

Teil 1

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Markt Manching

unterstützt aus Mitteln der Städtebauförderung

Abschlussbericht (Stand: 24.05.2018)

Bearbeitung

03 Architekten, München

mahl. gebhard. konzepte Landschaftsarchitekten, München

PLANWERK, Nürnberg



Inhaltsverzeichnis

1 Projektvorstellung	5
1.1 Zielvorstellung und Aufgabenverständnis	5
1.2 Arbeitsweise und Prozess	6
1.3 Beteiligungsprozess	8
1.4 Aufbau des Berichts	10
2 Analyse	11
2.1 Rahmenbedingungen	11
2.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	20
2.3 Städtebau und Siedlungsstruktur	44
2.4 Verkehr	58
2.5 Grün- und Freiflächen	68
2.6 Wirtschaft	78
2.7 Tourismus und Freizeit	97
3 Bewertung	102
4 Ergebnis – Leitbild	112
4.1 Oberziele der gesamtörtlichen Entwicklung	112
4.2 Handlungsfeld Bevölkerung	116
4.3 Handlungsfeld Städtebau und Siedlungsstruktur	119
4.4 Handlungsfeld Verkehr	122
4.5 Handlungsfeld Grün- und Freiflächen	126
4.6 Handlungsfeld Wirtschaft	128
4.7 Handlungsfeld Tourismus und Freizeit	132
4.8 Zusammenfassender Maßnahmenplan	139
4.9 Monitoring und Evaluation	140
4.9.1 Konzeptionelle Grundlagen	140
4.9.2 Messgrößen des Monitorings	142
4.10 Räumliche Schwerpunkte der Umsetzung des gesamtörtlichen Konzepts	145
4.10.1 Gebiet 1: Ortsmitte Manching	145
4.10.2 Gebiet 2: Ehem. Max-Immelmann-Kaserne	150
5 Fazit	175
6 Beteiligte	176
6.1 Auftraggeber	176
6.2 Auftragnehmer	176
Impressum	179
Anhang	

1 Projektvorstellung

1.1 Zielvorstellung und Aufgabenverständnis

Das vorliegende, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll den Markt Manching darin unterstützen, abgestimmte Ziele und Maßnahmen für seine weitere räumliche Entwicklung festzulegen. Das vorliegende Konzept wird mit Mitteln aus dem „Sonderprogramm Militärkonversion des Freistaates Bayern wegen Bundeswehrreform und Schließung von US-Standorten“ in Zusammenhang mit der Konversion der Max-Immelmann-Kaserne gefördert.

Es erfolgte eine fundierte Bestandsaufnahme bereits vorhandener Konzepte, Gutachten, Planungen und des im Vorfeld stattgefundenen Bürgerbeteiligungsprozesses zur zukünftigen Entwicklung Manchings. Soweit möglich und sinnvoll, wurden diese Grundlagen in das ISEK integriert.

Die Themen des ISEKs sind die jetzige und die zukünftige Situation der Bevölkerungs- und Sozialstruktur, des Städtebaus und des Siedlungswesens, der Verkehrssituation, der Grün- und Freiraumstrukturen, der Wirtschaft und des Tourismus sowie der Angebote für die Freizeitgestaltung im Marktgebiet.

Ziel des ISEKs ist es, durch die Bewertung von Mängeln und Potenzialen die Entwicklungstendenzen Manchings abzuschätzen, um im abschließenden Schritt eine stimmige, kommunale Gesamtentwicklungsstrategie als Grundlage für zukünftige Entscheidungen zu erhalten. Es werden konkrete Vorschläge und Empfehlungen gegeben, die dem Markt Manching einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung geben. Das ISEK bietet Antworten und umsetzungsorientierte Lösungsansätze für die Herausforderungen der nächsten 10 bis 15 Jahre.

Insbesondere geht es auch darum, weitergehende Aussagen zur Vertiefung räumlicher Schwerpunktbereiche zu treffen. Dies betrifft vor allem die Entwicklung der Ortsmitte sowie die Konversion der Max-Immelmann-Kaserne. Dazu wurden vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB zum Untersuchungsgebiet Ortsmitte Manching sowie vorbereitende Untersuchungen gemäß §165 BauGB für das Gebiet der Max-Immelmann-Kaserne Oberstimm (Standortentwicklungskonzept SEK Max-Immelmann-Kaserne) durch den Markt Manching eingeleitet. Die Ergebnisse dieser beiden Untersuchungen sind in zwei gesonderten Berichten zusammengestellt.

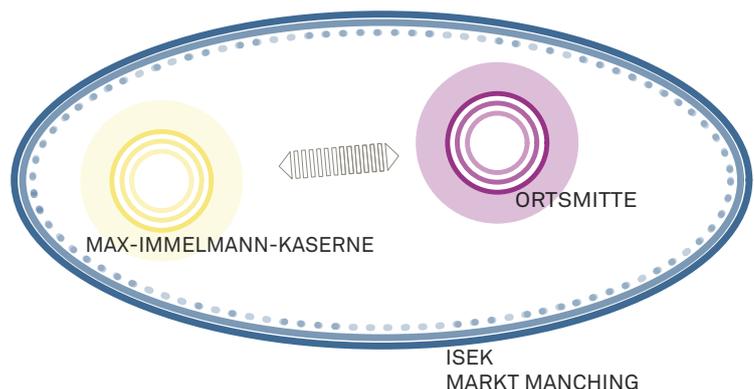
Das vorliegende ISEK dient insbesondere auch dazu, begründete Vorgaben in Form einer gesamtörtlichen Entwicklungsstrategie zu geben, um die Entwicklungen in den beiden zuvor genannten Schwerpunktbereichen mit der übergeordneten Entwicklung abzustimmen.

