildet die Münchner, Markt- und Ingolstädter Straße die Haupteerschließungsachse. Die Neuburger Straße bindet im Westen direkt an die B13 an und die Starkertshofener Straße führt in das südwestliche Gemeindegebiet.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Reichertshofen verfügt lediglich über eine Buslinie die den Markt mit Ingolstadt verknüpft. Die Buslinie 18 kommt von Baar-Ebenhausen verläuft über den Ortskern und knüpft an den Ortsteil Langenbruck an. Das Netz der Haltestellen ist entlang der Hauptstraßen sehr dicht. Die Einzugsradien von fußläufigen 400 m decken, bis auf die westlichen Siedlungsgebiete, den gesamten Ort ab. Die stündliche Taktung ist im Verhältnis gering. Erhebungen durch Fragebögen durch die Gemeindeverwaltung haben eine Anbindung an den Bahn-

hof in Baar-Ebenhausen nicht als dringlich heraus gestellt.

HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE INNER-ORTS

In der Marktstraße kommt es zu Konflikten zwischen Fußgängern, Radfahrern sowie widerrechtlich geparkten Autos und dem fahrenden, motorisierten Verkehr. Insbesondere vor der Apotheke werden Fahrzeuge kurz auf dem Bürgersteig - trotz Halteverbot an der Stelle - abgestellt, um schnell Erledigungen zu machen. Dadurch kommen die Passanten insbesondere mit dem Fahrrad oder einem Kinderwagen auf dem Bürgersteig nicht mehr durch und müssen auf die Straße ausweichen. Dies führt unweigerlich zu gefährlichen Situationen. *[Anmerkung: Während der Fertigstellung dieses Berichts wurden bereits erste Maßnahmen zur Entschärfung dieses Konflikts in Angriff genommen. Die Marktstraße wurde mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h versehen und zusätzlich werden auf Höhe der Apotheke beidseits in Kürze Pfosten aufgestellt, die ein regelwidriges Parken verhindern.]*

Tatsächlich gibt es gerade entlang der Marktstraße eine ganze Reihe von öffentlichen Parkplätzen, die augenscheinlich nicht ausgelastet sind. Die Anwohnerinnen

und Anwohner beklagen ein Gefühl von Unsicherheit, wenn sie die Hauptstraße mit dem Fahrrad befahren, weswegen häufig auf den Bürgersteig ausgewichen wird, wo dann Rad- und Fußverkehr um den Platz konkurrieren müssen. Der Bürgersteig der Marktstraße weist teilweise über längere Strecken sehr geringe Breiten auf. Eine besondere Engstelle befindet sich in der Kurve zum Unteren Markt auf der nördlichen Straßenseite. Insbesondere wenn zusätzlich Schwerverkehr um die Kurve fährt, ist zumindest eine gefühlte Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben.

Der Fahrradverkehr wird derzeit in Reichertshofen grundsätzlich auf den Straßen mitgeführt, da die Verkehrsmengen von der Planung auch keine eigene Fahrradspur erfordern. Deswegen ist es insbesondere wichtig Lückenschlüsse im Radwegenetz vorzunehmen, um ggf. auch Alternativrouten anbieten zu können.

Die Kreuzung der Marktstraße mit der Gotteshofener Straße hat sich während des Planungsprozesses als besonderer Vertiefungsbereich herausgestellt. Gerade zu Stoßzeiten ist es schwierig in die Marktstraße einzufahren, da die Verkehrsmengen zu dicht sind. Zusätzlich werden an diesem Eingang zum historischen Markt die

Geschwindigkeiten des Verkehrs als zu schnell empfunden. Hinzu kommt noch die schwierige Kreuzungssituation da sich auf der Gotteshofner Straße bereits nach wenigen Metern ein Abzweig in die Starkertshofner Straße befindet.

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet besteht eine Leitung für den Lieferverkehr über eine entsprechende Beschilderung. Allerdings sind die Übersichtspläne ungünstig positioniert, weshalb nicht ortskundige Lastwagenfahrer häufig das Gewerbegebiet über die Wohnsiedlung an der Thannbergstraße anfahren und zu einer Belastung der dortigen Wohnsiedlungen beitragen.

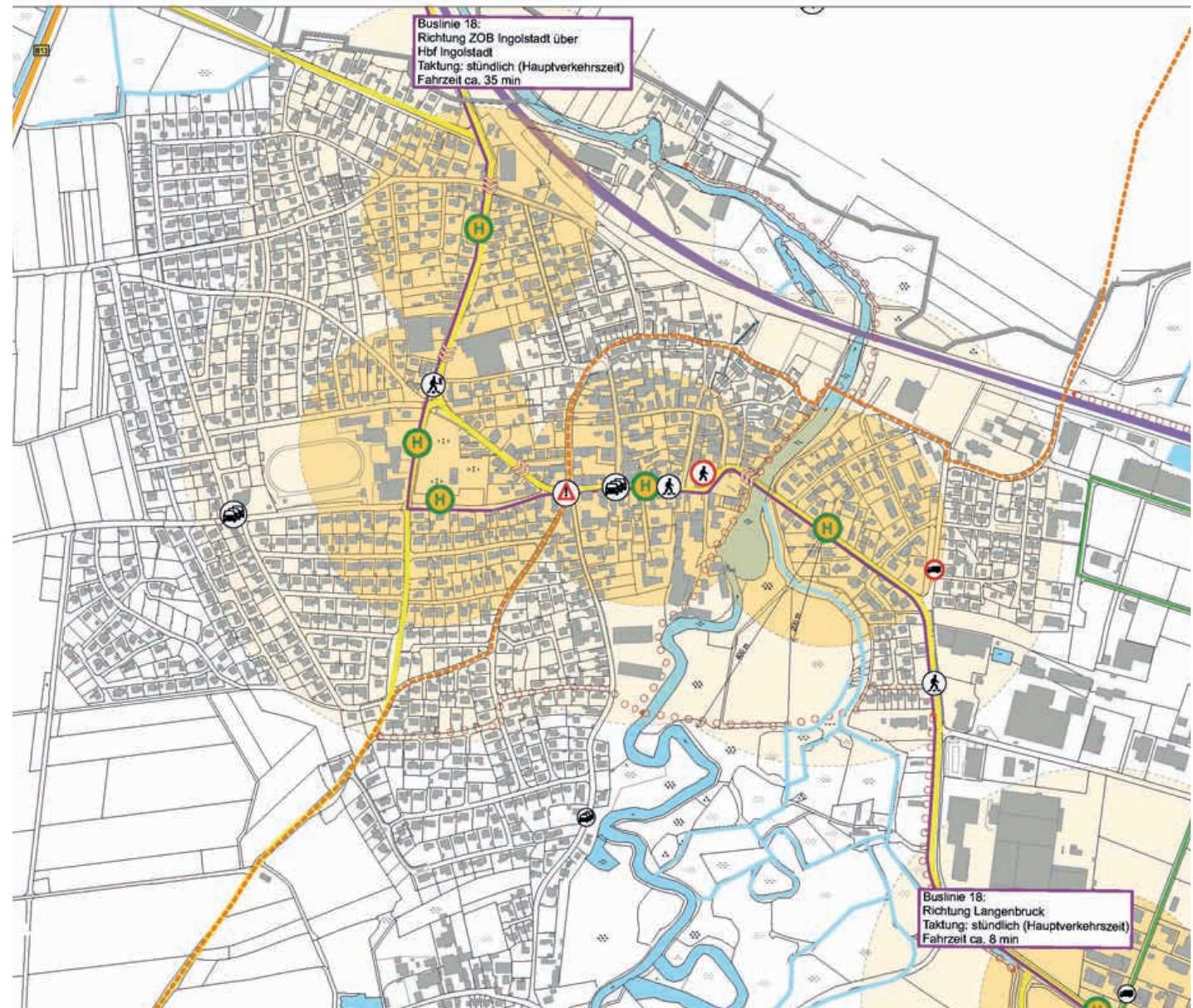
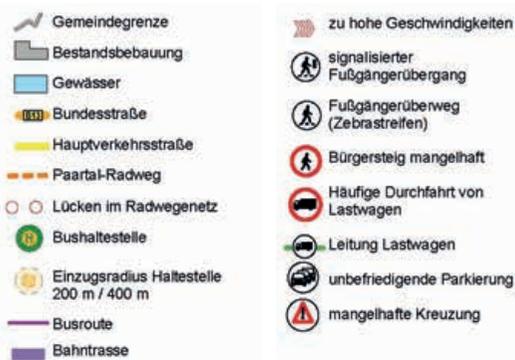


Abbildung 67: Verkehr

7



ZUSAMMENFASSENDE, QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE

7.1 QUALITÄTEN UND POTENTIALE

Der historische Ortskern bildet ein hohes Potential für die einheitliche Gestaltung der Straßenräume, die so eine große Steigerung der Aufenthaltsqualität erfahren. Der Herzog-Heinrich Platz, der Untere Markt sowie der Obere Markt gemeinsam mit der Kreuzung Marktstraße / Gotteshofener Straße bilden einerseits wichtige Eingangsbereiche zum historischen Markt, sind aber auch potentielle Zentren mit hoher Attraktivität und Anziehungskraft. Die Achsen dazwischen stellen zentrale Verbindungen dar, deren Aufwertung in den weiteren Konzepten einen besonderen Schwerpunkt bilden. Zusätzlich bietet die Schloßgasse über das Rathaus bis zur Paar ein hohes Potential zur Ausgestaltung einer neuen Verbindungsachse, welche auch das Rathaus aus seinem isolierten Standort lösen kann. Erste Grundstücke entlang der Schloßgasse befinden sich bereits in kommunalem Besitz. Der Untere Markt bietet schon aufgrund seiner Lage an der Paar die Möglichkeiten für eine qualitätsvolle Neubebauung. Dabei sollten insbesondere Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz integriert werden.

Die Flusslandschaft der Paar ist derzeit nur in einem kleinen Teilabschnitt öffentlich zugänglich. Aufgrund der hochwertigen

Grünräume am Wasser kann eine höhere Nutzungsvielfalt durch neue Wegebeziehungen und behutsame, punktuelle Öffnungen des Ufers für die örtliche Erholungsnutzung einen hohen Beitrag leisten. Grenzen in der Gestaltung sind durch den hohen Schutzstatus der Flusslandschaft gegeben und müssen bei der Konzeptfindung Berücksichtigung finden, damit der empfindliche Naturraum keiner Störung ausgesetzt wird.

Die Brachfläche, die durch die Trassenoptimierung der Bahn entstanden ist, bietet die Möglichkeit neue Ostwest-Verbindungen in Ortsrandlage zu schaffen. Die Entwicklung von Wohnbebauung an der Stelle ist wegen der Lärmpegel der Bahn nur bedingt möglich. Hingegen die weiteren großen untergenutzten Flächen sich für eine Entwicklung von Wohngebieten und damit für eine Verdichtung nach innen eignen.

Die Stockau mit ihrem markanten Gebäudebestand bietet ebenfalls ein hohes Potential mit Entwicklung von neuen Wohnungen, aber auch hier wäre die Integration von kulturellen, sozialen und gastronomischen Nutzungen sinnvoll, um eine Anbindung des Gebiets an den Hauptort zu stärken.



Abbildung 68: Qualitäten und Potentiale

7.2 DEFIZITE UND KONFLIKTE

Bei der Betrachtung der Karte über die Konflikte und Defizite (vgl. **Abbildung 69**) fällt die hohe Anzahl der leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäude auf. Insbesondere die leerstehenden Ladengeschäfte im Ortskern sind dringend mit geeigneten Nutzungskonzepten zu belegen, um den gesamten Ortskern wieder nachhaltig zu beleben. Der Fokus bei der Entwicklung von Konzepten für die Reaktivierung des Einzelhandels sollte unbedingt auf die Marktstraße und Herrnstraße gelegt werden, um hier stetig eine Verdichtung mit Einzelhandel und Dienstleistungen zu erreichen. Wichtig ist dies auch, um ein Gegengewicht im Ortskern zu den großen Nahversorgern an den Ortsrändern und im Gewerbegebiet zu erreichen. Es müssen Anreize geschaffen werden, die den zusätzlichen Besuch in den Ortskern lohnend machen. Dabei ist die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen mit hohem Kundenverkehr genauso geeignet wie die Integration weiterer kultureller und sozialer sowie gastronomischer Nutzungen. Im Zuge dessen sind Konzepte zur Verbesserung der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer zu entwickeln. Derzeit bieten die Straßenzüge im historischen Ortskern ein noch sehr uneinheitliches Bild.

Teilweise gibt es noch Hochborde und Bürgersteigbreiten von so geringen Breiten, dass sie nicht als Bürgersteig genutzt werden können. Das historische Layout ist im Straßenbild noch abzulesen, es fehlt allerdings eine einheitliche Gestaltung, welche dies noch hervorhebt. Gleichzeitig ist die Aufenthaltsqualität der Marktstraße zu erhöhen, um Bewohnern und Besuchern Anreize für das längere Verweilen im Ortskern zu geben. Dabei sollen Maßnahmen zur Verringerung der widerrechtlich geparkten Autos auf dem Gehsteig prioritär behandelt werden. *[Anmerkung: Während der Fertigstellung dieses Berichts wurden bereits erste Maßnahmen zur Entschärfung dieses Konflikts in Angriff genommen. Die Marktstraße wurde mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h versehen und zusätzlich werden auf Höhe der Apotheke beidseits in Kürze Pfosten aufgestellt, die ein regelwidriges Parken verhindern.]*

Zentraler und wichtiger Ankerpunkt für eine Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte bildet die derzeitige markante Brachfläche am Unteren Markt. Diese Fläche wird in seiner jetzigen Nutzung als Parkplatz an der prominenten Lage an der Paar und am Ortseingang nicht gerecht.

Bei den großen, gewerblichen Brachflächen liegt der Fokus auf der Neuordnung

der gesamten Fläche. Die Grundstücksflächen und die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern machen eine vertiefte Konzeptentwicklung zwingend erforderlich. Die Chance zur Entwicklung von Wohngebieten mit hoher Qualität, die sinnvoll in den örtlichen Kontext eingebunden sind, sollte unbedingt genutzt werden. Die Paarhalle und die umgebende Platzfläche stellt für die überwiegende Zeit des Jahres ein unattraktives, untergenutztes innerörtliches Areal dar. Unter Einbeziehung der bisherigen, multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten sind für dieses Areal daher tragfähige Konzepte für eine attraktive Gestaltung und zukünftige Nutzung erforderlich, die eine Nutzung des Gebiets auch außerhalb von Veranstaltungen möglich machen. Die Integration eines sozialen Treffpunkts an der Paar fehlt bisher ebenfalls.

Eine wichtige Verbindungsfunktion für Fuß- und Radfahrer verläuft entlang der Paarhalle über die Brücke über den Unteren Graben zur Hüberstraße und bindet an die Schule, genauso wie im weiteren Verlauf an den Kindergarten in der Jahnstraße an. Kleinere Aufwertungsmaßnahmen können diese Verbindung noch weiter stärken und gerade für den Kinder Bring- und Abholverkehr aus den östlichen Siedlungsgebieten

noch attraktiver gestalten. Insbesondere fällt hierbei auf, dass die Brücke derzeit nur für Fußgänger frei geben ist und Radfahrer absteigen müssen, um die Brücke zu queren. Um dies sicherzustellen, sind entsprechende Sperren an beiden Seiten der Brücke angebracht, die dies aber nur bedingt verhindern. Um die Attraktivität dieser wichtigen Verbindung zu stärken wäre es hier wünschenswert die Brücke auch für den Radverkehr zu öffnen. Zusätzlich verläuft der überregionale Paartalradwanderweg über teilweise die gleiche Strecke, die somit auch für den Ausflugstourismus interessanter wird.

Südlich des Ortskerns sind die Paaruen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und somit auch nicht nutzbar. Zwar fällt die Flusslandschaft in diesem Bereich unter die strenge Schutzregelung eines FFH-Gebiets, trotzdem sollten sich die Konzepte mit einer punktuellen behutsamen Öffnung der Aubereiche und dem Paar-Ufer auseinandersetzen und ggf. auch eine neue fußläufige Anbindung an die Siedlungsgebiete nach Westen schaffen. Ein Übergang über die Paar fehlt in diesem Bereich.

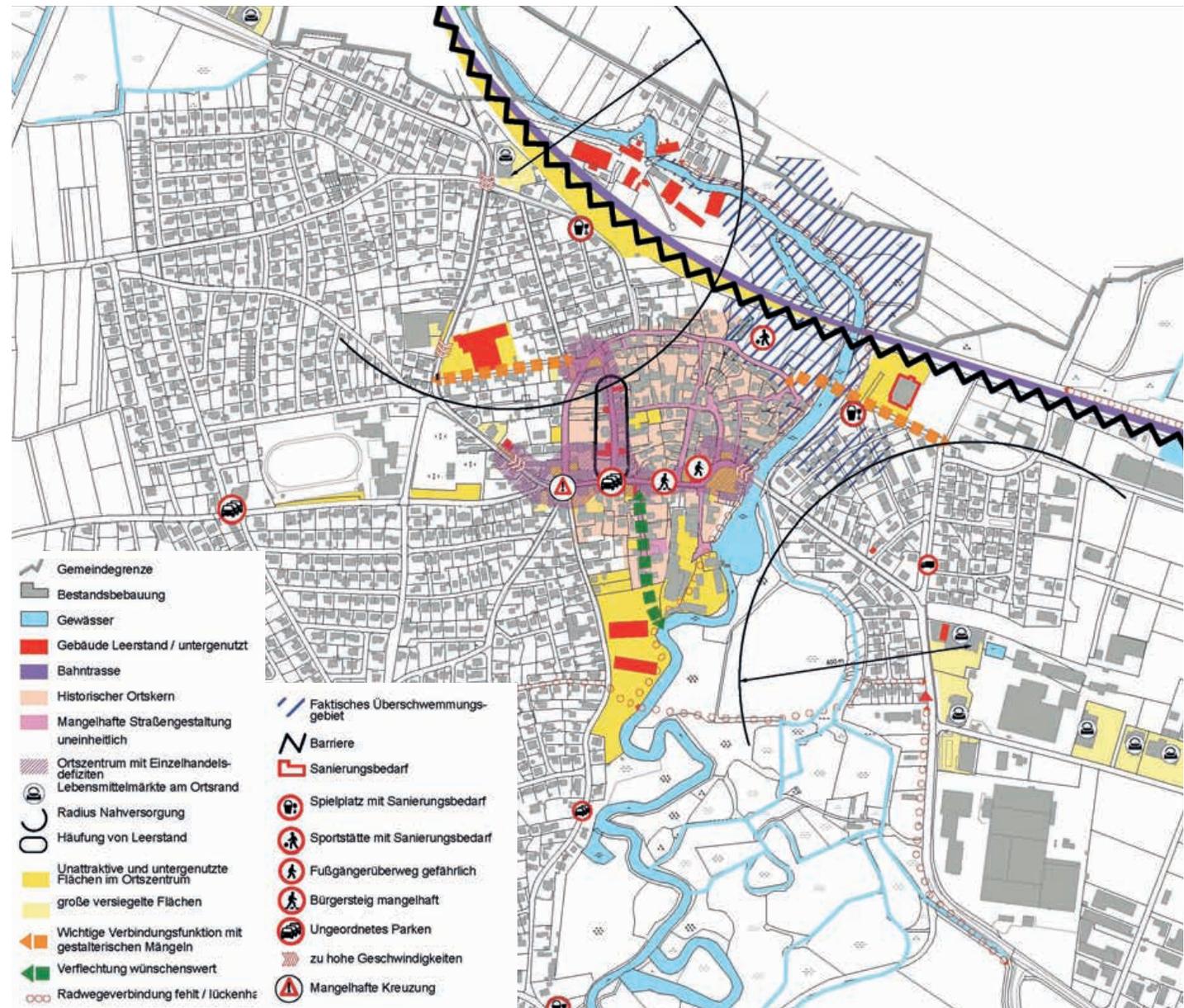


Abbildung 69: Defizite und Konflikte

8



ZIELE

Nach der Bestandsanalyse konnten die maßgeblichen Handlungsfelder und Ziele, die in den alternativen Konzepten ihre Berücksichtigung finden müssen, zusammen mit dem Steuerkreis erarbeitet und formuliert werden. Diese Handlungsfelder und Ziele wurden in einer Broschüre dargestellt und in der Sitzung des Marktgemeinderats am 17.11.2015 beschlossen.

Durch die detaillierte, sektorale Bestandsanalyse haben sich folgende Handlungsfelder ergeben:

- **Ortsbild & Siedlungsentwicklung**
- **Freiraum & Erholung**
- **Verkehr & Sicherheit**
- **Einzelhandel & Gastronomie**

Nachfolgend sind die erarbeiteten Ziele für jedes der Handlungsfelder dargestellt.



Abbildung 70: Handlungsfelder

PRÄAMBEL HANDLUNGSFELDER & ZIELE DES MARKTES REICHERTSHOFEN

Die Marktgemeinde Reichertshofen hat sich in den letzten Jahrzehnten immer weiter zu einem gefragten Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Der zukünftige Umgang mit diesem Wachstum ist von entscheidender Bedeutung für die Marktgemeinde.

Es gilt insbesondere den Bedarf an Wohnraum mit der Sicherung der Lebensqualität und des Orts- und Landschaftsbildes zu vereinbaren und gleichzeitig bestehende Flächenpotentiale einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Stärkung des Ortskerns von Reichertshofen.

Nach einer intensiven städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie wirtschaftsgeographischen Analyse der Bestandssituation wurden Ziele für die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde formuliert.

Dabei flossen die Ergebnisse der bisherigen Beteiligungsveranstaltung genauso ein, wie die ausführlichen Diskussionen im Steuerkreis, der den gesamten Planungsprozess begleitet.

Die gesammelten Vorschläge sind nach Themenbereichen sortiert und zu übergeordneten Handlungsfeldern zusammengefasst.

Die hier entwickelten Ziele bilden die Grundlage für die Ausarbeitung konkreter Konzepte und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung Reichertshofen.

Markt Reichertshofen

Oktober 2015

Abbildung 71: Präambel

ORTSBILD & SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Z.01 HISTORISCHER ORTSKERN

Steigerung der Erlebbarkeit des historischen Ortskerns durch gestalterische Aufwertung und barrierefreien Ausbau des öffentlichen Raums zur besseren Ausnutzung des gegebenen Platzangebots zugunsten einer höheren Nutzerfreundlichkeit.