1.2 Arbeitsweise und Prozess

Die Erstellung des Konzepts erfolgte durch ein interdisziplinäres Planer-Team. Das Büro 03 Architekten GmbH, München stellte die Projektleitung sowie die Fachkompetenzen für das Thema Städtebau. Das Büro mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten, München beschäftigte sich mit den freiraum- und landschaftsplanerischen Themen und das Büro PLANWERK, Nürnberg mit den Themen Verkehr, Wirtschaft, Bevölkerung und Tourismus. Alle Arbeitsschritte wurden durch die Fachexperten, in teaminterner sowie enger Abstimmung mit dem Auftraggeber, bearbeitet.

Außerdem wurden die drei parallel laufenden Bearbeitungsteile Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Markt Manching mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet Ortsmitt Manching sowie mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) für das Gebiet der Max-Immelmann-Kaserne (Standortentwicklungskonzept SEK) während des gesamten Prozesses eng verzahnt und abgestimmt erstellt (vgl. folgende Grafik).

Integrierte Betrachtung der Handlungsräume



ANALYSEPHASE (äußerer Ring)

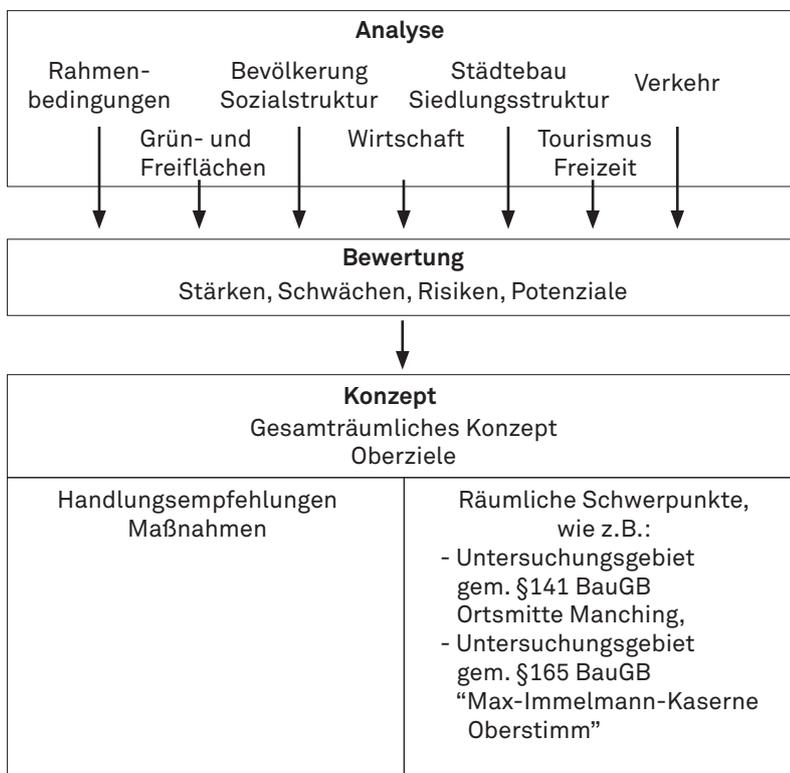


BEWERTUNGSPHASE (mittlerer Ring)



ERGEBNISPHASE (innerer Ring)

Durch die enge Verzahnung sowohl der Fachthemen, als auch die parallele Betrachtung der drei Bearbeitungsräume, wird eine integrierte und gesamtheitliche Gesamtkonzeption erreicht, welche für die nachhaltige Entwicklung eines Ortes von großer Bedeutung ist. So ist sicher gestellt, dass die Entwicklungen nicht gegenläufig stattfinden, sondern gut aufeinander abgestimmt und unterstützend ablaufen.



Konzeptionelles Gerüst der Bearbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)

1.3 Beteiligungsprozess

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Leben findet InnenStadt – aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (kurz: Zentrenprogramm) ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozess vorgesehen. Diese fand in Manching in Form von drei Veranstaltungen im Jahr 2011, organisiert durch das Büro „Identität und Image“, statt. Die dabei erarbeiteten Visionen, Ziele und Maßnahmen wurden – soweit sinnvoll – in das vorliegende ISEK integriert und teilweise weiterentwickelt.

Der Beteiligungsprozess zu den vorliegenden Konzepten beinhaltet sowohl die informelle Beteiligung zum ISEK als auch die formell geregelten Beteiligungen im Rahmen der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (vgl. § 137 BauGB) bzw. der Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (vgl. § 165 (4) BauGB i.V.m. § 137 BauGB).

Am 27.10.2014 fand zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Markt Manching (ISEK), zu den vorbereitenden Untersuchungen Gebiet Ortsmitte Manching (VU) sowie den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne (Standortentwicklungskonzept SEK) eine Bürgerveranstaltung im Manchinger Hof (Geisenfelder Straße 15, Manching) statt. Diese Öffentlichkeitsveranstaltung diente der Information der Bürger über den aktuellen Planungsstand, der Diskussion zu den Weichenstellungen für das zukünftige Entwicklungsleitbild Manchings sowie dem produktiven Austausch zwischen der Bürgerschaft und den Planern, um einen transparenten Entwicklungsprozess zu gewährleisten. Bei der Veranstaltung waren etwa 120 Bürgerinnen und Bürger anwesend.

Nach der Begrüßung durch den ersten Bürgermeister Herbert Nerb wurde der aktuelle Planungsstand durch das Planerteam, vertreten durch Herrn Wimmer (03 Arch.), Frau Gebhard (mahl.gebhard.konzepte) und Frau Wolfrum (Planwerk), präsentiert. Nach der Präsentation wurde allen Teilnehmenden der Veranstaltung die Möglichkeit geboten, in kleineren Gruppen die verschiedenen angesprochenen Themen mit jeweils mindestens einem Experten aus dem Planungsteam beziehungsweise aus der Bauverwaltung Manchings an einem Thementisch zu diskutieren. Die Dokumentation dieser Veranstaltung wurde im Februar 2015 veröffentlicht. Die bisher geäußerten Ideen, Anmerkungen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger zum ISEK Markt Manching bzw. zu den vorbereiteten Untersuchungen für das Gebiet Ortsmitte und den Bereich der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne wurden im vorliegenden Entwurf soweit als möglich berücksichtigt. Nach einer zweiten und abschließenden Bürgerveranstaltung werden die zum Entwurf eingebrachten Anregungen und Hinweise im Sinne der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander durch den Gemeinderat des Marktes Manching behandelt.



Fotos von der Bürgerbeteiligungs-
veranstaltung am 27.10.2014
im Manchinger Hof
(Quelle: 03 Arch.)



1.4

Aufbau des Berichts

Nach der Beschreibung der Zielvorstellung und des Aufgabenverständnisses (1.1), der Arbeitsweise (1.2) und einem kurzen Abriss des Beteiligungsprozesses der Manchinger Öffentlichkeit (1.3) folgt die Zusammenfassung der Analysephase (2).

Zunächst werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung beschrieben (2.1). Dazu zählen die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Planungsregion 10 - Ingolstadt. Anschließend wird die Bevölkerungs- und Sozialstruktur vorgestellt (2.2). Des Weiteren werden die Themen Städtebau und Siedlungswesen (2.3), Verkehr (2.4), Grün- und Freiflächen (2.5), Wirtschaft (2.6) sowie Tourismus und Freizeit (2.7) einzeln betrachtet. Die Analyse basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eigens erhobener Daten.

Auf die Analyse aufbauend wird für das gesamte Marktgemeindegebiet eine Bewertung (3) abgegeben. Diese Bewertung beinhaltet die Stärken und Schwächen des Gebiets und stellt die Potenziale und Risiken dar, welche sich in Zukunft ergeben könnten.

Auf dieser Grundlage werden für das Bearbeitungsgebiet die Ergebnisse vorgestellt (4) und Oberziele der gesamtörtlichen Entwicklung formuliert (4.1). In diesem Bearbeitungsschritt wird das Leitbild dargestellt und konkrete Ziele und Maßnahmen in den Handlungsfeldern Bevölkerung (4.2), Städtebau und Siedlungswesen (4.3), Verkehr (4.4), Grün- und Freiflächen (4.5), Wirtschaft (4.6) sowie Tourismus und Freizeit (4.7) vorgestellt.

Die Ergebnisse entwickeln sich aus den folgenden drei Bausteinen:

- den Analyseergebnissen,
- den Ergebnissen der Bewertungsphase und
- den Ergebnissen des umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozesses, der schon vor Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchung im Jahr 2011 begann, als auch der Bürgerveranstaltung, welche im Oktober 2014 im Rahmen dieser Untersuchung stattfand.

Kapitel 4.8 enthält einen zusammenfassenden Maßnahmenplan. In Kapitel 4.9 wird außerdem das konzeptionelle Monitoringsystem erklärt, mit dem die Umsetzung und der Erfolg der Maßnahmen geprüft werden kann. Anschließend erfolgt eine Vertiefung der beiden identifizierten räumlichen Schwerpunkte des gesamtörtlichen Konzepts (4.10): Untersuchungsgebiet gem. §141 BauGB Ortsmitte Manching und Untersuchungsgebiet gem. §165 BauGB "Max-Immelmann-Kaserne Oberstimm".

Im abschließenden Fazit (5), werden die wichtigsten Bearbeitungsschritte und Ergebnisse knapp zusammenfasst sowie Hinweise auf mögliche zukünftige Herausforderungen gegeben.