Z.03 MARKTSTRASSE/HERRNSTRASSE

Aufwertung des Straßenraums unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer sowie einer verträglichen Abwicklung des Verkehrs.

Z.05 INTEGRATION RATHAUS

Städtebauliche Einbindung des Rathauses in den Ortskern bei gleichzeitiger Schaffung einer neuen erlebbaren Verbindung von der Marktstraße zur Paar.

Z.07 ENTWICKLUNG STOCKAU

Bei der Entwicklung der Stockau soll die Attraktivität des öffentlichen Raums gesteigert werden und hierfür in den Nachnutzungskonzepten auch nicht Wohnnutzungen (Kultur/Gastronomie) einbezogen werden.

Z.02 NACHVERDICHTUNG ORTSKERN

Bewusste Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung der Siedlungsbereiche durch Festlegen von zentralen städtebaulich vertretbaren Verdichtungsbereichen.

Z.04 PLATZGESTALTUNG

Schaffung von erlebbaren städtebaulichen Eingangsbereichen in den historischen Ortskern und in das Geschäftszentrum durch Konzepte zur Aufwertung von Herzog-Heinrich-Platz, Unterer Markt und Ausgestaltung der Kreuzung Starkershofner Straße/ Marktstraße.

Z.06 ENTWICKLUNG DER GROSSEN POTENTIALFLÄCHEN

Hochwertige bauliche Entwicklung der großen innerörtlichen Potentialflächen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten und ihrer Lage im Ort. Schaffung einer adäquaten Mischung zwischen öffentlichen Freiraum, Wohnungsbau sowie Büro- /Geschäftsflächen.

FREIRAUM & ERHOLUNG

Z.F1 ERLEBBARKEIT FLUSSLANDSCHAFT

Behutsame Öffnung der Paarauen für eine Erholungsnutzung und Erlebbarkeit der Auenlandschaft ohne die ökologischen Funktionen zu beeinträchtigen.

Z.F3 SPIEL- UND FREIZEITPLATZ FÜR ALLE ALTERSGRUPPEN

Schaffung eines Treffpunkts für alle Altersgruppen u.a. durch Integration eines Mehrgenerationen-Freizeitangebotes mit sportlichen Nutzungen (z.B. Basketball, Tischtennis, Boule und/oder Schach), der durch hohe Aufenthaltsqualität und Gestaltung zum Verweilen einlädt und die generationsübergreifende Kommunikatio fördert.

Z.F5 BEGRÜNUNG DES ORTSKERNS

Gestalterische Aufwertung des Ortskerns durch zusätzliche Baumpflanzung oder weitere grüne Gestaltungskonzepte für das Ortszentrum (z.B. Staudentröge).

Z.F2 OPTIMIERUNG DES SPORTFLÄCHEN- ANGEBOTS

Erhalt des Sportangebots sowie durch Sanierung bestehender Mängel in den vorhandenen Anlagen und ggf. Erweiterung u.a. für neue Sportarten.

Z.F4 RADWEGEVERBINDUNG IN DIE ORTSTEILE

Verbesserte Anbindung an die Ortsteile, insbesondere von Reichertshofen nach Osten, um den Fuß- und Radverkehr auch in die Naherholungsgebiete zu fördern.

Z.F6 SANIERUNG SPIELPLÄTZE

Sinnvolle Sanierung von bestehenden Spielplätzen sowie Prüfung einer Spielplatzerweiterung mit besonders hoher Nutzungsvielfalt an zentraler Stelle.

Z.F7 HEIDEWEIFER

Erhalt, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Heideweiher als wichtiges Naherholungsgebiet insbesondere durch verstärkte Pflege der Uferbereiche und verbesserte Radweganbindung.

Abbildung 72: Ziele Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Abbildung 73: Ziele Freiraum und Erholung

VERKEHR & SICHERHEIT

Z.V1

FUSS UND RADWEGEVERBINDUNGEN IM ORT

Stärkung oder Schaffung von attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verknüpfung wichtiger Bezugspunkte innerhalb der Ortschaft.

Z.V2

REDUZIERUNG DER GESCHWINDIGKEITEN DURCH DEN ORTSKERN

Steigerung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung auf den Hauptdurchfahrtsstraßen.

Z.V3

PARKEN IM ORTSKERN

Konfliktreduzierung zwischen Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern durch Konzepte für den ruhenden Verkehr, einschließlich einer bedarfsgerechten und ortsbildverträglichen Schaffung von Kurzparkplätzen für eine gute Erreichbarkeit der Geschäfte.

Z.V4

BESCHILDERUNG / LEITSYSTEM GWERBEGEBIET

Verbesserung des bestehenden Leitsystems für die Erschließung des Gewerbegebiets, insbesondere für den Schwerverkehr (Vermeidung Durchfahrt der Siedlungen).

EINZELHANDEL, GASTRONOMIE UND KULTUR

Z.E1

ERHÖHUNG DER NUTZUNGEN IM ORTSKERN

Belebung des Ortskerns durch Etablierung neuer Nutzungen im Ortskern; Priorität haben dabei Nutzungen des Einzelhandels und welche mit hohem Kundenverkehr.

Z.E2

STÄRKUNG GASTRONOMIE

Schaffung von Flächen, die sich für die Erweiterung mit Gastronomiebetrieben eignen, besonderes Augenmerk liegt dabei auf möglichen Freischankbereichen (z.B. Biergarten).

Z.E3

AUFHEBUNG LEERSTAND

Die leerstehenden Ladengeschäfte im Ortskern sollen wieder einer neuen, möglichst aktiven Nutzung zugeführt werden.

Z.E4

SANIERUNG PAARHALLE

Zeitgemäße Sanierung oder Neubau Paarhalle für eine erweiterte Veranstaltungsnutzung.

Abbildung 74: Ziele Verkehr und Sicherheit

Abbildung 75: Ziele Einzelhandel, Gastronomie und Kultur

9





RAHMENPLAN: VARIANTENUNTERSUCHUNG FÜR WESENTLICHE TEILBEREICHE

Um für den Rahmenplan eine ausreichende Abwägungsgrundlage zu erhalten, wurden für die wichtigsten Teilbereiche des Entwicklungskonzepts jeweils drei unterschiedliche Varianten entwickelt und jeweils bewertet. Diese werden in den folgenden Seiten nacheinander vorgestellt. Die Varianten wurden im Steuerkreis ausgiebig diskutiert und nach Abwägung der unterschiedlichen Belange konnte ein Vorzugskonzept als Rahmenplan entwickelt werden, welches in Kapitel 10 dargestellt ist.

9.1 EHEMALIGES SÄGEWERK UND RADWEGEANBINDUNG PAAR

In den Varianten wurden unterschiedliche Dichten und Flächeninanspruchnahme für eine neue Wohnbebauung auf der Fläche des ehemaligen Sägewerks dargestellt. Dabei ist die Bebauung in Variante 1 sehr locker, hingegen Variante 2 und 3 Möglichkeiten für die Schaffung von dichteren Wohntypologien mit einer Erschließung über kurze Stichstraßen zeigen. Eine Durchwegbarkeit des neuen Wohngebiets in die Paarauen wurde in allen Varianten berücksichtigt. Östlich an das neue Wohngebiet schließt sich erst eine intensiv gepflegte Parkanlage an, die auch an das Rathaus anbindet. Weiter östlich in die Auenlandschaft geht die Grünfläche in eine extensiver genutzte Fläche über. Dabei ist in Variante 2 zusätzlich eine Durchwegung von Nord nach Süd durch die Paarauen dargestellt. Die Schaffung einer Radweganbindung in Ost-West-Richtung verursacht eine Betroffenheit von FFH- und Landschaftsschutzgebiet und diesem Bereich. Für eine mögliche Realisierung ist im Vorfeld eine entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen. Die Variante 3 enthält darüber hinaus eine sanfte Öffnung und Erschließung der Paar durch einseitige Abflachung der Uferbereiche. Das Paarufer erhält somit eine höhere Nutzungsvielfalt.

VARIANTE 1



Abbildung 76: Variante 1 | Sägewerk

Fazit: Die Bebauung in der Variante 1 wurde als zu locker bewertet im Gegensatz zur Bebauung in Variante 2, die in ihrer Ausdehnung bereits zu sehr in den Paarraum hineinreicht. Zusätzlich muss angemerkt werden, dass eine Erschließung der Wohngebäude im nördlichen Grundstücksbereich direkt von der Gotteshofner Straße nicht möglich sein wird, da hier eine Ge-

ländesprung von ca. 2 – 3 m besteht. Bezüglich der Fußweganbindung wurde der Fuß- und Radweg in nordsüdlicher Richtung als nicht notwendig erachtet. Zusätzlich stellt dieser einen weiteren Eingriff in den empfindlichen Naturraum der Paar dar. An einer Erreichbarkeit des Paarufers für Naherholungsnutzungen sollte allerdings festgehalten werden.

- Lockere einstreifige Bebauung entlang der Gotteshofner Straße
- Aufwertung & Erschließung Paarauen
- neue Radwegerschließung zum Rathaus

VARIANTE 2



Abbildung 77: Variante 2 | Sägewerk

- Entwicklung von kompakten Wohnstraßen mit Öffnung zu den Paarauen
- Behutsame bauliche Gestaltung Paarufer
- neue Radwegeerschließung zum Rathaus

VARIANTE 3



Abbildung 78: Variante 3 | Sägewerk

- kompakte ggf. terrasierte Bebauung zur Paar
- intensive Durchwegung der Paarauen
- Sanfte Aufwertungsmaßnahmen der Paarauen

9.2 GRUNDSTÜCK INGOLSTÄDTER STRASSE 22 (EHMALIGE METALLWARENFABRIK)

In den einzelnen Varianten für das Grundstück der ehemaligen Metallwarenfabrik Binder wurde die Fläche ebenfalls mit unterschiedlichen Erschließungs- und damit verbundenen städtebaulichen Konzepten hinsichtlich möglicher Nutzung und Dichte beplant. Variante 1 zeigt dabei eine mögliche dichte Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau mit klaren baulichen Kanten zu den Erschließungsstraßen. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt hierbei lediglich über die Ingolstädter Straße und verhindert somit eine zusätzliche Verkehrsbelastung in der Hueberstraße.

Im Gegensatz dazu erfolgt die Erschließung in Variante 2 über die Hueberstraße und Ingolstädter Straße. Zusätzlich ist in dieser Variante, der Wohnbebauung noch ein Gebäuderiegel mit Einzelhandelsnutzungen bzw. Büro- und Dienstleistungsnutzungen an der Ingolstädter Straße vorgeplant. Im rückwärtigen Bereich ist eine lockerere Bebauung mit geringerer Dichte für Wohnnutzung dargestellt.

Die Variante 3 zeigt eine kleinteilige, bauliche Struktur mit kleinen Grundstücken wie sie für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung üblich ist. Die Wohngebäude sind hier ebenfalls über die Hueberstraße/ Ingolstädter Straße an das Verkehrsnetz

angebunden. In Variante 2 und 3 wäre eine Öffnung der Hueberstraße zur Ingolstädter Straße erforderlich um die verkehrliche Erschließung sicher zu stellen.

Fazit: Bezüglich der Bebauung wurde der Hinweis gegeben, dass sich die Struktur an die Umgebung anpassen muss, wobei dabei kompakte Typologien zu bevorzugen sind. Die Variante 2 mit den Einzelhandelsnutzungen ist kritisch, da sie für die Einzelhandelsentwicklungen im Ortskern eine Konkurrenz darstellt, die einer Stärkung des Ortskerns entgegen stehen, welches als wesentliches Ziel der zukünftigen Entwicklung formuliert ist. Die Hueberstraße sollte auch weiterhin keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr erhalten, um eine mögliche Nutzung als Schleichweg zu vermeiden. Die Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr wird aber als wichtig erachtet und sollte erhalten werden.

VARIANTE 1

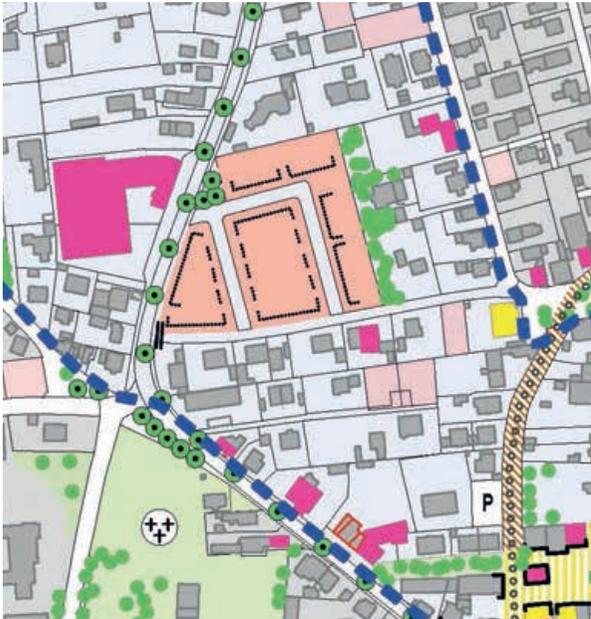


Abbildung 79: Variante 1 | ehemalige Metallwarenfabrik

- Bebauung mit Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern
- Erschließung nur über Ingolstädter Straße

VARIANTE 2



Abbildung 80: Variante 2 | ehemalige Metallwarenfabrik

- Einzelhandelsnutzung zur Ingolstädter Straße
- kompakte Wohnbebauung entlang einer Wohnstraße
- Erschließung nur über Ingolstädter und Hueberstraße

VARIANTE 3

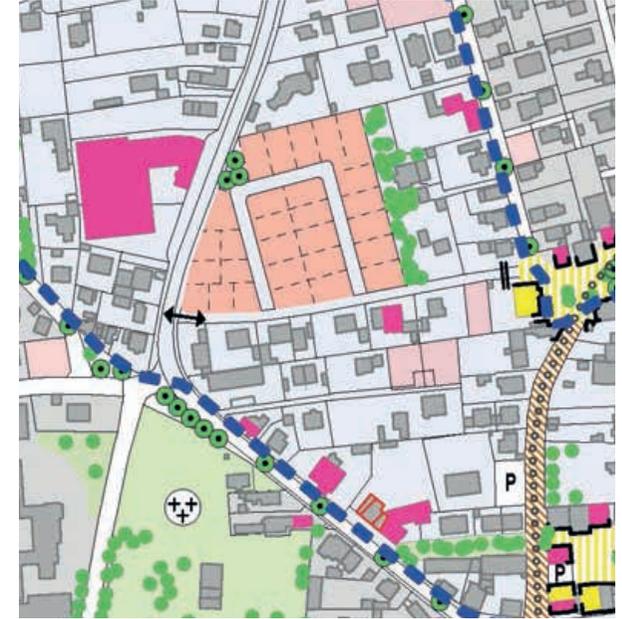


Abbildung 81: Variante 3 | ehemalige Metallwarenfabrik

- lockere Wohnbebauung
- Zufahrt über Bügelschließung

9.3 EHEMALIGE BAHNFLÄCHEN

Entlang der Bahnflächen können aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Bahnemissionen nur eingeschränkt bauliche Nutzungen integriert werden. Die Fläche eignen sich gut als Grünfläche für die Erholungsnutzung und zur Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung von der Neuburger Straße im Westen bis zu den Sportflächen am Ziegelwöhr an der Paar. Die Varianten 1 und 3 sehen auf der Bahnbrache eine extensive Begrünung vor. Zusätzlich schlägt die Variante 1 eine Verknüpfung der Wohnbebauung entlang der Sandrartstraße vor. Hierbei könnte in sehr geringem Umfang eine schmale neue Wohnbebauung entstehen. Die bestehenden angrenzenden Grundstücke müssten hierfür aber in die Neuordnung mit einbezogen werden.

Fazit: Die Grünfläche mit ihrer neuen Ost-West-Wegeverbindung wird allgemein als die beste Lösung betrachtet. Die Wohnbebauung ist an dieser Stelle aufgrund der Nähe zu Bahn und der damit verbundenen Lärmimmissionen kritisch. Zusätzlich wurde diskutiert den Spielplatz, südlich der Sandrartstraße in die neu entstehende Grünfläche zu verlagern. In diesem Zuge besteht die Möglichkeit den gewünschten neuen

VARIANTE 1

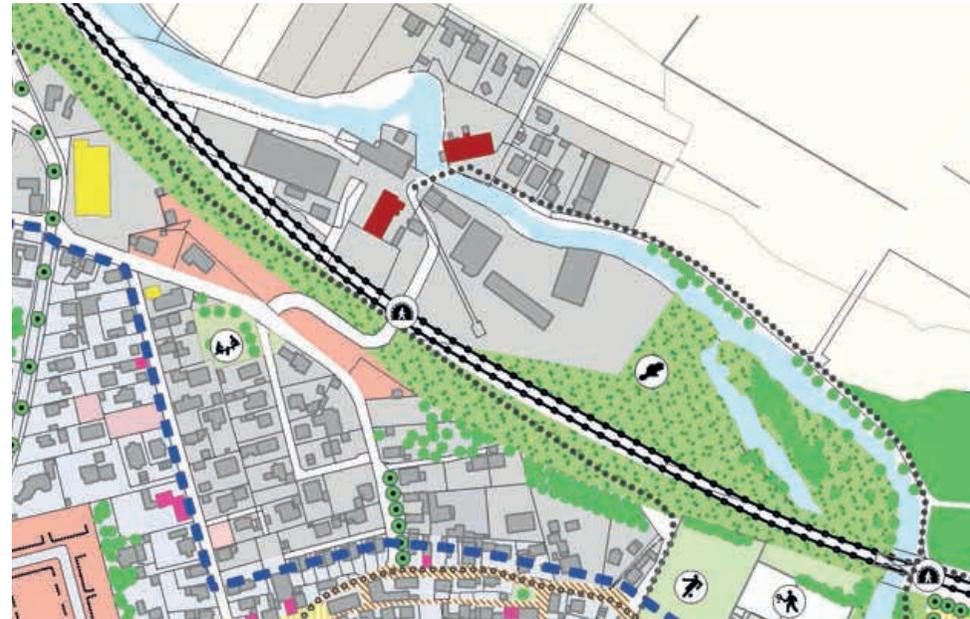


Abbildung 82: Variante 1 | ehemalige Bahnflächen

- Neue Wegeverbindung von Ingolstädter Straße bis zu den Sportflächen im Osten
- Lockere Bebauung entlang der Sandrartstraße
- Extensive Grüngestaltung

großen Spielplatz für alle Altersgruppen zu schaffen. Im Gegenzug könnte das bisher für den Spielplatz genutzte Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden.

VARIANTE 2

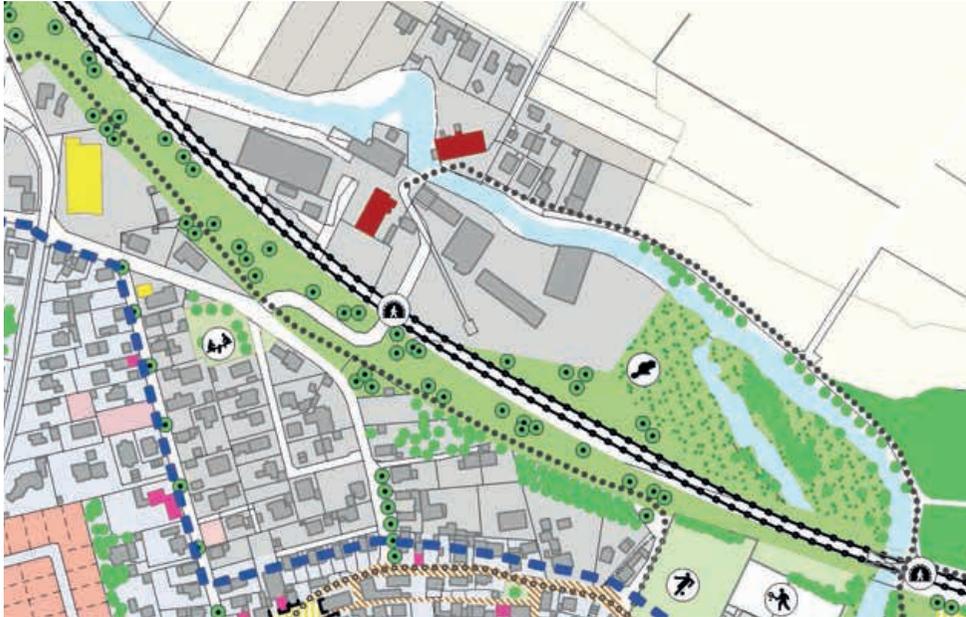


Abbildung 83: Variante 2 | ehemalige Bahnflächen

- Wegeverbindung von Ingolstädter Straße bis zu den Sportflächen im Osten
- intensive Grüngestaltung
- Integration von aktiven Erholungsnutzungen

VARIANTE 3

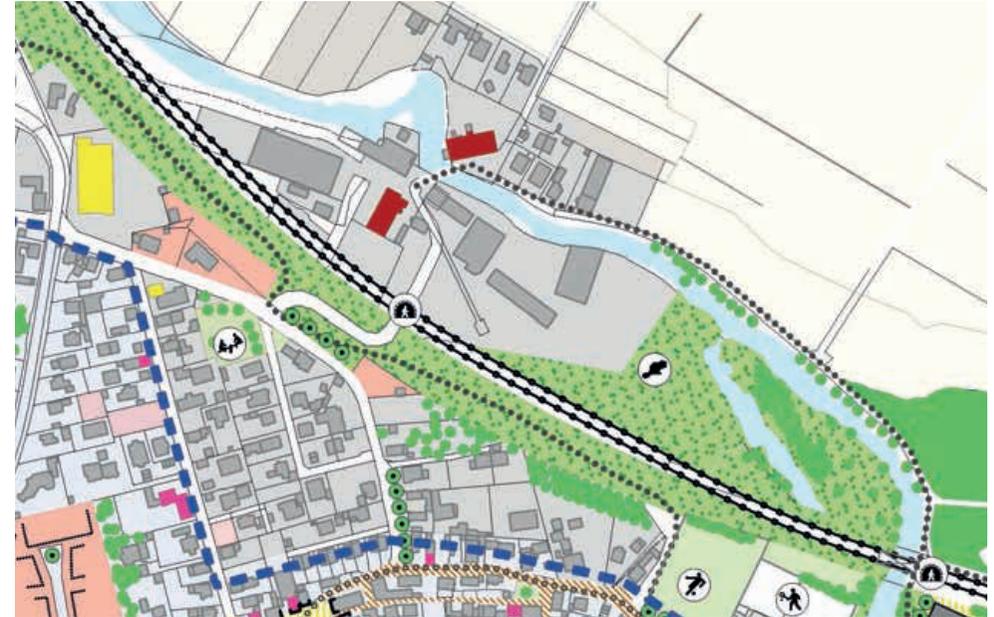


Abbildung 84: Variante 3 | ehemalige Bahnflächen

- Wegeverbindung von Ingolstädter Straße bis zu den Sportflächen im Osten
- Geringe Neubebauung zur Sandrartstraße
- Extensive Grüngestaltung

9.4 UMFELD PAARHALLE

Die Varianten zum Paarhallenumfeld sehen alle eine Steigerung der Attraktivität des Festplatzes und des Uferbereiches der Paar vor. Zusätzlich ist die Integration eines generationsübergreifenden Freizeitplatzes auf der Fläche des derzeit unattraktiven kleinen Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Variante 3 macht einen Vorschlag die Paarhalle zu entfernen und eine nach Nordwesten versetzte kleinere neue Halle zu errichten. Auf diese Weise könnte die Grünfläche der Sportanlage nach Osten vergrößert werden und für die Erweiterung der dortigen Sportflächen dienen. Die Variante 2 sieht eine Umgestaltung der Uferzone vor, welche auch eine höhere Nutzungsvielfalt und Erlebbarkeit des Wassers beinhaltet.