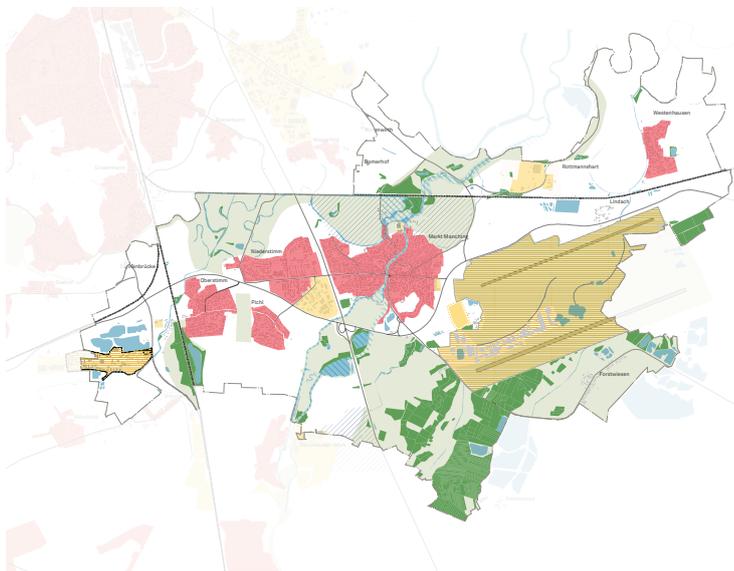
2 Analyse

Im Folgenden werden unterschiedliche Themen der Stadtentwicklung betrachtet. Dabei ist es nicht das Ziel, alle Detailfragen zu sämtlichen, denkbaren Themen zu beantworten. Stattdessen sollen Schwerpunkte, die in ihrer Bedeutung für die Ortsentwicklung Manchings eine besondere Priorität besitzen, herausgearbeitet werden.

Die Marktgemeinde Manching liegt in der europäischen Metropolregion München und wird der Planungsregion 10 – Ingolstadt zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich Norden des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 35,48 km² und hat 12.317 Einwohner (amtliche Einwohnerzahl, Stand 31.12.2015).

2.1 Rahmenbedingungen

*Bestand Raumstruktur
(S. 4 im Anhang)*



- | | |
|---|--|
|  Vorwiegend Wohnnutzung |  Hochwasser 1994 (ohne planfestgestellten Hochwasserschutz) |
|  Gewerbegebiete (Bestand/FNP) |  Gewässer |
|  Sondergebiete |  Straßen |
|  Technologiepark Ost (B-Plan) |  Bahnlinie |
|  Wald |  Marktgrenze |
|  Wertvolle Landschaftsräume | |
|  Festgesetzte Überschwemmungsgebiete | |

Beschreibung der Gemeinde

Der Markt Manching besteht aus dem gleichnamigen Hauptort und sieben Ortsteilen: Westenhausen, Rottmannshart und Lindach im Nordosten des Marktgemeindegebiets, Forstwiesen im Süden, Oberstimm und Pichl im Südwesten. Direkt an den Hauptort grenzt westlich der Ortsteil Niederstimm an.

Der Hauptort wird durch die Bundesautobahn 9 zerschnitten. Die Ortsmitte befindet sich im Siedlungsbereich Manchings, östlich der Autobahn.

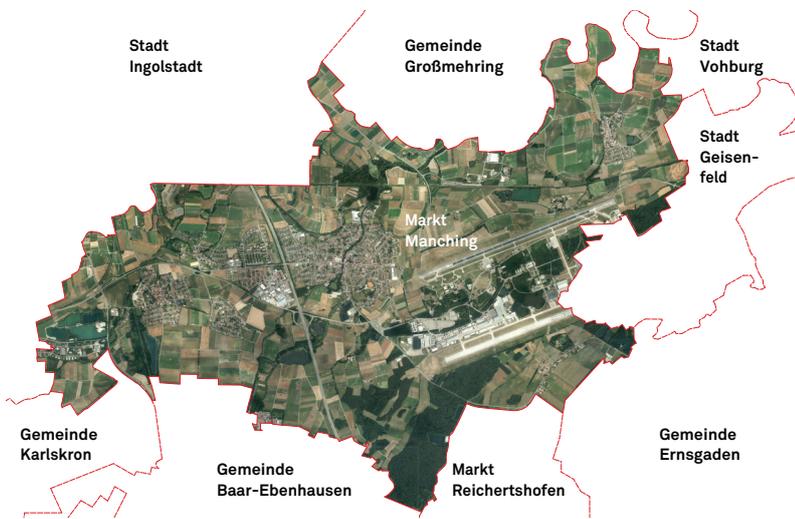
In Nord-Südrichtung verläuft der Fluss Paar, welcher etwa sechs Kilometer weiter nordöstlich in die Donau mündet.

Im Marktgemeindegebiet liegen außerdem zwei Sondergebiete. Östlich des Hauptorts befindet sich das ca. 485 ha große Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz. Dieser Bereich ist größtenteils umzäunt und nicht öffentlich zugänglich. Darin befinden sich, neben dem militärischen Flugplatz selbst (mit zwei Start- und Landebahnen), die Wehrtechnische Dienststelle 61 und eine Niederlassung des Unternehmens AIRBUS DEFENCE & SPACE (früher EADS).