Fazit: Der Neubau der Paarhalle an städtebaulich besser integrierbarer Stelle an der Bahnlinie im Norden des Grundstücks ist allgemein gewünscht. Allerdings ist diese Lösung bisher aufgrund der hohen Kosten sehr unwahrscheinlich. Für eine Erweiterung der Sportflächen in diesem Bereich gibt es derzeit keinen Bedarf. Allerdings ist die Aufwertung des Festplatzes mit der Erweiterung der gestalteten Grünflächen voran zu treiben, gleichzeitig gibt es an

VARIANTE 1



Abbildung 85: Variante 1 | Umfeld Paarhalle

- Umbau Spielplatz zur Mehrgenerationen-Freizeitfläche
- Extensive Gestaltung der Uferzone
- Aufwertung Festplatz

dieser Stelle eine gute Möglichkeit das Ufer neu zu ordnen sowie neue Nutzungen am Wasser zu integrieren.

VARIANTE 2



Abbildung 86: Variante 2 | Umfeld Paarhalle

- Umbau Spielplatz zur Mehrgenerationen-Freizeitfläche
- Extensive Gestaltung der Uferzone
- Aufwertung Festplatz
- Multifunktionsflächen am Sportplatz

VARIANTE 3



Abbildung 87: Variante 3 | Umfeld Paarhalle

- Umbau Spielplatz zur Mehrgenerationen-Freizeitfläche
- Intensive Gestaltung der Uferzone
- Parkähnliche Gestaltung der Grünflächen
- Aufwertung Festplatz
- Multifunktionsflächen am Sportplatz
- Verlagerung und Neubau Paarhalle

9.5 ORTSKERN

In allen Varianten werden die Straßenräume im historischen Zentrum nach dem gleichen einheitlichen Gestaltungsprinzip neu geordnet. Insbesondere gilt es hierbei die stellenweise noch bestehenden Hochborde mit extrem schmalen, nicht nutzbaren Gehwegen zu entfernen und einen einheitlichen höhengleichen barrierefreien Straßenbelag einzubauen. Hierdurch sollen auch der historische Ortskern betont sowie ablesbar und attraktiv mit Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen gestaltet werden.

Durch ein gezieltes Leerstandsmanagement sollen die leerstehenden Erdgeschosse zusätzlich mit neuen Nutzungen belebt werden, wobei Nutzungen mit höheren Kundenfrequenzen zu bevorzugen sind. Darüber hinaus wird in allen Varianten vorgeschlagen durch die Bebauung der bisher nur als Parkplätze genutzten Flächen entlang der Marktstraße neue bauliche Akzente zu setzen und damit den städtebaulichen Rahmen der Straße zu stärken sowie ergänzende Nutzungen zu etablieren.

Die Variante 1 stellt die Marktstraße als die zentrale innerörtliche Achse in den Vordergrund. Sie beginnt am Unteren Markt bin-

VARIANTE 1

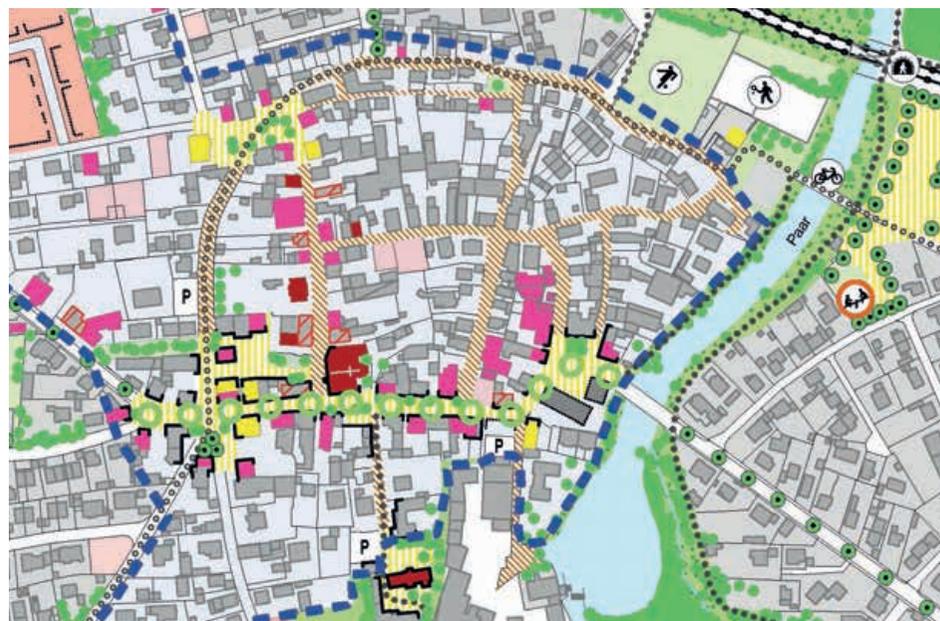


Abbildung 88: Variante 1 | Ortskern

det den Oberen Markt und einen Teil der Gartenstraße mit ein und endet am Kreuzungspunkt Ingolstädter Straße / Kellerweg. Entlang der Marktstraße sollen punktuelle Gestaltungsmaßnahmen dazu beitragen, den Ortskern zu beleben und diese Achse hervorzuheben. Durch punktuelle Bereiche mit Verkehrsflächen im Mischnutzungsprinzip z.B. am Unteren Markt oder Knotenpunkt Gartenstraße/Gotteshofner Straße soll der Durchfahrtsverkehr mög-

lichst ortsverträglich abgewickelt werden. Ziel ist es auch dadurch auch in den Erdgeschossen Gastronomie mit Freischankbereichen in den Straßenraum neu zu integrieren. Der Untere Markt übernimmt dabei mit einer neuen Bebauung u.a. mit einem Bürgerhaus die wichtige Funktion einer aufgewerteten Eingangssituation in den historischen Ortskern.

- Punktuelle Aufwertungsmaßnahmen Marktstr bis zum Kelleweg
- Neubebauung Unterer Markt
- Schloßgasse nur gestalterische Auwertung

VARIANTE 2

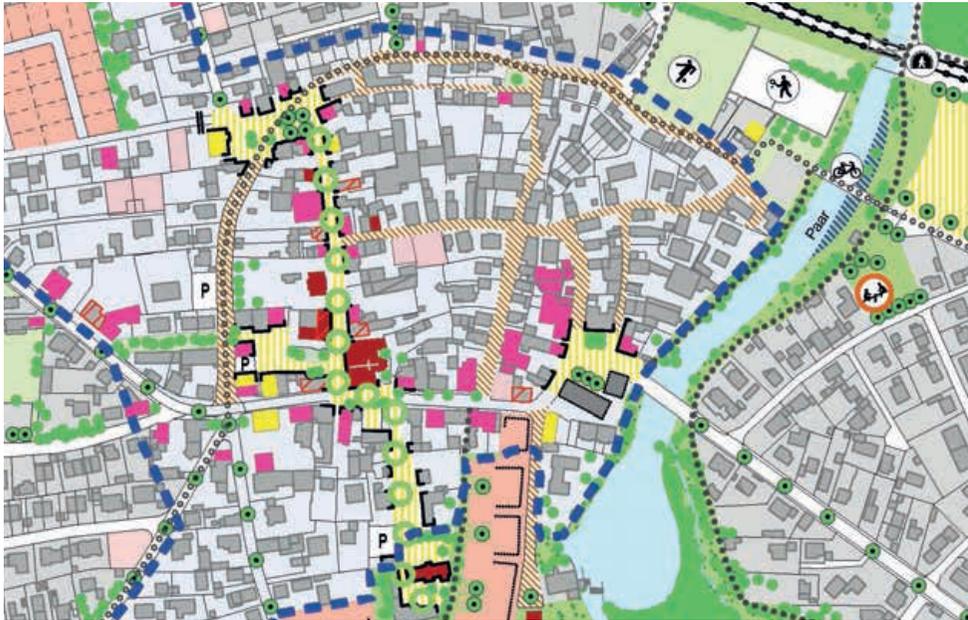


Abbildung 89: Variante 2 | Ortskern

- Punktuelle Aufwertungsmaßnahme Marktstraße bis zur Kellerweg
- Freistellung Rathaus
- Aufwertung / Neuordnung Herzog-Heinrich-Platz
- Neubebauung Unterer Markt
- Freistellung Rathaus nach Osten zur Paar
- Integration neues Wohngebiet

VARIANTE 3

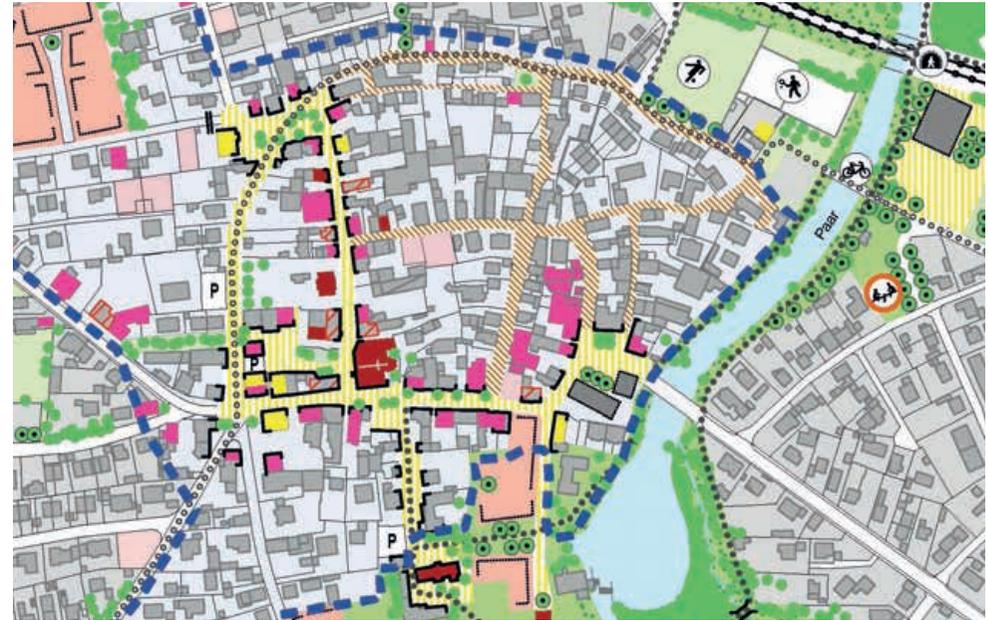


Abbildung 90: Variante 3 | Ortskern

- Punktuelle Aufwertungsmaßnahme Marktstraße bis zur Kellerweg
- Freistellung Rathaus
- Aufwertung / Neuordnung Herzog-Heinrich-Platz
- Neubebauung Unterer Markt
- Freistellung Rathaus / Aufweitung Schloßgasse
- Integration neues Wohngebiet

Bei Variante 2 liegt im Gegensatz zur Variante 1 der Fokus auf der Verbindung vom Herzog-Heinrich Platzes über die Herrstraße und die Schloßgasse zum Rathaus und zur Paar. Die Marktstraße wird dabei insbesondere im Kreuzungsbereich mit Herrstraße und Schloßgasse grundlegend umgestaltet, um hier auch für die Kirche eine adäquate Vorfeld zu schaffen. Eine neue Platzsituation bildet den Auftakt in die Schloßgasse und bindet somit das Rathaus besser in den Ortskern ein. Entlang der Marktstraße werden darüber hinaus punktuelle Aufwertungen vorgenommen, um die kritischen Defizite zu beheben und die Ortsdurchfahrt an bewusst gewählten Stellen zu entschärfen und der Marktstraße somit eine höhere Aufenthaltsqualität zu geben. Besonders wichtig ist hierbei die Neuordnung des Unteren Markts mit einer Neubebauung und Neugestaltung einer Platzfläche als Einfahrtspunkt in den Ortskern. Als zweiter Punkt wird auch der Knotenpunkt mit der Gartenstraße / Gotteshofner Straße und Starkertshofner Straße neu gestaltet. Zu dieser Kreuzung werden noch unterschiedliche Lösungsvorschläge in Kapitel 9.6 vorgestellt.

Fazit: Die Diskussionen in den unterschiedlichen Varianten haben gezeigt, dass die Achse Herzog-Heinrich-Platz bis zum Rathaus sowie die Achse vom neu zu bebauenden Unteren Markt bis zum Knotenpunkt Marktstraße / Gartenstraße/ Starkertshofner Straße eine hohe Wertigkeit für die zukünftige Entwicklung besitzen. Die Herrstraße und die Marktstraße sind zentral bei der Etablierung weiterer Einzelhandelnutzungen. Gleichzeitig verknüpfen sie den Unteren Markt mit dem Knotenpunkt Marktstraße/Gartenstraße sowie mit dem Herzog-Heinrich-Platz und dem Rathaus womit das Zentrum deutlich gestärkt wird. Eine Aufweitung der Schloßgasse sowie die Schaffung eines Kirchenvorplatzes ergänzen das Konzept zur Stärkung der beiden zentralen Achsen genauso wie die einheitliche Gestaltung aller Straßenräume im historischen Ortskern. Durch eine Bebauung des südlichen Teilbereichs des ehemaligen Sägewerks kann weiterer hochwertiger Wohnungsraum im Ortskern geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine neue grüne Verbindung vom Rathaus an die Paar integriert werden. Damit können

neue Fußwegeverbindungen im Ortskern geschaffen werden die eine kurze Anbindung an den Naherholungsraum entlang der Paar bieten.



9.6 VERTIEFUNGSBEREICH ORTSKERN: MARKTSTRASSE UND SCHLOSSGASSE & KNOTENPUNKT MARKTSTRASSE / GOTTESHOFNER STRASSE

Die Verflechtung von Unterem und Oberem Markt sowie zwischen Herrnstraße und Schloßgasse bzw. Rathaus wird für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Reichertshofen von besonderer Bedeutung sein. Für diesen Bereich wurde daher über oben bereits beschriebene Varianten hinaus noch einmal vertiefende Konzepte entwickelt, um mögliche Lösungsansätze für diese multiple Problemlage und komplexe Aufgabenstellung darzustellen.

ORTSMITTE REICHERTSHOFEN: VARIANTE 01

In der Variante 1 zieht sich der Platz über den Oberen Markt bis zur Kirche und bis zum Kreuzungspunkt mit der Schloßgasse. Über den Abriss des dortigen Gebäudes konnte eine Aufweitung im Straßenraum geschaffen werden, die einerseits als neuer Kirchenvorplatz dienen kann, aber auch die Zufahrt in die Schloßgasse vergrößert und das Rathaus zugänglicher macht. Zusätzlich ist die gesamte östliche Schloßgasse und der Rathaus Vorplatz bezüglich der raumgebenden Gebäudekanten neu geordnet worden, um das Rathaus aus seiner städtebaulichen Isolation zu lösen. Der bestehende Parkplatz am Kreuzungspunkt Margarethenstraße und Marktstraße wurde ebenfalls in eine platzartige Fläche

integriert, die sich bis über die Marktstraße zum Unteren Markt zieht. Die Uferzone entlang der Paar nach Süden sind durch die Entwicklung von neuen Grünstrukturen attraktiv gestaltet und das Ufer in einigen Bereichen zugänglich gemacht worden.

ORTSMITTE REICHERTSHOFEN: VARIANTE 02

In Variante 2 erstreckt sich eine neue Achse mit Verkehrswegen im Mischnutzungsprinzip vom Oberen Markt entlang der Schloßgasse bis zum Rathaus. Die Kirche erhält durch das Entfernen von den Eckgebäuden beidseits der Schloßgasse einen besonders großen neuen Vorplatz. Die Schloßgasse wird nach Westen und Osten deutlich aufgeweitet wobei die Bebauung vollständig neu geordnet wird. Neuordnung der Bebauung. Das Rathaus bekommt dadurch eine Art Auffahrt von der Marktstraße und erfährt eine starke, städtebauliche Betonung.

Die Marktstraße am Unteren Markt wird in ihrem derzeitigem Fahrbahnverlauf verändert, so dass nicht die derzeitige Brach- bzw. Parkplatzfläche am Unteren Markt sondern der gegenüber liegende Platz neu bebaut wird. Es entsteht ein autofreie aber kleinere Platzfläche als Auftakt für die

Johannisstraße und Paarstraße. Das größere Gebäudevolumen ermöglicht auch die Integration von z.B. größeren Einzelhandelsflächen oder einen größeren Veranstaltungsaal. Die verbleibende Fläche zur Paar hin kann somit als Grünfläche für die Erholung direkt am Wasser dienen. Diese Grünfläche kann sich dann im Anschluss entlang der Paar nach Süden ziehen und stellt somit eine neue, attraktive innerörtliche Erholungsfläche an den Paarauen dar.

ORTSMITTE REICHERTSHOFEN: VARIANTE 03

Das Konzept der Variante 3 stellt eine Verknüpfung aller innerörtlichen Plätze dar. An passender Stelle sind neue, kleine Platzflächen für eine verkehrliche Mischnutzung vorgesehen. Durch die Schaffung von klar definierten und gut erkennbaren Eingangssituationen wird der Verkehrsfluss in der gesamten Marktstraße beruhigt und der bestehende öffentliche Freiraum damit besser für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer verknüpft. In dieser Variante werden die Gebäude in der Schloßgasse nur geringfügig neu geordnet und behalten ihre bestehenden Raumkanten. Dafür wird aber östlich des Schlosses eine neue breite grüne Verbindung bis zur Paar hin

geöffnet, womit das Rathaus einen neuen Bezug zur Flusslandschaft erfährt. Diese neue Verbindung zieht sich bis zum Unteren Markt und ermöglicht neue Wegebeziehungen innerhalb des Zentrums. Der Untere Markt wird auch hier mit einer Bebauung zur neuen Belebung des Platzes verholfen. Im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Platzfläche wird ein ganz neuer Eingang in das historische Zentrum gestaltet.

VARIANTE 1



Abbildung 91: Variante 1 | Vertiefungsbereich Ortskern Reichertshofen

Fazit: Die entwickelten Konzeptansätze haben gezeigt, dass eine Bebauung auf dem Unteren Markt gegenüber einer Änderung des Straßenverlaufs deutlich bevorzugt wird. Dabei soll der Uferbereich an dieser Stelle zugänglich werden und eine gestaltete Grünfläche bis nach Süden ans Rathaus anschließen. Bei der Aufweitung der Schloßgasse ist der Ansatz in Variante 2, der eine v-förmige Auffahrt zum Schloss und einen großen Kirchenvorplatz darstellt als das zu bevorzugende Konzept defi-

niert worden. Eine solch starke bauliche Neuordnung der Schloßgasse wird in seiner Umsetzung einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen, allerdings wird hierbei das größte städtebaulich aufwertende Potential gesehen, welche eine Stärkung des gesamten Ortskerns bedeutet. Durch die Integration einer Abfolge von Plätzen entlang der Marktstraße, d.h über eine Gestaltung des Straßenraums am Unteren Markt, die Schaffung eines Kirchenvorplatzes sowie eine Aufwertung des Kno-

VARIANTE 2



Abbildung 93: Variante 2 | Vertiefungsbereich Ortskern Reichertshofen

tenpunkts Marktstraße/Gartenstraße/Goteshofner Straße bekommt die Marktstraße einen neuen Charakter, welcher weniger durch die Hauptdurchfahrtstraße geprägt ist, sondern sich vielmehr durch einen öffentlichem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität auszeichnet.

VARIANTE 3



Abbildung 92: Variante 3 | Vertiefungsbereich Ortskern Reichertshofen

KREUZUNGSPUNKT MARKTSTRASSE/ GARTENSTRASSE / GOTTESHOFNER STRASSE

Der Kreuzungspunkt Marktstraße / Gartenstraße / Gotteshofnerstraße war im Bearbeitungsprozess Gegenstand vieler Diskussionen sowie sind Mängel bezüglich der Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer und im Verkehrsfluss festgestellt worden. Hierzu wurde in zwei unterschiedlichen Ansätzen Lösungsansätze skizziert.

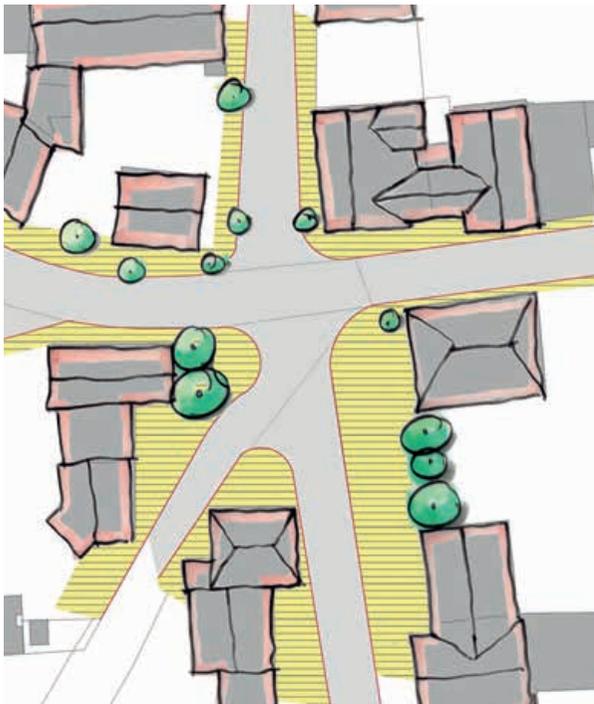


Abbildung 94: Bestandssituation der Kreuzung

VARIANTE 1: BELAGSUMBAU

In dieser Variante sind die grundsätzlichen Abgrenzungen der Fahrbahn beibehalten worden. Über den gesamte Kreuzungsbereich zieht sich ein einheitlichen Belag im Sinne des „Shared Space“, also einer Verkehrsfläche im Mischnutzungsprinzip. Dabei werden die deutlichen Grenzen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer aufgebrochen. Dadurch wird insbesondere von Autofahrern eine höhere Rücksicht gegenüber den schwächeren Verkehrsteilnehmern gefordert, weshalb die Geschwindigkeiten gedrosselt und so der Verkehrsknotenpunkt entschärft wird. Allerdings werden diese einheitlichen Verkehrsflächen überwiegend durch eine Bepflasterung erreicht, welche dazu neigen je nach Fugengröße erhöhte Schallemissionen auszulösen. Hier ist besonders beim Einbau auf eben gefüllte Fugen zu achten.

VARIANTE 2: KREISVERKEHR

In einer weiteren Variante wurde untersucht, wie ein Kreisverkehr in den Knotenpunkt eingeplant werden könnte. Dabei fällt deutlich auf, dass der Knotenpunkt mit der Gotteshofner Straße aufgrund der kurzen Distanz zur Marktstraße mit in den Kreisverkehr integriert werden muss. Dies führt zu einem 5-armigen Kreisverkehr wobei der 5. Arm der Starkertshofner Straße in seiner Straßenführung stark verändert werden müsste. Zusätzlich wird durch diese Neuordnung deutlich auf private Grundstücksflächen eingegriffen. Ebenfalls negativ stellt sich die Hauptverkehrsachse der Marktstraße dar. Sie verläuft fast gerade über den Kreisverkehr und verwirkt voraussichtlich auf diese Weise die stark bremsende Wirkung des Kreisverkehrs.

VARIANTE 1



Abbildung 95: Variante 1 | Verkehrsfläche im Mischnutzungsprinzip

VARIANTE 2



Abbildung 96: Variante 2 | Einbau Kreisverkehr

Fazit: Die Variante mit einer einheitlichen Belagsgestaltung birgt das Risiko Lärmemissionen zu erhöhen. Zusätzlich wird eine vollständige Ausgestaltung als Verkehrsfläche im Mischnutzungsprinzip mit Verzicht auf optisch klare Abgrenzungen als kritisch für die Verkehrssicherheit gesehen. Der Einbau eines Kreisverkehrs greift in der Umsetzung stark auf privaten Grund

ein. Zusätzlich führt die Hauptverkehrsachse der Marktstraße fast gerade über den Kreisverkehr und verwirkt damit voraussichtlich einen entschleunigenden Effekt. Es überzeugt bisher keine der dargestellten Ansätze, weswegen eine weitere vertiefende Untersuchung für eine sinnvolle Umgestaltung des Knotenpunkts nötig wird.

[Anmerkung: Während der Fertigstellung dieses Berichts wurde bereits die Integration eines Fußgängerüberwegs auf der Marktstraße auf Höhe der dort befindlichen Eisdielen in die Wege geleitet, um eine sichere Straßenüberquerung für den nicht motorisierten Verkehr anzubieten.]

10

RAHMENPLAN

VARIANTE 1



Abbildung 97: Variante 1 | : Rahmenplan

VARIANTE 2

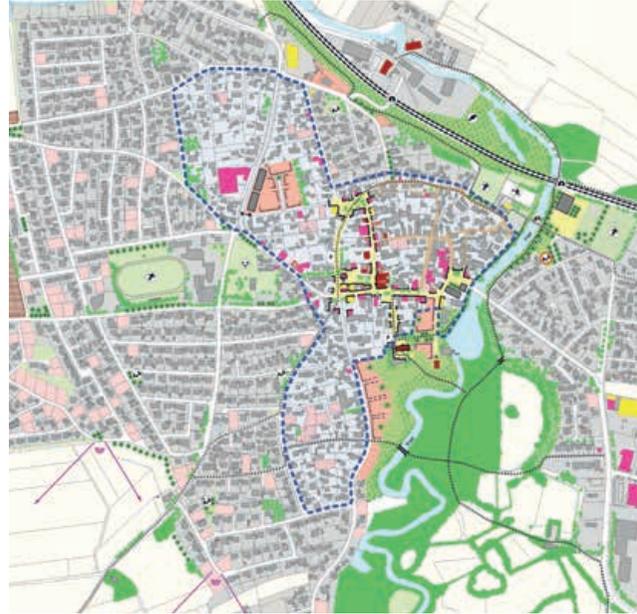


Abbildung 98: Variante 2 | : Rahmenplan

VARIANTE 3



Abbildung 99: Variante 3 | : Rahmenplan

Im nachfolgend dargestellten Rahmenplan sind die Vorzugsvarianten für jeden Teilbereich in einem Gesamtkonzept für Reichertshofen zusammengestellt. Die einzelnen Entscheidungen für die jeweiligen Vorzugsvarianten zu den Teilbereichen wurden mit dem Steuerkreis intensiv diskutiert und hierbei alle Belange u.a. hinsichtlich Bedarfe, Zielerreichung, Umsetzungs-

chancen, Realisierbarkeit gegeneinander abgewogen. Der Rahmenplan zeigt somit die konsolidierte Vorzugsvariante der im Kapitel 9 vorgestellten Variantenuntersuchung.

- Gebäude Bestand/Planung
- Baudenkmal
- Nahversorgung/Gastronomie
- Einzelhandelsnutzung
- Leerstand
- raumbildende Gebäudekante
- ▭ Verdichtungsbereich
- Siedlungsfläche mittlere Dichte
- Siedlungsfläche geringe Dichte
- Platzfläche
- einh. Straßenbelag hist. Ortskern
- städtebauliche Achse
- Reservefläche Wohnen
- Bahngleise
- Rad-/Fußwegverbindung Bestand
- Rad-/Fußwegverbindung Planung
- ⊙ Mehrgenerationen Spielplatz
- ⊙ Spielplatz
- ⊙ Biberrevier
- ⊙ Sportfläche
- Bäumebestand/Planung
- ★ Ortsrandbegrünung
- extensive Grünfläche
- intensive Grünfläche
- Auwald
- ▨ gestalteter Uferbereich
- ↘ Blick in die Landschaft

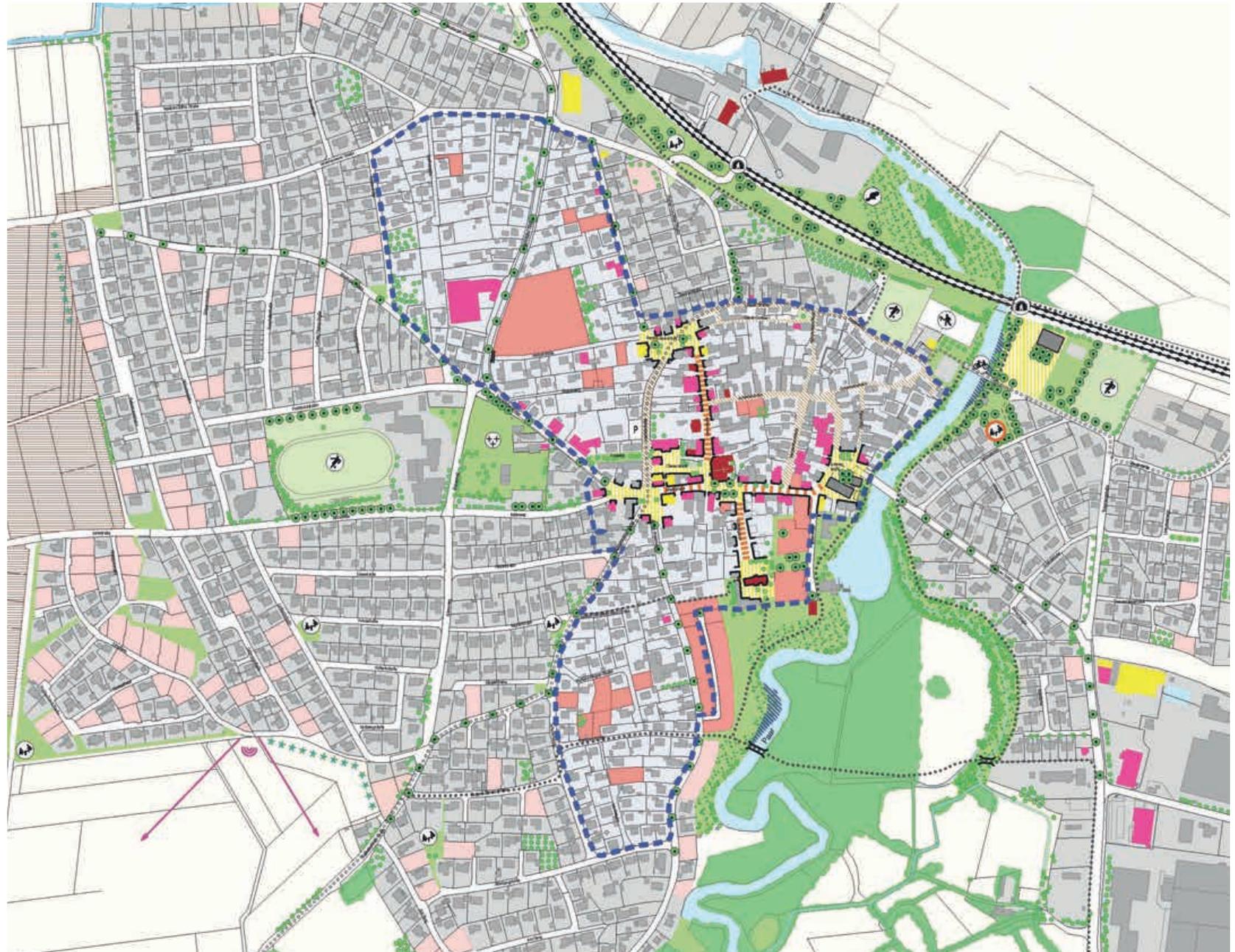


Abbildung 100: Vorzugsvariante / Rahmenplan

11



MASSNAHMEN

11.1 ERLÄUTERUNG DER MASSNAHMEN

Auf Grundlage des in Kapitel 10 vorgestellten Rahmenplans wurden einzelne Maßnahmen formuliert, die für die Erreichung der Ziele und der Rahmenplanung erforderlich sind. Die **Abbildung 101** zeigt eine Übersicht über die verorteten Maßnahmenbündel. Im Folgenden werden die Maßnahmenbündel vertieft erläutert und die dazugehörigen Einzelmaßnahmen hinsichtlich ihrer Priorität, Kostenschätzung und möglichen Finanzierung dargestellt. Aus der jeweiligen Tabelle ist ebenfalls ersichtlich unter welchem Ziel - aus Kapitel 8 - die Maßnahmen einzuordnen sind.

Die erarbeiteten Maßnahmen wurden mit dem Steuerkreis diskutiert und von diesem auch mit einer Bepunktung zur Einschätzung der Priorisierung versehen. Diese Bepunktung ist maßgeblich in die Priorisierung der Maßnahmen eingeflossen, wobei hierbei auch die fachplanerische Einschätzung, z.B. hinsichtlich der Zusammenhänge zwischen verschiedenen Maßnahmen, ebenfalls berücksichtigt wurde. Des Weiteren wurden in der weiteren Ausarbeitung des Maßnahmenkatalogs noch Maßnahmen zusammengefasst und ergänzt. Somit lässt sich keine eindeutige

Übertragung der Bepunktung in die Priorisierung vornehmen. Eine Gesamtübersicht der Bepunktung aus dem Steuerkreis ist in der Tabelle mit der Maßnahmenübersicht (vgl. Kapitel 11.2) enthalten.

PRIORITÄTEN

1

= zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts

2

= erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts

3

= wünschenswerte Maßnahme ohne zwingende Notwendigkeit

Da die Priorität nicht notwendigerweise identisch mit dem Zeithorizont für eine mögliche Umsetzung bzw. einem möglichen Beginn der Maßnahme wird der vorgesehene Zeithorizont separat mit kurz-, mittel oder langfristig angegeben.

Sowohl Priorität, als auch Zeithorizont können sich im Laufe der Umsetzung des ISEKs durch äußere Einflussfaktoren jederzeit verändern und müssen gegebenenfalls entsprechend angepasst werden. Diese sind daher als Orientierungswerte aus der jetzigen Situation zu verstehen und nicht als zwingende Vorgaben. Eine zielgerichtete und zeitnahe Realisierung der einzelnen Maßnahmen sollte immer im Vordergrund der zukünftigen Gemeindepolitik stehen.

Zur verständlicheren Übersicht findet sich noch eine Gesamttabelle aller Maßnahmen mit Priorität, Zeithorizont sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht, die entsprechend der Förderschwerpunkte geordnet sind am Ende dieses Kapitels.(vgl. Seite 150).

- 1 Unterer Markt
- 2 Rathausumfeld / Schloßgasse
- 3 Herrstraße
- 4 Herzog-Heinrich-Platz
- 5 Knotenpunkt Marktstraße / Gartenstraße / Gotteshofner Straße
- 6 Straßenräume des historischen Siedlungskerns
- 7 Umnutzung Parkplatz am Oberen Markt
- 8 Marktstraße
- 9 Einzelhandel, Dienstleistungen & Leerstandsmanagement*
- 10 Entwicklung ehemaliges Sägewerk Südteil
- 11 Entwicklung ehemaliges Sägewerk Nordteil
- 12 Entwicklung Bahnbrache
- 13 Paarufer und Paarhallenumfeld
- 14 Wohnbauentwicklung auf ehemaliger Metallwarenfabrik
- 15 Stockau
- 16 Beschilderung Gewerbegebiet
- 17 Nachverdichtung Kernbereich
- 18 Nachverdichtung in den Wohngebieten
- 19 Straßenraumbegrünung
- 20 Sanierung Spielplatz
- 21 Neuordnung und Begrünung Parkplatz am Friedhof
- 22 Ortsrandbegrünung
- 23 Radwegeanbindung an die Naherholungsgebiete und Ortsteile
- 24 Sanierung Heideweiher*

*nicht verortete Maßnahme im Plan

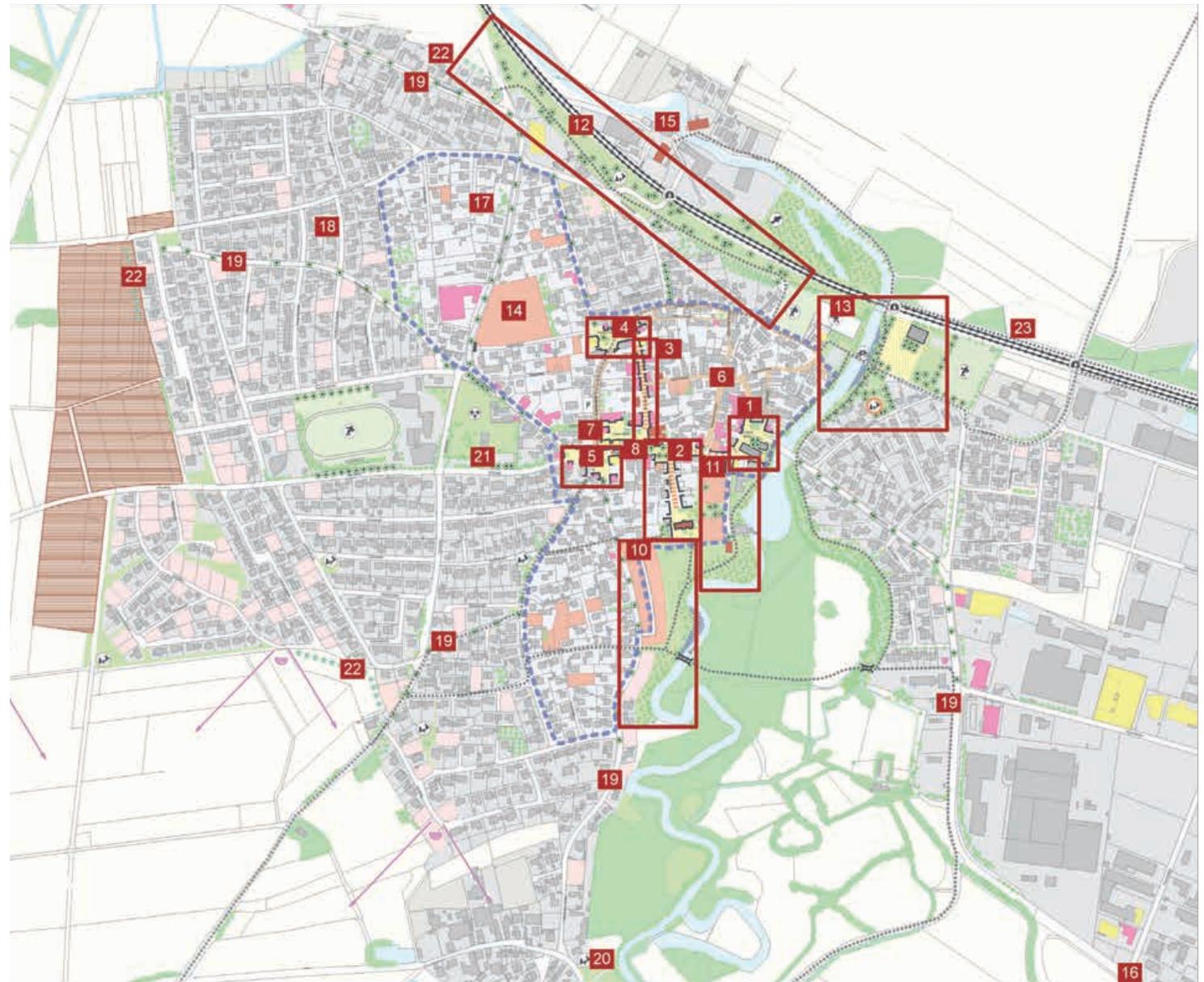


Abbildung 101: Übersicht Maßnahmenbündel

MASSNAHMENBÜNDEL 1: UNTERER MARKT

Der Untere Markt wird derzeit als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung wird dem Grundstück aufgrund seiner historischen Nutzung, seiner prominenten Lage an der zentralen Ortsdurchfahrt und dem Eingang ins historische Ortszentrum sowie seiner reizvollen Lage direkt an der Paar nicht gerecht. Die historischen Pläne zeigen eine Bebauung des Unteren Marktes. Eine Neubebauung des Unteren Marktes ist maßgeblich für die zukünftige Entwicklung. Die Bebauung soll den Eingang in den historischen Markt hervorheben und hat deswegen eine wichtige repräsentative Funktion. Es besteht derzeit ein Bedarf an Räumlichkeiten für verschiedene soziale und kulturelle Nutzungen, wie zum Beispiel die Gemeindebücherei, einen mittleren Veranstaltungsraum, Räumlichkeiten für die Verlagerung des Pfarrheims im Zuge der Neuordnung des Schlossumfeldes (vgl. Maßnahmenbündel 2) sowie für die Nutzung durch die VHS und verschiedene Vereine. Überlegungen der Marktgemeinde gehen dazu, ein Bürgerhaus zu integrieren, welches eine Vielzahl der oben genannten sozialen Nutzen aufnehmen könnte. Darüber hinaus sind insbesondere Einzelhandelsnutzungen mit hoher Kundenfrequenz zur Belebung des Platzes aber

auch des Ortskerns zu etablieren. Die Lage am Ufer bietet großes Potential, eine gastronomische Nutzung ggf. auch mit Freischankbereichen an dieser Stelle zu integrieren. Um diese zahlreichen, möglichen Nutzungsinteressen zu spezifizieren und zu präzisieren sowie verbindliche Aussagen zu den erforderlichen Raumprogrammen zu erarbeiten, ist eine Feinuntersuchung zwingend erforderlich. Im Rahmen dieser Feinuntersuchung sind die verschiedenen Nutzungsmischungen auch in Grobkonzepten hinsichtlich des erforderlichen Flächenbedarfs und der damit verbundenen möglichen Ausformung des Gebäudes sowie der damit verbundenen städtebaulichen Konfiguration des Platzes am Unteren Markt zu untersuchen.

Auf dieser Grundlage sollte zur Gewährleistung einer hochwertigen und attraktiven Gestaltung, ein städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt werden, der auch den öffentlichen Straßenraum bzw. die Platzfläche, sowie das Ufer der Paar miteinschließt und eine Neuordnung und Aufwertung der Flächen in das Konzept integriert.

Für die Umsetzung des Konzepts wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich werden.

Fortschreibung Juli 2018: Der Marktgemeinderat Reichertshofen hat im November 2016 die Erstellung einer Feinuntersuchung (FU) zur Entwicklung und Bebauung des Unteren Marktes beschlossen, um daran anschließend einen Architekturwettbewerb auszuloben. In der FU sollten die Nutzungsmöglichkeiten einer Bebauung festgelegt werden. Im Rahmen dieser FU (Stand: 03.08.2017) wurde die Errichtung eines markanten, ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Bauwerks mit einer öffentlichen Nutzung als „Eingangstor“ zur Reichertshofener Ortsmitte empfohlen, um durch die Nutzer Leben in den Ort zu bringen.

Es wurde ermittelt, dass insgesamt max. ca. 2.000 m² Bruttogrundfläche mit einer Nutzungsfläche von ca. 1.350 m² bei einer zweigeschossigen Bebauung, mit Untergeschoss, zur Verfügung stehen. Mit einem 3. Staffelgeschoss stehen ca. 2.350 m² Bruttogrundfläche mit einer Nutzungsfläche von 1.650 m² zur Verfügung.