Das zweite Sondergebiet, die ehem. Max-Immelmann-Kaserne, liegt im Westen des Marktes. Die Kaserne wurde bis 30. Juni 2015 militärisch genutzt. Nach der Aufgabe dieser Nutzung wird die Fläche zum ersten Mal Teil der Planungslandschaft der Marktgemeinde. Dadurch besitzt sie eine besondere Bedeutung für die gesamtörtliche Entwicklung, da sie nun Funktionen, die im Interesse der Allgemeinheit liegen, aufnehmen kann. Eine detaillierte Betrachtung dieses Gebiets erfolgt in einem Standortentwicklungskonzept (SEK) im Zuge einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 165 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

Die Nachbargemeinden

Unmittelbar angrenzend liegt im Nordwesten Manchings die Stadt Ingolstadt. Außerdem grenzen die Kommunen Baar-Ebenhausen, Ernsgraden, Geisenfeld, Großmehring, Karlskron, Reichertshofen und Vohburg an den Markt Manching an.



Luftbild Markt Manching mit
Nachbarkommunen
(Quelle: Markt Manching)

Um eine Positionierung der Nachbargemeinden bezüglich Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe, Verkehrsplanungen und anderweitiger Themen zu erhalten, die für Manching zukünftig relevant sein könnten, wurde im Frühjahr 2013 eine telefonische Befragung der jeweiligen Ansprechpartner der Kommunen durchgeführt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Befragung zusammengefasst wiedergegeben.

Die **Stadt Ingolstadt** hat bis 2025 einen Bedarf für 10.000 Wohneinheiten (vgl. Stadt Ingolstadt (2013): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025. Kurzfassung, S. 7). Darüber hinaus besteht ein Bedarf für Gewerbeflächen, vor allem für Logistikunternehmen. Langfristig ist bezüglich der Verkehrsplanung eine Umfahrung von Unsernherrn angedacht. Generell ist die Stadt Ingolstadt auf Wachstum ausgerichtet.

Die Gemeinde **Baar-Ebenhausen** ist auf starkes Wachstum ausgerichtet. Eine Wohnbebauung an der sogenannten Westtangente ist auf einer Fläche von ca. 40 Hektar geplant. Außerdem soll durch ein Verkehrsleitsystem die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets Ebenhausen Werk vor allem für Lkws verbessert werden.

In der Verwaltungsgemeinschaft **Geisenfeld/Ernsgaden** besteht sowohl der Bedarf für Wohn- und Gewerbeflächen, als auch die Möglichkeit, diesen auf dem Gemeindegebiet zu decken. Laut Baulückenkataster bestehen im Bereich der Wohnflächen 320 freie Grundstücke, im Bereich der Gewerbeflächen stehen 35.000 ha zur Verfügung. Im Bereich Verkehr ist eine Umfahrung von Nord-West Geisenfeld von der B 300 bis zur Staatsstraße im Norden von Nötting geplant. Strategisch ist die Kommune wegen der starken Nachfrage auf Wachstum ausgerichtet.

Die Nachbarkommune **Großmehring** beabsichtigt in naher Zukunft ein neues Wohnbaugebiet mit ca. 10 Hektar auszuweisen. Der aktuelle Gewerbeflächenbedarf kann in der Kommune gedeckt werden. Interessant für Manching könnten Entwicklungen im Gewerbegebiet Ochsenhöflein sein, welches in direkter Nachbarschaft zum Markt Manching liegt. Die Kommune Großmehring ist ebenfalls auf Wachstum ausgerichtet.

In **Karlskron** kann der Bedarf für Wohn- und Gewerbeflächen gedeckt werden. Zusammen mit Baar-Ebenhausen befindet sich ein interkommunales Gewerbegebiet in Planung. Außerdem ist im Bereich Verkehr langfristig eine Umfahrung von Karlskron geplant.

Der Markt **Reichertshofen** beabsichtigt im Zuge einer Sanierung durch einen Investor in der Alten Mühle (Stockau) Wohnungen zu realisieren. Der Bedarf für Gewerbeflächen kann im Moment nicht gedeckt werden. Deshalb ist eine Neuausweisung von Gewerbeflächen an der A9 geplant.

Die Stadt **Vohburg** gibt an, eine hohe bzw. sehr hohe Nachfrage nach Wohn- bzw. Gewerbeflächen zu haben. Eine kurzfristige Wohnbebauung auf vorhandenen Flächen ist geplant. Der Bedarf für Gewerbeflächen kann, vor allem wegen starker Einschränkungen durch Hochwassergebiete, nicht gedeckt werden. Eine Neuausweisung ist im Bereich der

Verkehrsachsen geplant. Außerdem wird von einer starken Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnen berichtet.

Die Firmen, die bei den Nachbargemeinden bezüglich Gewerbeflächen anfragten, sind hauptsächlich Logistiker, aber auch Firmen, die kleinteilige Parzellen benötigen, wie z.B. mittelständische und kleinere Unternehmen. Aus der Automobilbranche kommen ebenfalls Anfragen, sowie von Dienstleistern und Firmen des produzierenden Gewerbes.