Im Rahmen der Feinuntersuchung wurde der Bedarf für die Errichtung eines „Hauses der Begegnung“ mit der Nutzung durch Vereine/Interessenvertreter und Bücherei gem. ISEK (Stand: Juli 2015) untersucht. Die vorgeschlagene Nutzung des Gebäudes lässt zwar eine hohe Frequenz erwarten, hat aber den Nachteil der beengten Räumlichkeiten und

der fehlenden Freiflächen um das Gebäude. Räume müssen mehrfach genutzt werden, Reserveflächen für weitere Aktivitäten gibt es praktische keine.

Als alternative Nutzung rückte der Neubau eines Verwaltungsgebäudes in den Fokus. Ein „neues Rathaus“ am Unteren Markt bringt die Verwaltung sichtbar in den Ort und damit auch näher an die Bürgerschaft. Es wurde deshalb empfohlen in einem zweiten Teil der FU den Flächenbedarf eines Rathauses am Unteren Markt zu prüfen.

Die FU Teil 2 Nutzungskonzept Rathaus (Stand: 16.01.2018) kam zu dem Ergebnis, dass mit dem erarbeiteten und vorgegeben Raumprogramm ein neues Rathaus am Unteren Markt unter der Vorgabe eines Untergeschosses und/oder eines dritten Geschosses in Teilen möglich ist. Der große Sitzungssaal und das Trauzimmer verbleiben wie bisher im repräsentativen Schloss.

Das alte und neue Schloss können für Vereine und kulturellen Veranstaltung, sowie Bücherei genutzt werden und bieten dort einen erheblichen Mehrwert für die Bürger*innen.

Die Standorte der unterschiedlichen Nutzungen sind mit attraktiven Wegen miteinander zu verbinden.

Parallel mit dem Planungs- und Realisierungswettbewerb zum Neubau des Rathauses am Unteren Markt soll ein Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Schloss erarbeitet werden.

1	UNTERER MARKT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.1	Feinuntersuchung zur Klärung der Rahmenbedingungen für WB zur Bebauung Unterer Markt u.a. hinsichtlich Raumprogramm + Soziale Nutzung (Bürgerhaus) und ggf. sonstige Nutzungen, Stellplatzkonzept, Abstimmung möglicher Finanzierung; Grobkonzepte für Neuordnung zur Ermittlung Flächenbedarfe und Abstimmung der Neuordnung des Straßenraums mit Landratsamt, inkl. Einbindung der Anlieger und Eigentümer	Z.O4	1	kurzfristig	ca. 20.000,- €	40 % Gemeinde 60% STBauf
1.2	Wettbewerb zur Neubebauung und Neugestaltung des öffentlichen Raums und der Bebauung des Unteren Markts / Auslobung mit genauen Angaben nach den Ergebnissen der Feinuntersuchung aus M 1.1.	Z.O4	1	kurzfristig	ca. 110.000,- €	40 % Gemeinde 60% STBauf
1.3	Bebauungsplan zur Sicherung der Umsetzung entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbs inkl. Paarufer und Unteren Markt	Z.O4	1	kurzfristig	ca. 20.000,- €	100% Gemeinde
1.4	Bebauung Unterer Markt entsprechend dem Wettbewerbsergebnis	Z.O4	1	mittelfristig	ca. 2.2 Mio €	100% Gemeinde/Investor
1.5	Neugestaltung des Knotenpunkts Marktstraße, Johannisstraße und Paarstraße inkl. der Platzflächen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis	Z.V2	1	mittelfristig	ca. 500.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauf
1.6	Integration von Erdgeschossnutzungen mit hohem Kundenverkehr und öffentlicher Nutzungen zur Belebung des Ortszentrums	Z.E1	1	mittelfristig	---	Handlungsempfehlung für 1.1 + 1.2
1.7	Gestaltung des Paarufers unter Integration von gastronomischen Nutzungsmöglichkeiten	Z.F1	1	mittelfristig	ca. 80.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauf + Handlungsempfehlung für 1.1 + 1.2

MASSNAHMENBÜNDEL 2: RATHAUSUMFELD / SCHLOSSGASSE

Das denkmalgeschützte Schloss in der Schloßgasse wird heute als Rathaus genutzt, wobei es sich grundsätzlich um eine adäquate Nutzung für dieses historische Bauwerk handelt. Die fehlende Barrierefreiheit und die beengten Räumlichkeiten mit teilweise sehr ungünstigen Grundrisszuschnitten stellen allerdings für solch eine öffentliche Funktion einen erheblichen Mangel dar. **[Fortschreibung Juli 2018:** Denkbar wäre hier auch eine Nutzung für die Vereine und kulturelle Veranstaltungen, sowie Bücherei (vgl. Feinuntersuchung Unterer Markt Teil 2 Nutzungskonzept Rathaus (Stand: 16.01.2018).]

Als städtebauliches Defizit stellt sich die beengte Zuwegung über die Schloßgasse dar, welches das Rathaus vom Ortskern isoliert und aufgrund der extrem engen Anbindung der Schloßgasse an die Marktstraße für Ortsfremde schwer auffindbar macht. Für die zukünftige Entwicklung steht im Kern eine Feinuntersuchung, die Lösungen für die Aufweitung der Schloßgasse skizziert und damit ggf. auch schrittweise in unterschiedlichen Phasen eine städtebauliche Neuordnung der Schloßgasse erfolgen kann. Entsprechende

Grobkonzepte hierfür sind im ISEK bereits dargestellt worden. Es gilt diese vertieft auszuarbeiten und die Anlieger intensiv in diese weitreichende Entwicklung einzu beziehen. Im Zuge dessen und zur Förderung einer klaren städtebaulichen Kante, die von der Marktstraße auf das Rathaus ausgerichtet ist, wäre auch eine Bebauung des heutigen Parkplatzes am Rathaus empfehlenswert. Darüber hinaus sollte durch eine Neubebauung des heutigen Pfarrheims (bei Unterbringung der erforderlichen Räumlichkeiten an anderer Stelle, vgl. Maßnahmenbündel 1) eine passende städtebauliche Kante zum Schloss geschaffen werden und damit gleichzeitig der Vorplatz aufgeweitet werden. Die erforderlichen Parkplätze können bei einer städtebaulichen Neuordnung an anderer Stelle, ggf. auch in einer Tiefgarage, integriert werden.

Bei zusätzlicher Realisierung einer Platzfläche gegenüber der Kirche an der Marktstraße im Einfahrtbereich zur Schloßgasse erhält die Kirche wieder einen Vorplatz. Gleichzeitig lässt sich eine visuelle Verknüpfung von Oberen Markt über die Einfahrt der Schloßgasse bis zum Rathaus erreichen und so diese wichtige Verbindung verdeutlichen.

Im Rahmen dieser Neuordnung gilt es die anliegenden Grundstücke sinnvoll in eine schrittweise Entwicklung einzubinden. Die in Privatbesitz befindlichen Grundstücke werden voraussichtlich nicht in naher Zukunft neu bebaut werden, weshalb die langfristigen Planungsziele durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Definition der neuen Raumkanten sichergestellt werden sollte. Durch die Betonung der neuen Raumkanten der Schloßgasse wird sich wahrscheinlich auch ein höheres Bau recht ergeben, welches in Verbindung mit der Aufwertung der Lage eine Entwicklung auf diesen Grundstücken sicherlich begünstigen wird. Trotzdem muss das im Rahmen der Feinuntersuchung zu entwickelnde Konzept sinnvoll mit dieser stufenweisen, ggf. auch über einen langen Zeitraum hinweg, nur partiellen Neugestaltung der Schloßgasse umgehen und hierzu Lösungen aufzeigen.

Im Zuge der Aufwertung der Schloßgasse gilt es auch, diese wichtige Nord-Süd-Verbindung über das Schloss bis zur Paar als Fußwegeverbindung zu verlängern. Diese Entwicklung kann allerdings erst im Zuge der Überplanung des südlich angrenzenden, ehemaligen Sägewerks und dessen Neuordnung sinnvoll weiter geführt wer-

den. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zur Paar ist die Integration einer Treppenanlage und eine sinnvolle Wegeführung notwendig, weshalb dies bereits im Zuge der Planung zu berücksichtigen ist.

2	RATHAUSUMFELD / SCHLOSSGASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.1	Feinuntersuchung zur Konzeptentwicklung Aufweitung Schlossgasse, Integration des Rathausvorplatzes und einem passenden Auftakt an der Hauptstraße inkl. Einbindung der Anlieger	Z.O5	1	kurzfristig	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
2.2	Aufstellung eines Bebauungsplan zur Umsetzung des Konzeptes für die Aufweitung der Schlossgasse zum Rathaus entsprechend dem Ergebnis der Feinuntersuchung	Z.O5	2	mittelfristig	ca. 30.000 €	Gemeinde
2.3	Grunderwerb, sofern erforderlich für Umsetzung des Konzeptes	Z.O5	2	mittelfristig	k. A.	Gemeinde
2.4	Umbau oder ggf. Abriss der Bestandsgebäude an der Ecke Schlossgasse / Marktstraße entsprechend dem Konzept der Feinuntersuchung	Z.O5	1	langfristig	ca. 1,2 Mio	40 % Gemeinde 60% STBauF
2.5	Neugestaltung des Knotenpunkts Marktstraße, Schlossgasse und Herrnstraße inkl. Schaffung eines Platzes als Auftakt in die Schlossgasse mit Integration zusätzlicher Baumpflanzungen	Z.F5 Z.O3	1	mittelfristig	ca. 300.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
2.6	Schaffung einer neuen Wegeverbindung durch das Schlossareal in die Paarauen	Z.O3 Z.F1	1	mittelfristig	ca. 130.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
2.7	Neubau auf dem bestehenden Parkplatz des Rathauses mit Nutzungen entsprechend der Feinuntersuchung	Z.O6 Z.O2	3	langfristig	---	Handlungsempfehlung für 2.1; 100% Investor bei Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde
2.8	Integration neuer, kultureller oder gastronomischer Nutzungen entlang der Schloßgasse und/oder im Schloss bzw. in den Nebengebäuden des Schlosses	Z.E1	2	mittelfristig	---	Handlungsempfehlung für 2.1 + ggf. für 2.7

MASSNAHMENBÜNDEL 3: HERRNSTRASSE

Die Herrnstraße war in den 80er Jahren die Einkaufsstraße im Ortszentrum. Heute befinden sich hier die meisten Ladenleerstände. Die Herrnstraße wurde im Zuge der Neugestaltung der Marktstraße, Gartenstraße und des Herzog Heinrich-Platzes in den 80er Jahren über die Städtebauförderung nicht mit umgebaut. Der Straßenzug fällt somit visuell deutlich gegenüber den umgebenden Straßenräumen ab. Es ist daher dringend erforderlich, sowohl die Leerstände wieder einer aktiven Nut-

zung zuzuführen, als auch den Straßenraum aufzuwerten. Hierzu ist es erforderlich, den ruhenden Verkehr neu zu ordnen und somit mehr Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu schaffen, so dass dieser auch zum Verweilen bzw. zum Aufsuchen der Geschäfte einlädt. Damit wird eine starke Verbindung vom Herzog-Heinrich-Platz in das Ortszentrum über die Herrnstraße zur Marktstraße entstehen. Im Zentrum der Konzepte steht hierbei ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Parkplatzangeboten,

Attraktivität des Straßenraums und Qualität für Fußgängern und Radfahrern herzustellen.

3	HERRNSTRASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.1	Reaktivierung der Leerstände in Verbindung mit Leerstandsmanagement (vgl. 9.2)	Z.E3 /Z.E1	1	kurzfristig	abgedeckt über 9.2	vgl. 9.2
3.2	Feinuntersuchung zur Aufwertung des Herzog-Heinrich-Platzes und Neuordnung der vollständigen Platzfläche sowie die Gestaltung und Neuordnung der Herrnstraße mit Fahrbahnfläche inkl. ganzheitlichem Konzept zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs	Z.O4 Z.V3	1	mittelfristig	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
3.3	Attraktive und barrierefreie Neugestaltung des Straßenraums unter Abwägung einer hohen Aufenthaltsqualität und gleichzeitiger Schaffung ausreichender Parkplätze; Einbeziehung der Anlieger und Geschäftstreibenden	Z.V3 Z.O1	2	mittelfristig	ca.300.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
3.4	Begrünung der Herrnstraße durch Baumpflanzungen und ggf. Integration von Fahrradabstellplätzen als Teil der Umbaumaßnahme entsprechend 3.3;	Z.F5 Z.O3	2	mittelfristig	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

MASSNAHMENBÜNDEL 4:

HERZOG-HEINRICH-PLATZ

Der Platz wurde bereits in den 80er Jahren mit Hilfe von Finanzmitteln aus der Städtebauförderung nach damaligen Standards gestalterisch aufgewertet. Allerdings besteht eine Seite fast ausschließlich aus Parkplatzfläche und der öffentliche Raum im übrigen Bereich ist nach heutigen Anforderungen nicht barrierefrei und bietet nur sehr wenig Aufenthaltsqualität, da der Fokus stark auf der Verkehrsabwicklung liegt, obwohl das Verkehrsaufkommen als sehr gering bezeichnet werden kann. Die privaten Vorbereiche der angrenzenden Nutzungen sind überwiegend nicht oder

unbefriedigend eingebunden, wie zum Beispiel der Vorplatz der Gaststätte. Insgesamt wird der Platz seiner städtebaulichen Situation nicht gerecht. Insbesondere kann mit gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen unter Einbeziehung der angrenzenden Erdgeschossnutzungen und der Integration hochwertiger Stadtmöblierung und Begrünung der Herzog-Heinrich-Platz seiner Bedeutung im Ortskern wieder gerecht werden. Die Abwicklung der vorhandenen Verkehrsbeziehungen kann auch bei einer, eindeutig als Platzfläche gestalteten Fläche gewährleistet bleiben. In diese kön-

nen die erforderlichen Stellplätze und die bereits vorhandenen straßenraumprägenden Bäume sinnvoll integriert werden.

4	HERZOG-HEINRICH-PLATZ	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.1	Feinuntersuchung zur Aufwertung des Herzog-Heinrich-Platzes (vgl. 3.2)	Z.O4	1	mittelfristig	siehe 3.2	siehe 3.2
		Z.V3				
4.2	Teilweise Umgestaltung des Herzog-Heinrich-Platzes zur Herstellung der erforderlichen Barrierefreiheit und zur Aufwertung als wahrnehmbare Platzfläche unter Einbeziehung der angrenzenden Nutzungen inkl. einheitliche, Belagsstrukturen zur Unterstreichen des historischen Marktes	Z.V3	2	mittelfristig	ca. 320.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
		Z.V3				
4.3	Erhalt und Ergänzung der Begrünung des Platzes und Integration attraktiver Stadtmöbel	Z.F5	3	mittelfristig	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

MASSNAHMENBÜNDEL 5:

KNOTENPUNKT MARKTSTRASSE/GARTENSTRASSE / GOTTESHOFNER STRASSE

Der Verkehrsknotenpunkt von Marktstraße zur Gartenstraße bzw. Gotteshofner Straße ist zu Stoßzeiten stark belastet. Insbesondere ist das Einfahren auf bzw. das Kreuzen der Marktstraße sowohl für den motorisierten- als auch den Fuß- und Radverkehr erheblich erschwert. Durch das Verkehrsaufkommen mit teilweise überhöhten Geschwindigkeiten auf der Marktstraße entsteht bei Fußgängern und Radfahrern im Straßenraum ein Gefühl von Unsicherheit. Verstärkt wird dies durch regelwidriges Parken auf dem Bürgersteig in diesem Bereich und durch das Fehlen eines gekennzeichneten Fußgängerüberwegs. Im Laufe des Planungsprozesses hat sich dieser Knotenpunkt als Vertiefungsbereich für die Entwicklungsdiskussion herausgestellt, weshalb unterschiedliche Ansätze für eine mögliche Neuordnung aufgezeigt und diskutiert wurden (vgl. Kapitel 9.6). Da keine der Lösungen sich als Idealvariante herausgestellt haben, sollte in einer Feinuntersuchung vertiefend mögliche Lösungen erarbeitet werden und insbesondere

5	KNOTENPUNKT MARKTSTR. / GARTENSTR. / GOTTESHOFNER STR.	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.1	Machbarkeitsstudie zur Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit	Z.V1 Z.V2	1	kurzfristig	ca. 20.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
5.2	Bauliche Neuordnung des Knotenpunktes entsprechend den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie inkl. ggf. Integration eines gesicherten Fußgängerübergangs	Z.V1 Z.V2	1	mittelfristig	ca. 500.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

mit den betroffenen Grundstücksbesitzern, den Anliegern und den Fachbehörden abgestimmt werden.

[Anmerkung: Während der Fertigstellung dieses Berichts wurden bereits erste Maßnahmen zur Entschärfung dieses Konflikts in Angriff genommen. Die Marktstraße wurde mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h versehen und es werden auf Höhe der Apotheke beidseits in Kürze Pfosten aufgestellt, die ein regelwidriges Parken verhindern. Zusätzlich wird derzeit die Integration eines Fußgängerüberwegs auf der Marktstraße auf Höhe der dort befindlichen Eisdiele in die Wege geleitet, um eine sichere Straßenüberquerung für den nicht motorisierten Verkehr anzubieten.]

MASSNAHMENBÜNDEL 6: STRASSENÄUME DES HISTORISCHEN SIEDLUNGSKERNS

Eines der besonders starken Potentiale von Reichertshofen ist der größtenteils noch in der baulichen Struktur ablesbare historische Siedlungskern. Ein einheitliches Konzept für den öffentlichen Raum der Straßenräume sollte diesen historischen Charakter unterstützen und deutlich hervorheben. Ziel der Maßnahme ist es, den Ortskern von Reichertshofen deutlich für alle Passanten ablesbar zu machen und dessen Bedeutung für die Identität des Marktes zu stärken. Aufgrund der Größe der betroffenen Flächen sollte hierbei eine schrittweise Umsetzung dieser Maßnahme bereits in der Konzeptentwicklung vorgesehen werden. Durch Festlegung eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes in Anlehnung an die bereits in der Marktstraße und am Herzog-Heinrich-Platz verwendeten Materialien und Strukturen können verschiedene Teilabschnitte je nach aktueller Lage umgesetzt werden. Hierbei können zum Beispiel auch notwendige Arbeiten an den Sparten den Ausschlag geben, bestimmte Straßenzüge vorzeitig umzusetzen.

6	STRASSENÄUME DES HISTORISCHEN SIEDLUNGSKERNS	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
6.1	Barrierefreie, einheitliche und hochwertige Neugestaltung der Straßenräume im historischen Siedlungskern, um dessen Bedeutung für Reichertshofen ablesbar zu machen. (inkl. einem Konzept zur schrittweisen Umsetzung der Neugestaltung) ggf. Konzeptentwicklung mit 3 Straßenregelschnitten vorgeschaltet, um für die schrittweise Umsetzung bereits eine einheitliche Grundlage zur Ausgestaltung zu haben	Z.O1 Z.O6	2	mittelfristig	ca. 2,0 Mio € Schrittweise Umsetzung in sinnvollen Etappen z.B. bei Erneuerung des Belages wegen Sparten	40 % Gemeinde 60% STBAuF
6.2	Erhalt der historischen Strukturen mit behutsamer Weiterentwicklung in Anlehnung an den historischen Bestand.	Z.O1	1	kurzfristig	--	Handlungsempfehlung

MASSNAHMENBÜNDEL 7: UMNUTZUNG PARKPLATZ OBERER MARKT

Die Parkplatzfläche in der Gartenstraße, die direkt an den Oberen Markt angrenzt, ist lediglich mit einer Kiesfläche versehen. Die Nutzung als Parkplatz wird der zentralen Lage direkt am Oberen Markt nicht gerecht. Dies wird insbesondere durch den Mangel frequentierter Geschäftsflächen am Oberen Markt noch verstärkt. Eine Bebauung dieses Grundstücks würde die städtebauliche Kante zum Oberen Markt schließen und verhilft auch der Gartenstraße zu einer deutlicheren städtebaulichen Fassung. Zusätzlich bietet sich darüber hinaus das Potential weitere belebende Nutzungen am Oberen Markt zu integrieren. Die erforderlichen, öffentlichen Stellplätze im Umfeld zum Oberen Markt sind eigentlich ausreichend über den zweiten Parkplatz in der Gartenstraße abgedeckt. Möglicherweise können auch zusätzliche Stellplätze über eine Tiefgarage (ggf. mit Nutzung von Teilflächen des Oberen Marktes) geschaffen werden. Es besteht bereits seit 1985 ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Oberen Markt, der auch diese Fläche mit einschließt und eine Bebauung vorsieht (Bebauungsplan Nr. 4 Oberer Markt). Das Grundstück befindet

7	UMNUTZUNG PARKPLATZ AM OBEREN MARKT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
7.1	Bebauung der Fläche nach bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 Oberer Markt	Z.O2 Z.O6	3	langfristig		Handlungsempfehlung

sich in Privatbesitz und der Eigentümer hatte bisher kein Interesse sein Baurecht auszuschöpfen. Trotzdem wäre eine bauliche Entwicklung für die städtebauliche Situation sehr zuträglich und deswegen sehr empfehlenswert.

MASSNAHMENBÜNDEL 8: MARKTSTRASSE

Die Marktstraße ist genauso wie der Herzog-Heinrich-Platz bereits in den 80er Jahren über finanzielle Mittel der Städtebauförderung umgebaut worden. Deswegen sind nur noch punktuelle Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung erforderlich und förderfähig. Durch eine verstärkte Begrünung kann der öffentliche Raum deutlich in seiner Attraktivität gesteigert werden sowie eine klare optische Abschnittsbildung der Marktstraße in kleinere überschaubare Teilbereiche zur Reduktion der Durchfahrtsgeschwindigkeit beitragen. Diese Maßnahmen werden im Bereich des Knotenpunktes Schloßgasse durch die Maßnahmen aus Maßnahmenbündel 2 zur Schaffung einer Platzsituation als Auftakt in die Schloßgasse ergänzt. Beide Maßnahmenbündel sind daher eng auf einander abzustimmen.

Zusätzlich ist in der Marktstraße besonderes Augenmerk auf die Reaktivierung der Leerstände sowie die Integration neuer Nutzungen zu legen. Insbesondere ist die Einrichtung einer öffentlichen Toilette für ältere Generationen wichtig, um die Aufenthaltsdauer zu erhöhen. Es befindet sich eine öffentliche Toilette am Friedhof, wobei der Weg bis dahin zu Fuß meist zu weit ist.