Zusammenfassend werden folgende Punkte, die die Entwicklung des Marktes Manching von „außen“ beeinflussen, festgehalten:

- **Lage in der wirtschaftlich starken europäischen Metropolregion München**
- **Nähe zu Ingolstadt als Anbieter z.B. für Versorgung und Arbeitsplätze, aber auch Betrachtung konkurrierender Aspekte**
- **Sehr gute infrastrukturelle Anbindung, die aber auch Belastungen (Lärm, Abgasemissionen) mit sich bringt**
- **Für die Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeflächen, welche in den Nachbargemeinden teilweise besteht, aber nicht gedeckt werden kann, könnten attraktive Angebote im Gemeindegebiet gemacht werden.**
- **Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Manching (vgl. Kapitel 2.2) wie auch die Analyse der Gewerbeflächenanfragen Markt Manching 2014 - 2017 (vgl: S.166) bestätigen diese Erkenntnisse hinsichtlich Bevölkerungs- und Gewerbeflächenentwicklung in der Region ebenfalls für den Markt Manching.**

*Zusammenfassung der „äußeren Einflüsse“
auf den Markt Manching*

Regionalplan

Die Entwicklung der Marktgemeinde wird außerdem durch die Ziele und Grundsätze, welche im Regionalplan formuliert werden, gesteuert. Grundsätzlich gibt der Regionalplan Ingolstadt vor, dass die Region 10 mit ihrer dynamischen Wirtschaftskraft als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum auszubauen ist. Ebenso sind die Arbeitsplätze in der Region zu erhalten und auszubauen. Der Erhalt der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt ist anzustreben. Der Verbrauch der Landschaft soll verringert und das Kulturerbe bewahrt werden (Regionalplan Ingolstadt Teil A (2013), S. 19 f.).

In der Karte zu den Zielen zur **Raumordnung und Landesplanung** liegt Manching in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Ingolstadt aus in Richtung Südosten verläuft. Des Weiteren liegt Manching, laut dieser Karte, im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum, weshalb hier die „eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (...) zu erhalten und weiter zu entwickeln [ist]“ (Regionalplan Ingolstadt Teil A (2013), S. 20). Manching wird außerdem als Unterzentrum dargestellt (Regionalplan Ingolstadt Karte 1, Raumstruktur (2006)).

Für Unterzentren gilt die Sicherung der **Versorgung der Bevölkerung** im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs als Ziel. Außerdem ist es Aufgabe der Unterzentren, insbesondere die Funktionen der gewerblichen Entwicklung und Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen zu erfüllen. Explizit für Manching besteht das Ziel auf die Funktionen des Bildungs- und Erziehungswesens sowie der kulturellen Angelegenheiten besonderen Wert zu legen, die Realschule ist zu erhalten (Regionalplan Ingolstadt (2013) Teil A I, S. 4, Teil A IV, S. 17).

Im Regionalplan wird zudem das Ziel festgesetzt, dass die **Überschwemmungsbereiche** der Flüsse und Bäche in ihrer Funktion im Naturhaushalt erhalten werden (Regionalplan Ingolstadt Teil B I (2003), S. 2). Die Tal- und Auenlandschaften der Paar sollen als Schwerpunktgebiete eines regionalen Biotopverbundes mit anderen Tal- und Auenlandschaften der Region vernetzt werden (Regionalplan Ingolstadt Teil B I (2003), S. 2).

Die Ziele für das **Landschaftsbild** sind in den Bereichen außerhalb von Siedlungen zum einen der Erhalt des offenen Landschaftscharakters. Zum anderen sind Entwässerungsgräben, Birkenalleen und Windschutzpflanzungen zu erhalten und zu stärken. Des Weiteren wird der

Erhalt und die Förderung der Erlebbarkeit der kulturhistorisch bedeutsamen Bestandteile der Ingolstädter Landesfestung als Ziel für den Landschaftsraum ausgewiesen (Regionalplan Ingolstadt Teil B I (2003), S. 4).

Aus landschaftlicher Sicht sind regionale Grünzüge entlang des Paartals sowie entlang der Sandrach und der Brautlach vorgesehen (vgl. dazu Abbildung auf S. 71 dieses Berichts). Diese sollen nicht durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen unterbrochen werden (Regionalplan Ingolstadt Teil B I (2003), S. 8).

Entlang der Paar und der Sandrach verlaufen Achsen des regionalen Biotopverbundes.

Der Regionalplan legt **landschaftliche Vorbehaltsgebiete** fest, innerhalb derer es Ziel ist, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen (Regionalplan Ingolstadt Teil B I (2003), S. 4 ff.). Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete in Manching gelten das Feilenmoos, der Altarm der Donau bei Westenhausen sowie der Oberstimmer Schacht mit westlich angrenzenden Flächen um die ehem. Max-Immelmann-Kaserne (Regionalplan Begründung Karte zu B I 8.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, vgl. auch Abbildung auf S. 71 dieses Berichts).

Als ein weiteres landschaftliches Ziel sollen „innerhalb bebauter Siedlungen (...) wertvolle Biotope und ortsbildprägende Vegetationsbestände als Grünbestände ausgewiesen werden“ (Regionalplan Ingolstadt Teil B I (2003), S. 10).