8	MARKTSTRASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
8.1	Verdichtung des Angebots von Einzelhandelsflächen durch Reaktivierung von untergenutzten Flächen und Leerständen – durch Leerstandsmanagement	Z.E1 Z.E3	1	kurzfristig	vgl. 9.2	vgl. 9.2
8.2	Integration einer öffentlichen Toilette an zentraler Stelle	Z.O1	3	mittelfristig	ca. 50.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
8.3	Punktuelle Aufwertung, Begrünung und verstärkte Gliederung des Straßenraums durch Pflanzung von zusätzlichen Straßenbäumen sowie Ausstattungselemente wie Pflanztrögen und Bänken und ggf. Integration von Fahrradabstellplätzen	Z.O3 Z.F5	1	mittelfristig	ca. 70.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

MASSNAHMENBÜNDEL 9: EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN UND LEERSTANDSMANAGEMENT

Über die Einzelhandelspositionierung bzw. das Einzelhandelskonzept können neue Nutzungen eingeführt werden, die auch aufgrund ihres individuellen Charakter eine gute Chance haben im örtlichen Markt längerfristig zu überleben.

Das Leerstandsmanagement soll helfen die bestehenden Leerstände im Ort zu reduzieren und proaktiv neue Leerstände zu verhindern. Ebenso soll das Leerstandsmanagement die Eigentümer hinsichtlich einer Akquise für Mietinteressenten beraten und auch im Gegenzug den Kontakt zwischen potentiellen Mietern und den Eigentümern herstellen.

Für viele der angedachten Maßnahmen ist ein „Marktmanagement“ einzuführen, dass die Akteure vor Ort entlasten und professionell leiten kann.

	EINZELHANDEL; DIENSTLEISTUNGEN UND LEERSTANDSMANAGEMENT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
9.1	Marktmanagement (verknüpft mit Maßnahmen 9.2-9.8)	Z.E 1	1	kurzfristig	ca. 25.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.2	Einrichtung eines Arbeitskreises „Innerörtliche Entwicklung“	Z.E1	1	kurzfristig	vgl. M 9.1	
9.3	Einrichtung eines kommunalen Leerstandsmanagement (Laufzeit für mehrere Jahre)	Z.E3	1	kurzfristig	ca. 20.000,- / Jahr	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.4	Marketing: Erstellung einer Einzelhandelspositionierung inklusive Marketingkonzept für das Ortszentrum um Marktstraße und Herrenstraße	Z.E1	1	kurzfristig	ca. 50.000,-	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.5	Verbesserung der Lebensmittelversorgung durch kleinteiliges Angebot von bis zu 400 qm	Z.E1	1	kurzfristig	vgl. M 9.1	
9.6	Positionierung und Förderung von Angeboten von Handwerk, Kunsthandwerk und Einzelhandel + Marketingmaßnahmen	Z.E1	2	mittelfristig	vgl. M 9.1 10.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.7	Entwicklung von Gastronomiekonzepten mit Marketingmaßnahmen	Z.E2	2	mittelfristig	M 9.1 + 5.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.8	Förderung von Klein Gründungen (Start Up) im Ortszentrum + Öffentlichkeitsarbeit	Z.E1	2	mittelfristig	M 9.1 + 5.000 €	ggf. Wirtschaftsförderung

MASSNAHMENBÜNDEL 10: ENTWICKLUNG EHEMALIGES SÄGEWERK SÜDTEIL

Das Entwicklungskonzept sieht für die südliche Fläche des ehemaligen Sägewerks entlang der Gotteshofner Straße eine kompakte Wohnbebauung vor. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Gotteshofner Straße. Im Osten und Süden soll eine großzügige öffentliche Grünfläche den Übergang zum Ufer der Paar bilden. Ein Teilbereich des Paarufers soll für eine bessere Zugänglichkeit möglichst abgeflacht und darüber hinaus als extensive gestaltete Bereiche entlang der Paar genutzt werden. Zusätzlich ist eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von den Wohngebieten im Westen über das neue Wohngebiet nach Osten über die Paar zum dortigen Gewerbegebiet zu schaffen.

10	ENTWICKLUNG EHEMALIGES SÄGEWERK SÜDTEIL	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
10.1	Konzeptentwicklung für Wohnbebauung entlang der Gotteshofner Straße und Schaffung von naturnahen Grünflächen entlang der Paar mit Öffnung des Uferbereichs inkl. Ost-West Wegeverbindung über die Paar	Z.O6 Z.F1	1	kurzfristig	ca. 26.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
10.2	Umsetzung des Konzepts durch Aufstellung eines Bebauungsplans	Z.O6 Z.F1	1	kurzfristig	ca. 33.000€	Planungskostenübernahme durch Investor oder Grundeigentümer
10.3	Schaffung einer Fuß- und Radwegeanbindung nach Osten durch die Paarauen inkl. Durchführung einer FFH- und LSG-Verträglichkeitsprüfung	Z.V1	1	mittelfristig	ca.200.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
10.4	Entwicklung einer extensiven Grünfläche zur Paar hin, sowie behutsame Öffnung des Paarufers	Z.F1	2	mittelfristig	ca. 330.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

MASSNAHMENBÜNDEL 11: ENTWICKLUNG EHEMALIGES SÄGEWERK NORDTEIL

Die Bebauung des Nordteils soll insbesondere zur Marktstraße Möglichkeiten zur Unterbringung weiterer Nutzungen enthalten, sowie an die städtebauliche Raumkante der Marktstraße anschließen. Nach Süden können attraktive Wohnungen, aber auch gewerbliche Nutzungen in kurzer Entfernung zur Paar entwickelt werden. Wichtig ist bei den Konzepten, dass der erhaltenswerte Gebäudebestand behutsam integriert wird.

11	ENTWICKLUNG EHEMALIGES SÄGEWERK NORDTEIL	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
11.1	Konzeptentwicklung für die Umnutzung des Nordteils zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort unter Einbindung des erhaltenswerten Gebäudebestandes und Schaffung von Einzelhandelsflächen an der Marktstraße	Z.O6	2	mittelfristig	ca. 20.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
		Z.E1				
11.2	Umsetzung des Konzeptes durch Aufstellung eines Bebauungsplans	Z.O6	2	langfristig	ca. 30.000 €	privat
		Z.E1				

MASSNAHMENBÜNDEL 12: ENTWICKLUNG BAHNBRACHE

Die Bahnbrache stellt eine hohes Potential zur Entwicklung einer wohnungsnahen Grünfläche dar. Bei der Nutzungsvielfalt ist auf die Ansprüche aller Altersgruppen zu achten. In diesem Zuge sollte eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Ingolstädter Straße im Westen bis nach Osten zu den dortigen Sportflächen geschaffen werden. Zusätzlich lässt sich der bestehende Spielplatz an der Sandrartstraße in die neue Grünfläche sinnvoll integrieren. Im Zuge dessen kann dieser zu einem attraktiven großen Spielplatz ausgebaut werden. Das hierdurch frei werdende Grundstück an der Sandrartstraße sollte im Gegenzug einer Wohnbebauung zugeführt werden. Ein entsprechendes Baurecht dürfte sich aus dem §34 BauGB ableiten lassen, so dass keine Maßnahme zur Schaffung von entsprechendem Baurecht vorgesehen wurde.

12	ENTWICKLUNG BAHNBRACHE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
12.1	Konzeptentwicklung zur Entwicklung einer Grünanlage auf den Flächen inklusive Rentabilitätsprüfung bei Kauf des Grundstücks durch die Gemeinde	Z.F3	1	kurzfristig	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauf
12.2	Bau und Entwicklung einer Grünanlage nach Konzeptergebnissen aus 12.1		1	kurzfristig	ca. 1,5 Mio €	40 % Gemeinde 60% STBauf
12.3	Verlagerung des Spielplatzes von der Sandrartstraße in die Grünanlage und Ausbau der Spielmöglichkeiten	Z.F6	2	mittelfristig	ca. 60.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauf
12.4	Bebauung des freiwerdenden Grundstücks mit Wohnbebauung in Anlehnung an die Bebauung der Umgebung	Z.O2	3	langfristig	---	Privat bzw. Investor; Veräußerung des Grundstücks durch die Gemeinde

MASSNAHMENBÜNDEL 13: PAARUFER UND PAARHALLENUMFELD

Das gesamte Gebiet um die Paarhalle bietet aufgrund seiner Lage am Wasser und der kurzen Entfernung zum Ortszentrum besondere Potentiale, die es gilt in den Konzepten nutzbar zu machen. Die Paarhalle ist bereits in die Jahre gekommen und hat einen Sanierungsbedarf. Aktuelle Entscheidungen des Marktgemeinderats gehen momentan dahin, an der Paarhalle - wenn möglich - festzuhalten. Allerdings ist noch unklar, ob es sich wirklich lohnt die Halle zu sanieren oder ob ein Neubau nicht sinnvoller wäre.

In den Konzepten zur Aufwertung ist eine hohe Flexibilität gefordert, um einerseits weiterhin die unkomplizierte Ausrichtung des Paarfest gewährleisten zu können, aber andererseits die Fläche grundsätzlich aufzuwerten. Gleichzeitig bietet sich die Stelle an, um den Uferbereich der Paar besser zugänglich zu machen und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen vorzunehmen, damit das Ufer als Aufenthaltsbereich auch bei Veranstaltungen dienen kann.

Der bestehende Spielplatz im Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung soll als generationsübergreifende Frei-

13	PAARUFER UND PAARHALLENUMFELD	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
13.1	Umgestaltung des Paarufers zur Schaffung einer besseren Uferzugänglichkeit und -nutzbarkeit der Paar	Z.F1	2	mittelfristig	ca. 600.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
13.2	Umbau / Ausbau des Kinderspielplatz zum Mehrgenerationsfreizeitplatz	Z.F3 Z.F6	2	mittelfristig	ca. 60.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
13.3	Aufwertung des Paarhallenumfelds zur multifunktionalen und attraktiven Freifläche für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten inkl. Baumpflanzungen zur Begrünung	Z.E4	2	kurzfristig	ca 400.000€	40 % Gemeinde 60% STBauF
13.4	Sanierung oder Neubau Paarhalle / Veranstaltungssaal	Z. E4 Z.O6	2	mittelfristig	k.A.	100% Gemeinde
13.5	Stärkung der Anbindung in die umgebenden Naherholungsräume Ausbau Paarradweg, Anbindung an die Stockau und entlang der Paar und ggf. Integration von Fahrradabstellplätzen	Z.V1 Z.F4	2	mittelfristig	ca. 40.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

zeitanlage ausgebaut werden, um allen Altersgruppen eine wohnungsnahe Freizeit- und Spielstätte an der Paar zu ermöglichen. Aufgrund der größeren Abstände zur umliegenden Wohnbebauung und durch eine entsprechend Planung der Erweiterung der Anlagen (z.B. Ausrichtung von lärmintensiven Spielgeräten) sollten Konflikte aufgrund von Lärmemissionen vermieden werden können.

MASSNAHMENBÜNDEL 14: WOHNBAUENTWICKLUNG AUF EHEMALIGEN METALLWARENFABRIK

Die ehemalige Metallwarenfabrik an der Ingolstädter Straße ist derzeit untergenutzt. Die Fläche ist noch sehr zentrumsnah und würde sich zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets gut eignen. Von einer Integration von Einzelhandel und gewerblichen Nutzungen ist dabei abzusehen, da eine deutliche Konzentration dieser Nutzungen im Ortskern stattfinden soll. Bei den Konzepten zur Wohnentwicklung sind die Aussagen der Dichteanalyse, die eine bauliche Verdichtung im Ortskern empfehlen, zu berücksichtigen, weshalb eine kompakte Bauweise zu bevorzugen ist.

14	WOHNBAUENTWICKLUNG AUF EHEMALIGEN METALLWARENFABRIK	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
14.1	Konzeptentwicklung zur Bebauung des Grundstücks	Z.O2 Z.O6	2	mittelfristig	ca. 20.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
14.2	Aufstellung eines Bebauungsplans	Z.O2 Z.O6	2	mittelfristig	ca. 25.000 €	Planungskostenübernahme durch Investor oder Grundeigentümer

MASSNAHMENBÜNDEL 15: STOCKAU

Die ehemalige Mühle Stockau funktioniert als ein besonders charakteristisches Merkmal von Reichertshofen und soll als solches auch unbedingt erhalten werden. Das Sanierungsgebiet besteht bereits seit einigen Jahren, wobei bisher nicht der gewünschte Erfolg einer nachhaltigen Sa-

nierung und Nachnutzung erzielt werden konnte. Es gibt Interessen von Investoren die Anlagen der alten Mühle zu modernen Wohnungen umzubauen. Dies ist für das Gebäude durchaus wünschenswert, allerdings sollen insbesondere in den Erdgeschoss auch gastronomische und kul-

turelle Nutzungen untergebracht werden. Dies hätte zur Folge, dass die Stockau, welche derzeit durch die Bahntrasse räumlich stark von der Ortslage getrennt ist, durch seine Nutzung wieder eine stärkere Anbindung an den Ort erfährt.

15	STOCKAU	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
15.1	Sanierung und Umnutzung der Mühle Stockau mit Integration von alternativen Wohnkonzepten und gastronomischen Einrichtungen	Z.O7 Z.E3 Z.E2	1	kurzfristig	---	privat

**MASSNAHMENBÜNDEL 16:
BESCHILDERUNG GEWERBEGBEIT**

Die Beschilderung für den Schwerlastverkehr zur Anfahrt ins Gewerbegebiet ist derzeit noch mit Mängeln besetzt. Dies führt dazu, dass häufig Schwerlastverkehr über das Wohngebiet das Gewerbegebiet anfährt. Über eine neue eindeutige Beschilderung wird dies verhindert.

16	BESCHILDERUNG GEWERBEGBEIT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
16.1	Installation einer neuen Beschilderung zur störfreien Abwicklung der Anfahrtswege von Schwerverkehr	Z.O7	1	kurzfristig	Bereits vor Abschluss ISEK durchgeführte Maßnahme	100% Gemeinde

MASSNAHMENBÜNDEL 17: NACHVERDICHTUNG IM KERNBEREICH

Im Entwicklungskonzept wurden die vor- dringlichen Bereiche für eine kontrollierte Nachverdichtung im Sinne einer Stärkung des Ortskerns von Reichertshofen definiert.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes ist es er- forderlich, nicht nur die Grundlagen für eine entsprechende Nachverdichtung (z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen) zu schaffen, sondern diese auch über entsprechende Anreize und Beratungen zu fördern. Eine Nachverdichtung ist immer ein langfristiger Prozess, der nicht in wenigen Jahren umgesetzt werden kann. Wichtig ist aber für den Erfolg, eine kon- tinuierliche Information und Beratung der Grundeigentümer über die Möglichkeiten und Vorteile bei einer Schaffung von zu- sätzlichem Wohnraum. Hierfür kann auch die Einrichtung eines Flächenmanage- ments von Vorteil sein, in dem alle mögli- chen Entwicklungsflächen erfasst werden und somit ein proaktives Zugehen auf die entsprechenden Grundstückseigentümer ermöglicht wird.

Aufgrund des aktuellen Wachstumsdrucks in Reichertshofen gilt es, hier insbesonde- re die städtebauliche Qualität und eine

17	NACHVERDICHTUNG IM KERNBEREICH VON REICHERTSHOFEN	Ziel	Priori- tät	Zeithori- zont	Kosten- schätzung	Finanzie- rung / Akteure
17.1	Bebauung der derzeit brachliegenden Baugrund- stücke sowie Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke mit mittlerer bis hoher Dichte analog zum Nachverdichtungskonzept ISEK.	Z.O2	1	mittel- fristig	---	Handlungs- empfehlung
17.2	Bauherrenberatung, Flächenmanagement, städ- tebauliche Beratung der Gemeinde, Bei Bedarf Darstellung von beispielhaften Umsetzungskonzep- ten für eine Nachverdichtung im Bestand als Beratungsgrundlage	Z.O2	1	kurzfris- tig	Ca. 10.000 € / Jahr	40 % Ge- meinde 60% STBauF
17.3	ggf. Aufstellung von Bebauungsplänen zur Siche- rung der Ziele der Nachverdichtung	Z.O2	2	mittel- fristig	je nach Bedarf	Gemeinde
17.4	Erstellung Gutachten der Denkmalsubstanz im Sa- nierungsgebiet (Bau- und Bodendenkmäler) zur systematischen Prüfung der Denkmalerhaltung in intensiver Abstimmung mit dem Bayerischen Lan- desamt für Denkmalpflege	Z.O2	2	mittel- fristig	Ca. 20.000 €	Gemeinde + LA für Denkmal- pflege

hohe Wohnqualität bei Nachverdichtun- gen sicherzustellen. Es muss unbedingt ge- währleistet bleiben, dass bei einer höheren Wohnungsdichte in innerörtlichen Lagen eine hohe Wohnqualität erreicht wird. Aus diesem Grund wird für die kontinuierliche Begleitung dieser Prozesse eine weitere städtebauliche Begleitung und Beratung empfohlen.

Je nach Teilbereich ist es darüber hinaus sinnvoll bzw. ggf. auch erforderlich durch entsprechende Bebauungspläne die zu- künftige Entwicklung vorab zu definieren.

Durch die Schaffung von entsprechen- dem Baurecht und durch erste positive Beispiele, werden oft deutliche Anreize für weitere Entwicklungen geschaffen.

Darüber hinaus wird im Sinne der Nachver- dichtung empfohlen auch die Möglichkei- t zur Nachnutzung von nicht mehr benöti- gter u.a. landwirtschaftlicher Gebäudesub- stanz zu prüfen. Bei der Beurteilung des maximalen Nachverdichtungspotentials sollte die örtliche Höhenentwicklung sowie die verkehrliche Wirkung Berücksichtigung finden.

MASSNAHMENBÜNDEL 18: NACHVERDICHTUNG IN DEN WOHSIEDLUNGEN

Die vielen Brachflächen in den Wohngebieten bewirken einerseits ein aufgelockertes Siedlungsbild, allerdings stellen diese auch ein hohes Potential zur Siedlungsentwicklung dar. Nachdem eine Nachverdichtung prinzipiell aufgrund einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung zu bevorzugen ist, sollen diese Flächen sukzessive bebaut werden. Da die Grundstückeigentümer bisher kein Interesse an einer Entwicklung gezeigt haben, gilt es, bei ersten Anzeichen für ein mögliches Entwicklungsinteresse durch Beratung und Kontaktherstellung zu möglichen Bauträgern sowie durch das Aufzeigen von guten Praxisbeispielen, positiv auf die Entscheidungsträger einzuwirken. Dies ist bereits über Maßnahme 17.2 abgedeckt, da kann beides aus einer Hand erfolgen, um die häufig auftretenden Überschneidungen ausnutzen zu können.

18	NACHVERDICHTUNG IN DEN WOHSIEDLUNGEN	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
18.1	Bebauung der brachliegenden Baugrundstücke mit geringer Dichte analog zum Nachverdichtungskonzept ISEK	Z.O2	1	mittelfristig	---	Handlungsempfehlung
18.2	Bauherrenberatung, Flächenmanagement, städtebauliche Beratung der Gemeinde (Über M. 17.2 bereits abgedeckt)	Z.O2	1	kurzfristig	Vgl. 17.2	Vgl. 17.2

19	STRASSENRAUMBEGRÜNUNG	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
19.1	Begrünung durch Baumpflanzung an der Hauptzufahrtsstraßen zur optischen Akzentuierung (Münchner Str., Ingolstädter Str., Xaveristraße, Waldinger Straße und Starkertshofner Straße, Gotteshofner Straße, Neuburger Straße) Förderfähig bei klarem Konzeptzusammenhang und innerhalb des Sanierungsgebiets	Z.F5	2	langfristig	ca. 100.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauf

MASSNAHMENBÜNDEL 19: STRASSENRAUMBEGRÜNUNG

Um die Funktion und die visuelle Unterstreichung des Zentrums hervor zu heben sind die Hauptverkehrswege, die ins Zentrum führen deutlich durch begleitende Baumpflanzungen zu betonen. Durch eine punktuelle, aber kontinuierliche Begrünung des Straßenraums durch regelmäßige Baumpflanzungen werden die Hauptstraßen von Reichertshofen betont und heben sich eindeutig von den sonstigen Wohnstraßen

ab. Des Weiteren erhält Reichertshofen hierdurch ein einprägsames, attraktives Ortsbild und dessen Ortskern wird betont. Dies betrifft die Münchner Str., Ingolstädter Str., Xaveristraße, Waldinger Straße, Neuburger Straße, Starkertshofner Straße und Gotteshofner Straße.

MASSNAHMENBÜNDEL 20: AUFWERTUNG SPIELPLATZ

Der Spielplatz am südlichen Ende der Gotteshofner Straße gilt aufgrund der fehlenden Abzäunung zum daneben laufenden Wassergraben als unsicher für kleinere Kinder. Durch Behebung dieses Mangels und ggf. kleinere Gestaltungsanierungen können die umliegenden Kinder insbesondere aus dem südlichen Teil von Reichertshofen und dem Ortsteil Gotteshofen selbstständiger den Spielplatz besuchen.

20	AUFWERTUNG SPIELPLATZ	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
20.1	Sanierung Spielplatz an der südlichen Ortsgrenze an der Gotteshofner Straße	Z.F6	2	kurzfristig	ca. 20.000,-€	100 % Gemeinde

MASSNAHMENBÜNDEL 21: NEUORDNUNG UND BEGRÜNUNG PARKPLATZ AM FRIEDHOF

Der Parkplatz am Friedhof weist gestalterische Mängel auf. Durch eine intensive Begrünung können diese behoben werden und den reinen Parkplatz optisch deutlich aufwerten. Hierzu gehört auch eine optische Einfassung der dort aufgestellten Wertstoffbehälter.

21	NEUORDNUNG UND BEGRÜNUNG PARKPLATZ AM FRIEDHOF	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
21.1	Konzept zur Neuordnung des Parkplatzes am Friedhof sowie optische Aufwertung durch weitere Begrünung	Z.F5	3	langfristig	ca. 20.000,-	100 % Gemeinde
		Z.V3				

MASSNAHMENBÜNDEL 22: ORTSRANDBEGRÜNUNG

Entlang der Siedlungsränder fehlen teilweise noch eine Fassung der Siedlungsgebiete. Dieser geht vor allem im Westen zum Teil nahtlos in die landwirtschaftlich genutzten Flächen über, was als unattraktives Ortsbild in diesem, als Naherholungsraum für Spaziergänger genutzten Bereich auffällt. Über eine Ortsrandbegrünung durch punktuelle Pflanzung von Sträuchern und Bäumen kann mit wenig Aufwand ein landschaftsverträglicheres Erscheinungsbild der Siedlungsstrukturen erreicht werden.

MASSNAHMENBÜNDEL 23: RADWEGEANBINDUNG AN DIE NAHERHOLUNGSGEBIETE UND ORTSTEILE

Durch die Trassenoptimierung der Linie München – Ingolstadt durch die Deutsche Bahn bietet sich die Gelegenheit die Versorgungswege aus der Bauphase in eine Radwegeverbindung nach Osten bis nach Winden zu verwandeln. Dies stellt einen wichtigen Lückenschluss im bestehenden Radwegenetz dar und würde die großen Ortsteile deutlich besser an Reichertshofen anbinden. Des Weiteren würde durch die-

22	ORTSRANDBEGRÜNUNG	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
22.1	Begrünung der Siedlungsränder zur Aufwertung des Landschaftsraumes und Fußwegeverbindungen und Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung neuer Fußwegeverbindungen zur besseren Verknüpfung der Ortslage mit den Naherholungsräumen.	Z.F4	3	langfristig	ca. 60.000,-	100 % Gemeinde

23	RADWEGEANBINDUNG AN DIE NAHERHOLUNGSGEBIETE UND ORTSTEILE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
23.1	Ausbau Radwegeverbindung entlang der Bahn nach Winden	Z.F4	1	kurzfristig	Bereits vor Abschluss ISEK durchgeführte Maßnahme	100 % Gemeinde

se Verbindung auch die Anbindung des Heideweiher deutlich verbessert. Hierfür müssen an drei Stellen einfache Bachquerungen geschaffen werden.

[Anmerkung: Während der Fertigstellung dieses Berichts wurden diese Lücken im Radwegenetz zum Heideweiher bereits von der Marktgemeinde durch bauliche Maßnahmen geschlossen]

MASSNAHMENBÜNDEL 24: SANIERUNG HEIDEWEIFER

Der Heideweiher ist im Sommer eines der wichtigsten Naherholungsgebiete für den Markt Reichertshofen. Eine Aufwertung der Liegewiesen, genauso wie die Pflege der Uferbereiche, steigern die Beliebtheit und Funktion als Naherholungsgebiet.

24	SANIERUNG HEIDEWEIFER	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
24.1	Intensivierung der Pflege und des Ausbaus der Freizeitnutzung des Heideweiher	Z.F7	3	kurzfristig	ca. 50.000,- €	100 % Gemeinde / Leader+

11.2 MASSNAHMENÜBERSICHT NACH ART DER DER MASSNAHME

VORBEREITENDE MASSNAHMEN

1	UNTERER MARKT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.1	Feinuntersuchung zur Klärung der Rahmenbedingungen für WB zur Bebauung Unterer Markt u.a. hinsichtlich Raumprogramm + Soziale Nutzung (Bürgerhaus) und ggf. sonstige Nutzungen, Stellplatzkonzept, Abstimmung möglicher Finanzierung; Grobkonzepte für Neuordnung zur Ermittlung Flächenbedarfe und Abstimmung der Neuordnung des Straßenraums mit Landratsamt, inkl. Einbindung der Anlieger und Eigentümer	Z.04	1	kurzfristig		ca. 20.000,- €	40 % Gemeinde 60% STBauF
1.2	Wettbewerb zur Neubebauung und Neugestaltung des öffentlichen Raums und der Bebauung des Unteren Markts / Auslobung mit genauen Angaben nach den Ergebnissen der Feinuntersuchung aus M 1.1.	Z.04	1	kurzfristig	19	ca. 110.000,- €	40 % Gemeinde 60% STBauF
1.3	Bebauungsplan zur Sicherung der Umsetzung entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbs inkl. Paarufer und Unteren Markt	Z.04	1	kurzfristig		ca. 20.000,- €	100 % Gemeinde
2	RATHAUSUMFELD / SCHLOSSGASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.1	Feinuntersuchung zur Konzeptentwicklung Aufweitung Schlossgasse, Integration des Rathausvorplatzes und einem passenden Auftakt an der Hauptstraße inkl. Einbindung der Anlieger	Z.05	1	kurzfristig	14	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
2.2	Aufstellung eines Bebauungsplan zur Umsetzung des Konzeptes für die Aufweitung der Schlossgasse zum Rathaus entsprechend dem Ergebnis der Feinuntersuchung	Z.05	2	mittelfristig	11	ca. 30.000 €	Gemeinde

3	HERRNSTRASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.2	Feinuntersuchung zur Aufwertung des Herzog-Heinrich-Platzes und Neuordnung der vollständigen Platzfläche sowie die Gestaltung und Neuordnung der Herrnstraße mit Fahrbahnfläche inkl. ganzheitlichem Konzept zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs	Z.O4	1	mittelfristig	3	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
		Z.V3					
4	HERZOG-HEINRICH-PLATZ	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.1	Feinuntersuchung zur Aufwertung des Herzog-Heinrich-Platzes (vgl. 3.2)	Z.O4	1	mittelfristig	3	siehe 3.2	siehe 3.2
		Z.V3					
5	KNOTENPUNKT MARKTSTR. / GARTENSTR. / GOTTESHOFNER STR.	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.1	Machbarkeitsstudie zur Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit	Z.V1 Z.V2	1	kurzfristig	17	ca. 20.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
10	ENTWICKLUNG EHEMALIGES SÄGEWERK SÜDTEIL	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
10.1	Konzeptentwicklung für Wohnbebauung entlang der Gotteshofner Straße und Schaffung von naturnahen Grünflächen entlang der Paar mit Öffnung des Uferbereichs inkl. Ost-West Wegeverbindung über die Paar	Z.O6	1	kurzfristig	8	ca. 26.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
		Z.F1					
10.2	Umsetzung des Konzepts durch Aufstellung eines Bebauungsplans	Z.O6	1	kurzfristig	6	ca. 33.000€	Planungskostenübernahme durch Investor oder Grundeigentümer
		Z.F1					

11	ENTWICKLUNG EHEMALIGES SÄGEWERK NORDTEIL	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
11.1	Konzeptentwicklung für die Umnutzung des Nordteils zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort unter Einbindung des erhaltenswerten Gebäudebestandes und Schaffung von Einzelhandelsflächen an der Marktstraße	Z.O6	2	mittelfristig	1	ca. 20.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
		Z.E1					
11.2	Umsetzung des Konzeptes durch Aufstellung eines Bebauungsplans	Z.O6	2	langfristig	1	ca. 30.000 €	privat
		Z.E1					
12	ENTWICKLUNG BAHNBRACHE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
12.1	Konzeptentwicklung zur Entwicklung einer Grünanlage auf den Flächen inklusive Rentabilitätsprüfung bei Kauf des Grundstücks durch die Gemeinde	Z.F3	1	kurzfristig	5	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
14	WOHNBAUENTWICKLUNG AUF EHEMALIGEN METALLWARENFABRIK	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
14.1	Konzeptentwicklung zur Bebauung des Grundstücks	Z.O2 Z.O6	2	mittelfristig	-	ca. 20.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
14.2	Aufstellung eines Bebauungsplans	Z.O2 Z.O6	2	mittelfristig	-	ca. 25.000 €	Investor o. Grundeigentümer
17	NACHVERDICHTUNG IM KERNBEREICH VON REICHERTSHOFEN	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
17.3	ggf. Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der Ziele der Nachverdichtung	Z.O2	2	mittelfristig		je nach Bedarf	Gemeinde
17.4	Erstellung Gutachten der Denkmalsubstanz im Saniierungsgebiet (Bau- und Bodendenkmäler) zur systematischen Prüfung der Denkmalerhaltung in intensiver Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege	Z.O2	2	mittelfristig		Ca. 20.000 €	Gemeinde + LA für Denkmalpflege

ORDNUNGSMASSNAHMEN

1	UNTERER MARKT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
1.7	Gestaltung des Paarufers unter Integration von gastronomischen Nutzungsmöglichkeiten	Z.F1	1	mittelfristig	21	ca. 80.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF + Handlungsempfehlung für 1.1 + 1.2
2	RATHAUSUMFELD / SCHLOSSGASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
2.3	Gründerwerb, sofern erforderlich für Umsetzung des Konzepts	Z.O5	2	mittelfristig	15	k. A.	Gemeinde
2.6	Schaffung einer neuen Wegeverbindung durch das Schlossareal in die Paarauen	Z.O3 Z.F1	1	mittelfristig	15	ca. 130.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
3	HERRNSTRASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
3.4	Begrünung der Herrnstraße durch Baumpflanzungen und ggf. Integration von Fahrradabstellplätzen als Teil der Umbaumaßnahme entsprechend 3.3	Z.F5 Z.O3	2	mittelfristig	2	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
4	HERZOG-HEINRICH-PLATZ	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
4.3	Erhalt und Ergänzung der Begrünung des Platzes und Integration attraktiver Stadtmöbel	Z.F5	3	mittelfristig	1	ca. 30.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

8	MARKTSTRASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
8.3	Punktuelle Aufwertung, Begrünung und verstärkte Gliederung des Straßenraums durch Pflanzung von zusätzlichen Straßenbäumen sowie Ausstattungselemente wie Pflanztrögen und Bänken und ggf. Integration von Fahrradabstellplätzen	Z.O3 Z.F5	1	mittelfristig	1	ca. 70.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
10	ENTWICKLUNG EHEMALIGES SÄGEWERK SÜDTEIL	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
10.3	Schaffung einer Fuß- und Radwegenanbindung nach Osten durch die Paarauen inkl. Durchführung einer FFH- und LSG-Verträglichkeitsprüfung	Z.V1	1	mittelfristig	7	ca.200.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
10.4	Entwicklung einer extensiven Grünfläche zur Paar hin, sowie behutsame Öffnung des Paarufers	Z.F1	2	mittelfristig	3	ca. 330.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
12	ENTWICKLUNG BAHNBRACHE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
12.2	Bau und Entwicklung einer Grünanlage nach Konzeptergebnissen aus 12.1		1	kurzfristig	5	ca. 1,5 Mio €	40 % Gemeinde 60% STBauF
12.3	Verlagerung des Spielplatzes von der Sandratstraße in die Grünanlage und Ausbau der Spielmöglichkeiten	Z.F6	2	mittelfristig	3	ca. 60.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

13	PAARUFER UND PAARHALLENUMFELD	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
13.1	Umgestaltung des Paarufers zur Schaffung einer besseren Uferzugänglichkeit und -nutzbarkeit der Paar	Z.F1	2	mittelfristig	13	ca. 600.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
13.2	Umbau / Ausbau des Kinderspielplatz zum Mehr-generationsfreizeitplatz	Z.F3 Z.F6	2	mittelfristig	7	ca. 60.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
13.3	Aufwertung des Paarhallenumfelds zur multifunktionalen und attraktiven Freifläche für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten inkl. Baumpflanzungen zur Begrünung	Z.E4	2	kurzfristig	14	ca 400.000€	40 % Gemeinde 60% STBauF
13.5	Stärkung der Anbindung in die umgebenden Naherholungsräume Ausbau Paarradweg, Anbindung an die Stockau und entlang der Paar und ggf. Integration von Fahrradabstellplätzen	Z.V1 Z.F4	2	mittelfristig	1	ca. 40.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
19	STRASSENRAUMBEGRÜNUNG	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
19.1	Begrünung durch Baumpflanzung an der Haupt-einfahrtsstraßen zur optischen Akzentuierung (Münchner Str., Ingolstädter Str. , Xaveristraße, Waldinger Straße und Starkertshofner Straße, Gotteshofner Gotteshofner Straße Neuburger Straße) Förderfähig bei klarem Konzeptzusammenhang und innerhalb des Sanierungsgebiets	Z.F5	2	langfristig	3	ca. 100.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
20	AUFWERTUNG SPIELPLATZ	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
20.1	Auswertung Spielplatz an der südlichen Orts-grenze an der Gotteshofner Straße	Z.F6	2	kurzfristig	2	ca. 20.000,-€	100% Gemeinde

21	NEUORDNUNG UND BEGRÜNUNG PARKPLATZ AM FRIEDHOF	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
21.1	Konzept zur Neuordnung des Parkplatzes am Friedhof sowie optische Aufwertung durch weitere Begrünung	Z.F5 Z.V3	3	langfristig	1	ca. 20.000,-	100% Gemeinde
22	ORTSRANDBEGRÜNUNG	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
22.1	Begrünung der Siedlungsränder zur Aufwertung des Landschaftsraumes und Fußwegeverbindungen und Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung neuer Fußwegeverbindungen zur besseren Verknüpfung der Ortslage mit den Naherholungs-räumen.	Z.F4	3	langfristig	1	ca. 60.000,-	100% Gemeinde
23	RADWEGANBINDUNG AN DIE NAHERHOLUNGSGEBIETE UND ORTSTEILE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
23.1	Ausbau Radwegeverbindung entlang der Bahn nach Winden	Z.F4	1	kurzfristig	3	Bereits vor Abschluss ISEK durchgeführte Maßnahme	100 % Gemeinde
24	SANIERUNG HEIDEWEIHER	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
24.1	Intensivierung der Pflege und des Ausbaus der Freizeitanutzung des Heideweihers	Z.F7	3	kurzfristig	4	ca. 50.000,- €	100 % Gemeinde / Leader+

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME

1	UNTERER MARKT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.5	Neugestaltung des Knotenpunkts Marktstraße, Johannisstraße und Paarstraße inkl. der Platzflächen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis	Z.V2	1	mittelfristig	11	ca. 500.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
2	RATHAUSUMFELD / SCHLOSSGASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.5	Neugestaltung des Knotenpunkts Marktstraße, Schlossgasse und Herrnstraße inkl. Schaffung eines Platzes als Auftakt in die Schlossgasse mit Integration zusätzlicher Baumpflanzungen	Z.F5 Z.O3	1	mittelfristig	12	ca. 300.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
3	HERRNSTRASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.3	Attraktive und barrierefreie Neugestaltung des Straßenraums unter Abwägung einer hohen Aufenthaltsqualität und gleichzeitiger Schaffung ausreichender Parkplätze; Einbeziehung der Anlieger und Geschäftstreibenden	Z.V3 Z.O1 Z.O3	2	mittelfristig	4	ca.300.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
4	HERZOG-HEINRICH-PLATZ	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.2	Teilweise Umgestaltung des Herzog-Heinrich-Platzes zur Herstellung der erforderlichen Barrierefreiheit und zur Aufwertung als wahrnehmbare Platzfläche unter Einbeziehung der angrenzenden Nutzungen inkl. einheitliche, Belagsstrukturen zur Unterstreichung des historischen Marktes	Z. V3 Z. V3	2	mittelfristig	3	ca. 320.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

5	KNOTENPUNKT MARKTSTR. / GARTENSTR. / GOTTESHOFNER STR.	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.2	Bauliche Neuordnung des Knotenpunktes entsprechend den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie inkl. ggf. Integration eines gesicherten Fußgängerübergangs	Z.V1 Z.V2	1	mittelfristig	9	ca. 500.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
6	STRASSENÄUME DES HISTORISCHEN SIEDLUNGSKERNS	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
6.1	Barrierefreie, einheitliche und hochwertige Neugestaltung der Straßenräume im historischen Siedlungskern, um dessen Bedeutung für Reichertshofen ablesbar zu machen. (inkl. einem Konzept zur schrittweisen Umsetzung der Neugestaltung) ggf. Konzeptentwicklung mit 3 Straßenregelschnitten vorgeschaltet, um für die schrittweise Umsetzung bereits eine einheitliche Grundlage zur Ausgestaltung zu haben	Z.O1 Z.O6	2	mittelfristig	5	ca. 2,0 Mio € Schrittweise Umsetzung in sinnvollen Etappen z.B. bei Erneuerung des Belages wegen Sparten	40 % Gemeinde 60% STBauF

BAUMASSNAHME

1	UNTERER MARKT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.4	Bebauung Unterer Markt entsprechend dem Wettbewerbsergebnis	Z.O4	1	mittelfristig	20	ca. 2.2 Mio €	100% Gemeinde/Investor
2	RATHAUSUMFELD / SCHLOSSGASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.4	Umbau oder ggf. Abriss der Bestandsgebäude an der Ecke Schlossgasse / Marktstraße entsprechend dem Konzept der Feinuntersuchung	Z.O5	1	langfristig	13	ca. 1,2 Mio	40 % Gemeinde 60% STBauF
2.7	Neubau auf dem bestehenden Parkplatz des Rathauses mit Nutzungen entsprechend der Feinuntersuchung	Z.O6 Z.O2	3	langfristig	12	---	Handlungsempfehlung für 2.1; 100% Investor bei Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde
7	UMNUTZUNG PARKPLATZ AM OBEREN MARKT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
7.1	Bebauung der Fläche nach bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 Oberer Markt	Z.O2 Z.O6	3	langfristig	1		Handlungsempfehlung

12	ENTWICKLUNG BAHNBRACHE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
12.4	Bebauung des freiwerdenden Grundstücks mit Wohnbebauung in Anlehnung an die Bebauung der Umgebung	Z.O2	3	langfristig	5	---	Privat bzw. Investor; Veräußerung des Grundstücks durch die Gemeinde
13	PAARUFER UND PAARHALLENUMFELD	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
13.4	Sanierung oder Neubau Paarhalle / Veranstaltungssaal	Z. E4 Z.O6	2	mittelfristig	11	k.A.	100 % Gemeinde
15	STOCKAU	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
15.1	Sanierung und Umnutzung der Mühle Stockau mit Integration von alternativen Wohnkonzepten und gastronomischen Einrichtungen	Z.O7 Z.E3 Z.E2	1	kurzfristig	12	---	privat
17	NACHVERDICHTUNG IM KERNBEREICH VON REICHERTSHOFEN	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
17.1	Bebauung der derzeit brachliegenden Baugrundstücke sowie Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke mit mittlerer bis hoher Dichte analog zum Nachverdichtungskonzept ISEK,	Z.O2	1	mittelfristig	5	---	Handlungsempfehlung
18	NACHVERDICHTUNG IN DEN WOHSIEDLUNGEN	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
18.1	Bebauung der brachliegenden Baugrundstücke mit geringer Dichte analog zum Nachverdichtungskonzept ISEK	Z.O2	1	mittelfristig	1	---	Handlungsempfehlung

SONSTIGE MASSNAHME

1	UNTERER MARKT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.6	Integration von Erdgeschossnutzungen mit hohem Kundenverkehr und öffentlicher Nutzungen zur Belebung des Ortszentrums	Z.E1	2	mittelfristig	11	---	Handlungsempfehlung für 1.1 + 1.2
2	RATHAUSUMFELD / SCHLOSSGASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.8	Integration neuer, kultureller oder gastronomischer Nutzungen entlang der Schloßgasse und/oder im Schloss bzw. in den Nebengebäuden des Schlosses	Z.E1	2	mittelfristig	12	---	Handlungsempfehlung für 2.1 + ggf. für 2.7
3	HERRNSTRASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.1	Reaktivierung der Leerstände in Verbindung mit Leerstandsmanagement (vgl. 9.2)	Z.E3 /Z.E1	1	kurzfristig	10	abgedeckt über 9.2	vgl. 9.2
6	STRASSENÄUME DES HISTORISCHEN SIEDLUNGSKERNS	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
6.2	Erhalt der historischen Strukturen mit behutsamer Weiterentwicklung in Anlehnung an den historischen Bestand.	Z.O1	1	kurzfristig		--	Handlungsempfehlung

8	MARKTSTRASSE	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
8.1	Verdichtung des Angebots von Einzelhandelsflächen durch Reaktivierung von untergenutzten Flächen und Leerständen – durch Leerstandsmanagement	Z.E1 Z.E3	1	kurzfristig	9	vgl. 9.2	vgl. 9.2
8.2	Integration einer öffentlichen Toilette an zentraler Stelle	Z.O1	3	mittelfristig	4	ca. 50.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
	EINZELHANDEL; DIENSTLEISTUNGEN UND LEERSTANDSMANAGEMENT	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
9.1	Marktmanagement (verknüpft mit Maßnahmen 9.2 -9.8)	Z.E 1	1	kurzfristig		ca. 25.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.2	Einrichtung eines Arbeitskreises „Innerörtliche Entwicklung“	Z.E1	1	kurzfristig		vgl. M 9.1	
9.3	Einrichtung eines kommunalen Leerstandsmanagement (Laufzeit für mehrere Jahre)	Z.E3	1	kurzfristig	6	ca. 20.000,- / Jahr	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.4	Marketing: Erstellung einer Einzelhandelspositionierung inklusive Marketingkonzept für das Ortszentrum um Marktstraße und Herrenstraße	Z.E1	1	kurzfristig	9	ca. 50.000,-	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.5	Verbesserung der Lebensmittelversorgung durch kleinteiliges Angebot von bis zu 400 qm	Z.E1	1	kurzfristig		vgl. M 9.1	
9.6	Positionierung und Förderung von Angeboten von Handwerk, Kunsthandwerk und Einzelhandel + Marketingmaßnahmen	Z.E1	2	mittelfristig		vgl. M 9.1 10.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF

9.7	Entwicklung von Gastronomiekonzepten mit Marketingmaßnahmen	Z.E2	2	mittelfristig		M 9.1 + 5.000 €	40 % Gemeinde 60% STBauF
9.8	Förderung von Klein Gründungen (Start Up) im Ortszentrum + Öffentlichkeitsarbeit	Z.E1	2	mittelfristig		M 9.1 + 5.000 €	ggf. Wirtschaftsförderung
16	BESCHILDERUNG GWERBEGEBIET	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
16.1	Installation einer neuen Beschilderung zur störfreien Abwicklung der Anfahrtswege von Schwerverkehr	Z.O7	1	kurzfristig	4	Bereits vor Abschluss ISEK durchgeführte Maßnahme	100% Gemeinde
17	NACHVERDICHTUNG IM KERNBEREICH VON REICHERTSHOFEN	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
17.2	Bauherrenberatung, Flächenmanagement, städtebauliche Beratung der Gemeinde, Bei Bedarf Darstellung von beispielhaften Umsetzungskonzepten für eine Nachverdichtung im Bestand als Beratungsgrundlage	Z.O2	1	kurzfristig		Ca. 10.000 € / Jahr	40 % Gemeinde 60% STBauF
18	NACHVERDICHTUNG IN DEN WOHSIEDLUNGEN	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Punkte aus SK	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
18.2	Bauherrenberatung, Flächenmanagement, städtebauliche Beratung der Gemeinde (Über M. 17.2 bereits abgedeckt)	Z.O2	1	kurzfristig		Vgl. 17.2	Vgl. 17.2

12



ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET

12.1 VORSCHLAG UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebiets ist in **Abbildung 102** dargestellt. Dieser umfasst den Ortskern mit seinen angrenzenden Gebieten. Nur im Norden reicht das Sanierungsgebiet bis an die Grenze des Untersuchungsgebiets, d.h. bis zu den Gleisen, heran. Die weitestgehend intakten reinen Siedlungsbereiche sind aus dem Sanierungsgebiet ausgeschlossen, da hier keine städtebaulichen Missstände identifiziert werden konnten, die eine Satzung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen würden.