Bezüglich der **Nutzung der natürlichen Ressourcen** nennt der Regionalplan das Ziel, dass Waldflächen unter anderem besonders im Verdichtungsraum (in dem auch der Markt Manching liegt) vermehrt werden sollen. Grundsätzlich sollen im Teilbereich Feilenmoos die ackerbaulichen Nutzungen nicht weiter ausgebaut werden (Regionalplan Ingolstadt Teil B II (2006), S. 1).

Die **Siedlungsstruktur** betreffende Ziele sind die Nutzung der vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete sowie die Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. „Auf eine Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“ (Regionalplan Ingolstadt Teil B III (2006), S. 2).

Das Thema **Handel** betreffend wird das Ziel festgelegt, die Attraktivität und Erreichbarkeit der Ortszentren zu erhalten, zu stärken und zu verbessern (Regionalplan Ingolstadt Teil B IV (2005), S. 2).

Das im Süden des Untersuchungsbereichs bzw. Marktgemeindegebiets gelegene Feilenmoos ist ein ausgewiesenes Gebiet für **Tourismus und Erholung**. Dabei soll sich der Erholungsbetrieb unbedingt nur auf die ihm zugewiesenen Bereiche beschränken. Um die Erreichbarkeit dieses Gebiets zu verbessern, sollen Radwege dorthin ausgebaut werden. Es soll des Weiteren durch landschaftsgestalterische Maßnahmen in die Umgebung eingegliedert werden (Regionalplan Ingolstadt Teil B IV (2005), S. 5).

Der Regionalplan formuliert außerdem Ziele für den **Verkehr** und das Nachrichtenwesen. Hierbei wurde folgendes Ziel gesetzt: „Auf allen Strecken des regionalen Schienenpersonennahverkehrs sollen zusätzliche Halte vorgesehen und der Bahnverkehr intensiviert werden.“ (Regionalplan Ingolstadt Teil B V (2006), S. 2).

Ziel ist es außerdem, den Durchgangsverkehr auf der B16 und der B13 im Untersuchungsgebiet zu verbessern. Die B16 soll so weit wie möglich dreispurig ausgebaut werden.

Für das **Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz** (Verkehrslandeplatz Ingolstadt–Manching) werden folgende Ziele formuliert: Der Flugplatz soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur der Region Ingolstadt behutsam und unter Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen entwickelt werden. Außerdem sollen die vorhandenen Werksanlagen zum „Luftfahrttechnikzentrum Manching“ ausgebaut werden (Regionalplan Ingolstadt Teil B V (2006), S. 3 f.).

Folgend eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan, die aufzeigen, welchen Spielraum der Regionalplan für den Ort sieht und welche Rolle Manching in der Region spielt bzw. spielen kann:

- **Gewerbliche Entwicklung und Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen**
- **Erhalt und Ausbau des Bildungs- und Erziehungswesens sowie der kulturellen Angebote**
- **Schutz der regionalen Grünzüge entlang des Paartals, der Sandrach und der Brautlach**
- **Besondere Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- **Nutzung der vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete**
- **Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft**
- **Erhalt, Stärkung und Verbesserung der Attraktivität und Erreichbarkeit des Ortszentrums**

Zusammenfassung der Vorgaben des Regionalplans

2.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

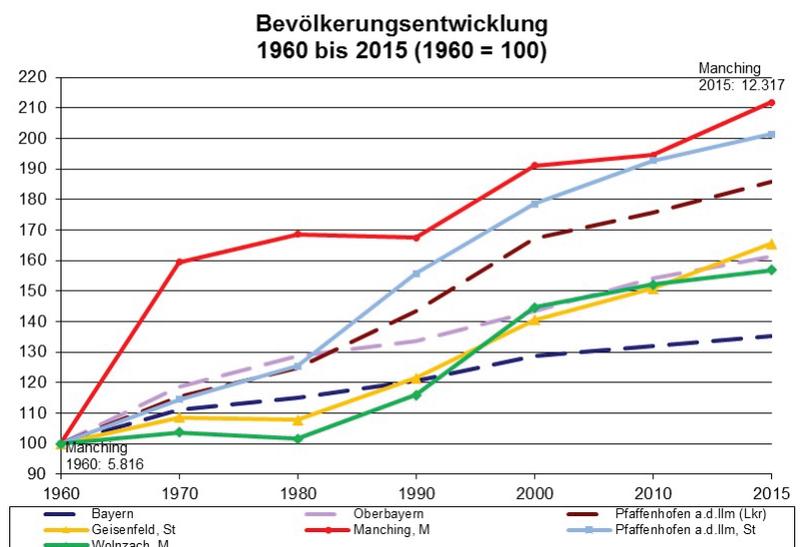
Datenquelle der folgenden Strukturanalyse ist das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Manching ist mitunter differenziert zu betrachten. Von 1960 bis 1970 stieg die Bevölkerungszahl stark um beinahe 3.500 Personen auf eine Einwohnerzahl von annähernd 9.300 an, was einer Steigerung von rund 60% entspricht.

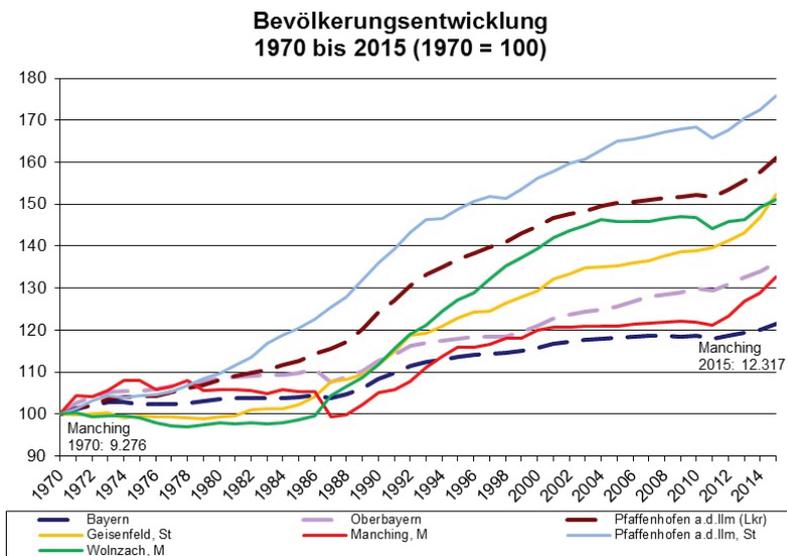
Danach zeigt die Bevölkerungsentwicklung sowohl Phasen des Wachstums als auch des Rückgangs. Nach Jahren der Kontinuität sank die Einwohnerzahl im Jahr 1987 vergleichsweise stark ab. Ab Ende der 1980er Jahre lässt sich dann wieder eine kontinuierlich steigende Bevölkerungszahl erkennen. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl von rund 5.800 im Jahr 1960 auf gut 12.300 (2015) um 112% an; Phasen größeren Wachstums fallen – wie in gesamt Bayern – in die Jahrzehnte der 1960er und 1990er Jahre sowie in den Zeitraum der letzten Jahre.

Bevölkerungsentwicklung
1960 bis 2015 (1960 = 100)



Damit hat sich Manching in den vergangenen rund 55 Jahren insgesamt positiver als gesamt Bayern entwickelt; insgesamt profitiert Manching von seiner günstigen Lage zur Wachstumsregion Ingolstadt. Wie schon seit Jahrzehnten konnte auch in den vergangenen zehn Jahren vor allem der Großraum München ein deutliches Bevölkerungswachstum verzeichnen. Die nord- und ostbayerischen Gebiete hingegen haben mit Bevölkerungsstagnation oder Einwohnerrückgang zu kämpfen.

Die jüngere Bevölkerungsentwicklung in Manching lässt vor allem nach 2011 wieder ein stärkeres Wachstum erkennen. Die Einwohnerzahl Manchings Ende 2015 beträgt 12.317 Einwohner.



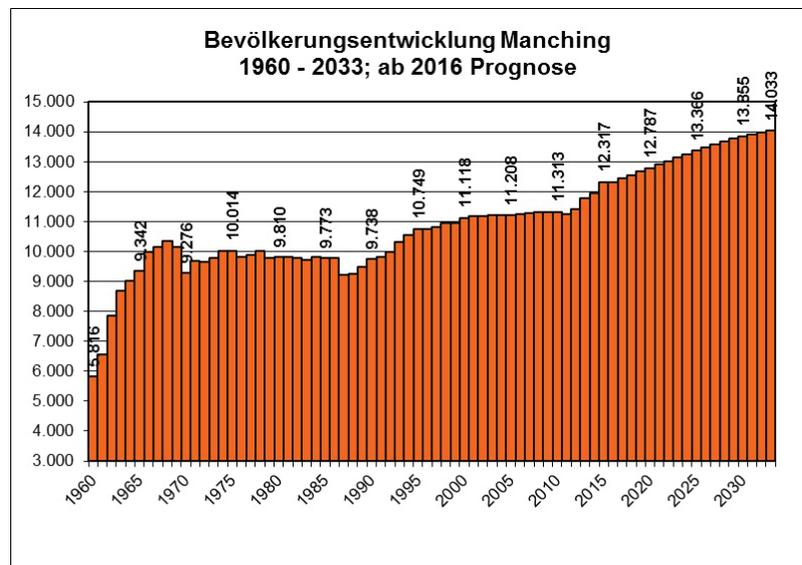
Bevölkerungsentwicklung
 1970 bis 2015 (1970 = 100)

Für die kommenden Jahre wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Mai 2011 für Manching bis 2029 ein weiteres, jedoch nur leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Aufgrund der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre erschien der Manchinger Wert für das Jahr 2029 von rund 11.560 Einwohnern zu niedrig gegriffen, da er bereits heute überschritten ist. Im April 2016 wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung eine neue Prognose für Manching herausgegeben. Darin wird ein höheres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Allerdings erscheint der nun für Manching prognostizierte Wert von rund 13.000 Einwohnern für das Jahr 2034 aufgrund der Lage Manchings im Raum Ingolstadt immer noch etwas zu niedrig. Daher wurde Büro PLANWERK vom Markt Manching mit einer eigenen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2015 bis 2033 beauftragt. Dazu wurde ein eigener Bericht „Markt Manching – Bevölkerungsprognose 2015 - 2033“ verfasst.