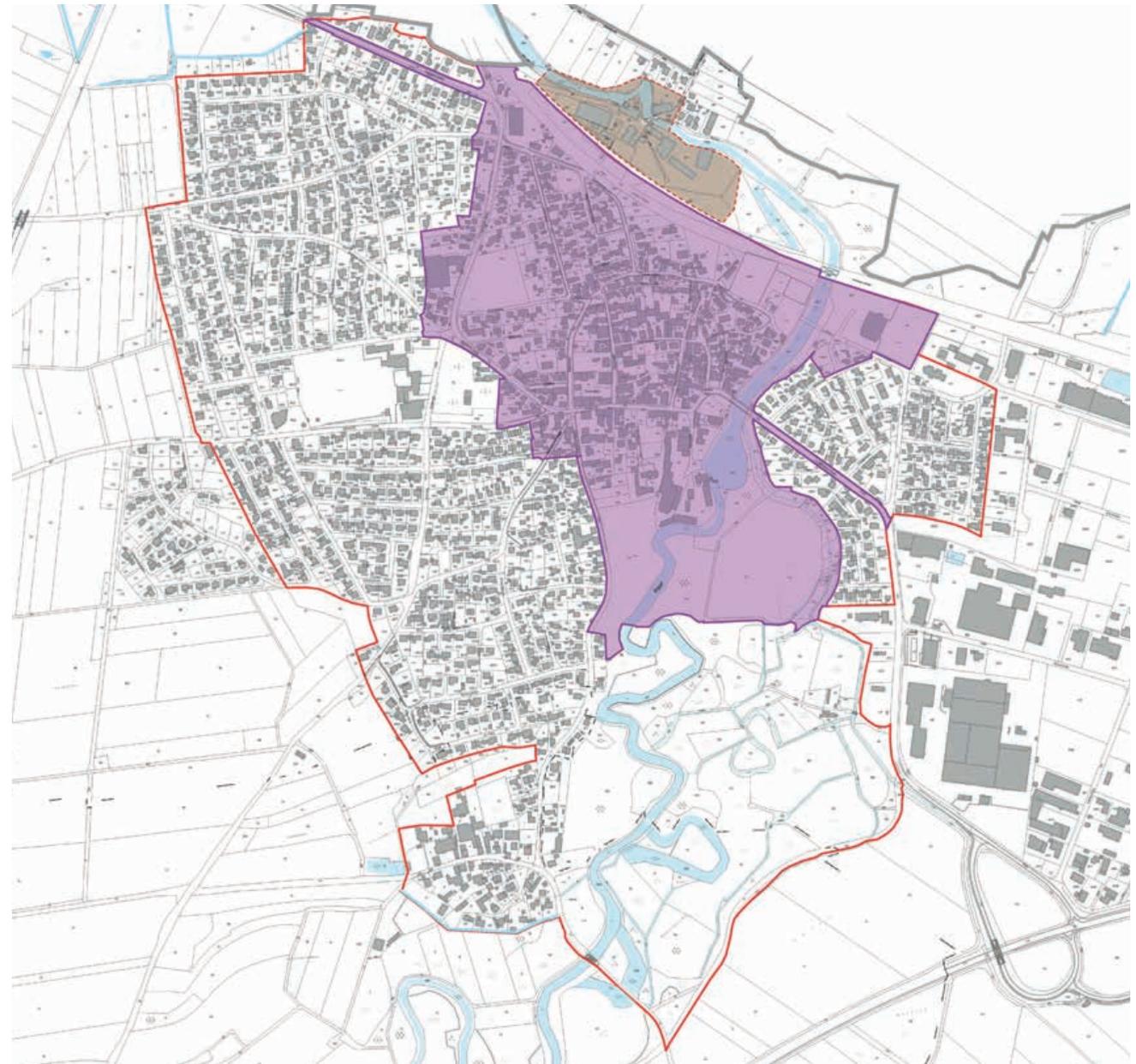
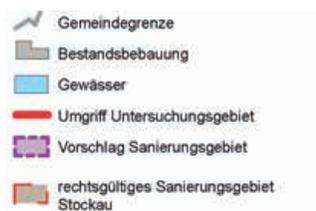


Abbildung 102: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

12.2 BEGRÜNDUNG

Aus den vorbereitenden Untersuchungen zeichnen sich als Schwerpunkte für die Ortssanierung ab:

- Zugänglichkeit/Wahrnehmbarkeit des Rathauses über die Schloßgasse sowie seiner Vernetzung mit der Umgebung.
- Die Straßenräume des historischen Ortskerns inkl. bestehender und neu zu entwickelnder Plätze
- Die derzeit untergenutzten Flächen im bzw. nahe des Ortskerns (Unterer Markt, ehemaliges Sägewerk, Bahnbrache, Ingolstädter Straße 22).
- Münchener Straße, Marktstraße und Ingolstädter Straße als Haupterschließungsachse des Ortskerns.
- Der historische Ortskern mit Versorgungsfunktion für den Markt und die damit verbundene nötige Aktivierung Reichertshofens für Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie.

- Die öffentlichen Frei- und Grünflächen inkl. der für die Freizeit und Naherholung besonders relevanten Paarlandschaft und ihre Durchwegung und Erlebbarkeit sowie dem Paarhallenumfeld.

Diese Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden diese Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, den Zielen des integrierten Entwicklungskonzepts zu entsprechen. Die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff sind nachstehend aufgeführt.

HAUPTVERKEHRSACHSE DURCH DEN ORT

Eine Neuordnung und Aufwertung der zentralen Marktstraße sowie der angrenzenden Bereiche der Ingolstädter und Münchner Straße mit dem Ziel einer ortsverträglicheren Abwicklung des Verkehrsaufkommens und einer Steigerung der Attraktivität und Sicherheit ist durchzuführen. Aufgrund der Verkehrsbelastung zu Stoßzeiten besteht eine Barriere für den nicht motorisierten Verkehr. Die Situation für Fußgänger und Radfahrer weist insbesondere entlang dieser Hauptverkehrsachse große Defizite in der Aufenthaltsqualität und Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr auf. Verschärft wird die Situation durch wiederrechtlich geparkte Fahrzeuge auf dem Gehweg.

Diese mangelnde Qualität im öffentlichen Raum wirkt sich auch entsprechend auf die Attraktivität des Marktkerns als Einzelhandelsstandort aus. Zur Behebung dieser Missstände ist daher die Reduzierung und Verlangsamung des Verkehrs im Innerort zur verträglichen Abwicklung des Durchgangsverkehrs und Schaffung möglichst hoher Aufenthaltsqualitäten entlang der Marktstraße erforderlich. Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der Vorbereiche von Geschäftsflächen und privaten

Grundstücken, zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven Ortsbildes müssen ergriffen werden, um die Marktstraße zu einem belebten attraktiven Aufenthaltsraum und sozialen Treffpunkt zu verwandeln.

ÖFFENTLICHER (STRASSEN-)RAUM IM HISTORISCHEN ORTSKERN

Für einen attraktiven Ortskern sind alle Straßenräume des historischen Ortskerns zwingend in die Sanierung miteinzubeziehen, um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erreichen. Dies beinhaltet die einheitliche Gestaltung der Straßenräume, mit dem Ziel den historischen Ortskern zu verdeutlichen sowie eine höhere Barrierefreiheit und Attraktivität herzustellen. In dieses einheitliche Konzept sind bestehende Plätze wie der Herzog-Heinrich-Platz, aber auch die neu zu entwickelnden Plätze wie Unterer Markt und Einfahrt in die Schloßgasse zu integrieren. Des Weiteren ist dabei die Neuordnung des ruhenden Verkehrs durchzuführen. Dabei soll die bestehende Vielzahl an Parkflächen bedarfsgerecht neu geordnet werden, womit eine Bebauung auf großen Parkplätzen im Ortskern möglich wird.

ORTSMITTE MIT VERSORGUNGSFUNKTION

Es gibt große Defizite bezogen auf die Attraktivität der Ortsmitte als Standort für den Einzelhandel und die Gastronomie. Insbesondere im Vergleich mit den Nahversorgungsangeboten in Ortsrandlage kann die Ortsmitte nur noch schwer konkurrieren. Um den Ortskern in seiner Funktion zu stärken, muss das Einzelhandelsangebot und das Angebot an flankierenden Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten daher ergänzt, aufgewertet und verbessert werden, um somit die innerörtliche Lage zusätzlich zu beleben. Mit Hilfe einer gezielten Steuerung (Leerstandsmanagement und Marketingmaßnahmen) müssen zukünftige Entwicklungen im Ortskern ermöglicht und insbesondere neue Leerstände und Downtrading Effekte behoben bzw. vermieden werden.

Darüber hinaus wird auch die Schaffung von neuem Wohnraum und die frühzeitige Umnutzung von drohendem Leerstand von großer Bedeutung für die zukünftige Vitalität der Marktmitte sein. Es gilt insbesondere bestehende Flächenpotentiale einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

Das Angebot an innerörtlichen, öffentlichen Frei- und Grünflächen mit Spielmöglichkeiten in Reichertshofen weist zum Teil erhebliche Mängel auf und soll ergänzt sowie aufgewertet werden, um den Markt Reichertshofen als Wohnstandort attraktiv zu halten. Diese öffentlichen Flächen erfüllen eine wichtige Funktion als Kommunikationsräume und Treffpunkte.

Der Ortskern und die Paar befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Paar ist nur in kleinen Teilbereichen zugänglich und wird kaum wahrgenommen. Die Steigerung einer Erlebbarkeit der Paar als wichtiger Landschaftsraum mit dem Ziel der Schaffung qualitativ ansprechender Naherholungsmöglichkeiten für alle Nutzergruppen in Ortskernnähe und als Wassererlebnis kommt dabei besondere Bedeutung zu.

BRACHEN / UNTERGENUTZTE FLÄCHEN

Die bestehenden Brachen bzw. untergenutzten Flächen befinden sich im Ortskern oder in unmittelbarer Nähe. Diese Flächen schwächen das Ortsbild und stellen einen innerörtlichen Funktionsverlust hinsichtlich ihrer Nutzung dar. Dem Unteren Markt kommt aufgrund seiner Eingangsfunkti-



on in den Ortskern und seiner attraktiven Lage an der Paar eine hohe, repräsentative Bedeutung zu, die derzeit nicht ausgefüllt wird. Eine Bebauung der Fläche zur Gestaltung und Fassung einer städtebaulichen Eingangssituation ist prioritär in der Entwicklung des Ortskerns.

Die Flächen mit ehemaliger, gewerblicher Nutzung sind zu attraktiven, ortskernnahen Wohngebieten zu entwickeln, um der konzeptmäßig zu verfolgenden Verdichtung der Ortsmitte Rechnung zu tragen sowie eine zusätzliche Belebung zu erreichen.

Im Gegensatz dazu ist die ehemalige Trasse der DB aufgrund ihrer voraussichtlich hohen Emissionswerte nicht für eine Bebauung geeignet. Hier lässt sich eine ortskernnahe Grünstruktur mit hoher Nutzungsvielfalt entwickeln, die der Bevölkerung als wohnungsnaher Erholungsfläche zur Verfügung steht. Gleichzeitig können damit neue, wichtige innerörtliche fußläufige Ost-West-Verbindungen geschaffen werden.

ZUSAMMENFASSUNG BEGRÜNDUNG

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht ausführlich dargestellt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt. Im Rahmen der Mobilen Stände konnten sich die betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner und Eigentümerinnen und Eigentümer über die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele informieren und ihre Anregungen einbringen. In der abschließenden Informationsveranstaltung wurde über die Absicht zur Satzung eines Sanierungsgebiets informiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und des bereits seit vielen Jahren andauernden Leidensdrucks sowie der Bereitschaft zur Mitwirkung und Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, größere Kernsanierungen oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteiligen Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen (u.a. die Geschäftstreibenden) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt. Aus Sicht der beauftragten Planer sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Marktgemeinde auch den entsprechend erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit dies auch weitgehend aus den eigenen Haushaltsmitteln zu finanzieren. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorberei-

12.3 VORSCHLAG SANIERUNGSVERFAHREN

tende Maßnahmen, wie die Konzeptentwicklung für die Brachgrundstücke und die Durchführung eines Wettbewerbs für den Unteren Markt sowie die Einrichtung eines Marktmanagements inkl. Leerstandsmanagement durchgeführt werden und somit wichtige Signale für die Öffentlichkeit sein.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der ganzen Ortsmitte von Reichertshofen und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs für das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet festgelegt werden (**vgl. Abbildung 102**).

Die Sanierung dient der Behebung der oben beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert, § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele

zum Erfolg führen.

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind hierbei die engen Grenzen des BauGB einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund des bereits hohen Preisniveaus im Ortszentrum von Reichertshofen in unmittelbarer Nähe zu Ingolstadt ist durch die Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Die Sanierung wird keine plötzlichen, spekulativen Entwicklungen auf dem Bodenmarkt auslösen, weswegen auch nicht mit einem Erschwernis des Sanierungsverfahrens zu rechnen ist. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig Vorhaben und Rechtsvorgän-

ge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Für die angestrebte Sanierung von Reichertshofen ist es nicht notwendig die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet anzuwenden. Ein Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils ist für die Regulierung / Steuerung der baulichen, städtebaulichen und ökonomischen Entwicklung im Sanierungsgebiet nicht erforderlich, da Veränderungen, die sich negativ auf die Ziele der Sanierung auswirken nicht zu erwarten sind.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern

meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird somit unter Ausschluß der Genehmigungsvorbehalte nach §144 insgesamt durchgeführt.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Untersuchungsumgriff ISEK und VU

Abbildung 2: Übersichtsplan ISEK

Abbildung 3: Mobiler Stand Reichertshofen

Abbildung 4: Kartenabfrage

Abbildung 5: Mobiler Stand Langenbruck

Abbildung 6: Diskussion am Stand

Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan: Karte 1 Raumstruktur

Abbildung 8: Ausschnitt Regionalplan: Karte 3 Landschaft und Erholung

Abbildung 9: Ausschnitt FNP Reichertshofen

Abbildung 10: Verflechtung der Ortsteile

Abbildung 11: Marktanteilsentwicklung nach Betriebsformen 2003 - 2016; Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016

Abbildung 12: Marktanteilsentwicklung nach Betriebsformen 2003 - 2016, Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016

Abbildung 13: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015, Quelle: Statista, 2016

Abbildung 14: Einwohnergewichtete Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt oder Discounter 2013 in Meter, Quelle: BBSR, Laufende Raumbeobachtung, 2015

Abbildung 15: Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkt“ Quelle: Regionalplan Ingolstadt

Abbildung 16: Nahversorgungsrelevantes Angebot in Reichertshofen. Quelle: ISR, 2015

Abbildung 17: Edeka Markt in Reichertshofen, Foto: Quelle ISR, 2015

Abbildung 18: Geschäftsflächennutzung Ortszentrum Reichertshofen

Abbildung 19: Anteilige Geschäftsflächennutzung in Reichertshofen, Quelle: ISR, 2015

Abbildung 20: Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Reichertshofen, Quelle: ISR 2015

Abbildung 21: Verkaufsflächengrößen des Einzelhandels im Reichertshofener Ortszentrum, Quelle: ISR 2015

Abbildung 22: Bedarfsstufen des Einzelhandels im Reichertshofener Ortszentrum, Quelle: ISR 2015

Abbildung 23: Leerstände im Ortszentrum Reichertshofen, Quelle: ISR 2015

Abbildung 24: Leerstand in Reichertshofen/Herrnstraße

Abbildung 25: Schaufenster- & Fassadengestaltungen

Abbildung 26: POS-Befragung – Einzugsgebiet des Ortszentrum von Reichertshofen, Quelle: ISR 2015

Abbildung 27: POS-Befragung – Einkaufsorientierung der Befragten, Quelle: ISR 2015

- Abbildung 28: POS-Befragung – Verkehrsmittelwahl der Besucher
Abbildung 29: POS-Befragung – Bewertung des Ortszentrums, Quelle: ISR 2015
Abbildung 30: POS-Befragung – Fehlende Angebote aus Besuchersicht, Quelle: ISR 2015
Abbildung 31: Potentiale für Handwerk mit Einzelhandel, Quelle: ISR 2016
Abbildung 32: Potentiale für Handwerk mit Einzelhandel, Quelle: ISR 2016
Abbildung 33: Bevölkerungswachstum Markt Reichertshofen bis 2030 (relative Zahlen)
Abbildung 34: Bevölkerungswachstum Markt Reichertshofen im Vergleich mit den Nachbarkommunen
Abbildung 35: Vergleich von realem Wachstum mit Prognosewert
Abbildung 36: Bevölkerungsprognose angepasst um die Differenz von 187 Personen im Jahre 2014
Abbildung 38: Prognostizierte demographische Entwicklung 1990 - 2030
Abbildung 37: Reales Bevölkerungswachstum bei unterschiedlichen Prognosen
Abbildung 40: Wanderungsaldo und Sterbe/Geburtensaldo 1980 - 2013
Abbildung 39: Entwicklung der Haushalte - Einwohner pro Haushalt 1990 - 2030
Abbildung 41: Wohneinheiten bei einer Wachstumsprognose von 0,16 %
Abbildung 42: Wohneinheiten bei einer Wachstumsprognose von 0,25 %
Abbildung 43: Wohneinheiten bei einer Wachstumsprognose von 0,5 %
Abbildung 44: Wohneinheiten bei einer Wachstumsprognose von 0,86 %
Abbildung 45: Übersicht Flächenpotentiale
Abbildung 46: Erläuterung GRZ (Quelle: TU Dortmund)
Abbildung 47: Grundflächenzahl nach Siedlungsblock
Abbildung 48: Erläuterung GFZ (Quelle: TU Dortmund)
Abbildung 49: Geschossfläche Bestand
Abbildung 50: Gebäudehöhen
Abbildung 51: Einwohnerdichte
Abbildung 52: Übersicht Einwohnerdichte & Gebäudehöhen
Abbildung 53: Gebietscharakteristik
Abbildung 54: Gebietscharakteristik mit Nachverdichtungsbereich im Ortskern
Abbildung 55: Nachverdichtung im Ortskern
Abbildung 56: GFZ im Bestand
Abbildung 57: GFZ verdichtet im Ortskern

Abbildung 58: Nachverdichtung in den Wohnsiedlungen
Abbildung 59: Flächenvergleich
Abbildung 60: Historische Karte 1836
Abbildung 61: Siedlungsentwicklung
Abbildung 62: Bindungen
Abbildung 63: Soziale Infrastruktur
Abbildung 64: Oberer Markt, Quelle: Regionalplan Ingolstadt
Abbildung 65: Ortsbild
Abbildung 66: Freiraum
Abbildung 67: Verkehr
Abbildung 68: Qualitäten und Potentiale
Abbildung 69: Defizite und Konflikte
Abbildung 70: Handlungsfelder
Abbildung 71: Präambel
Abbildung 72: Ziele Ortsbild und Siedlungsentwicklung
Abbildung 73: Ziele Freiraum und Erholung
Abbildung 74: Ziele Verkehr und Sicherheit
Abbildung 75: Ziele Einzelhandel, Gastronomie und Kultur
Abbildung 76: Variante 1 | Sägewerk
Abbildung 77: Variante 2 | Sägewerk
Abbildung 78: Variante 3 | Sägewerk
Abbildung 79: Variante 1 | ehemalige Metallwarenfabrik
Abbildung 80: Variante 2 | ehemalige Metallwarenfabrik
Abbildung 81: Variante 3 | ehemalige Metallwarenfabrik
Abbildung 82: Variante 1 | ehemalige Bahnflächen
Abbildung 83: Variante 2 | ehemalige Bahnflächen
Abbildung 84: Variante 3 | ehemalige Bahnflächen
Abbildung 85: Variante 1 | Umfeld Paarhalle
Abbildung 86: Variante 2 | Umfeld Paarhalle
Abbildung 87: Variante 3 | Umfeld Paarhalle

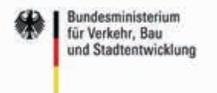
- Abbildung 88: Variante 1 | Ortskern
- Abbildung 89: Variante 2 | Ortskern
- Abbildung 90: Variante 3 | Ortskern
- Abbildung 91: Variante 1 | Vertiefungsbereich Ortskern Reichertshofen
- Abbildung 93: Variante 2 | Vertiefungsbereich Ortskern Reichertshofen
- Abbildung 92: Variante 3 | Vertiefungsbereich Ortskern Reichertshofen
- Abbildung 94: Bestandssituation der Kreuzung
- Abbildung 95: Variante 1 | Verkehrsfläche im Mischnutzungsprinzip
- Abbildung 96: Variante 2 | : Einbau Kreisverkehr
- Abbildung 97: Variante 1 | : Rahmenplan
- Abbildung 98: Variante 2 | : Rahmenplan
- Abbildung 99: Variante 3 | : Rahmenplan
- Abbildung 100: Vorzugsvariante / Rahmenplan
- Abbildung 101: Übersicht Maßnahmenbündel
- Abbildung 102: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

Bayern.
Die Zukunft.

Gefördert durch die
Regierung von Ober-
bayern im Bund-Län-
der-Programm der
Städtebauförderung
„Stadtumbau-West“



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages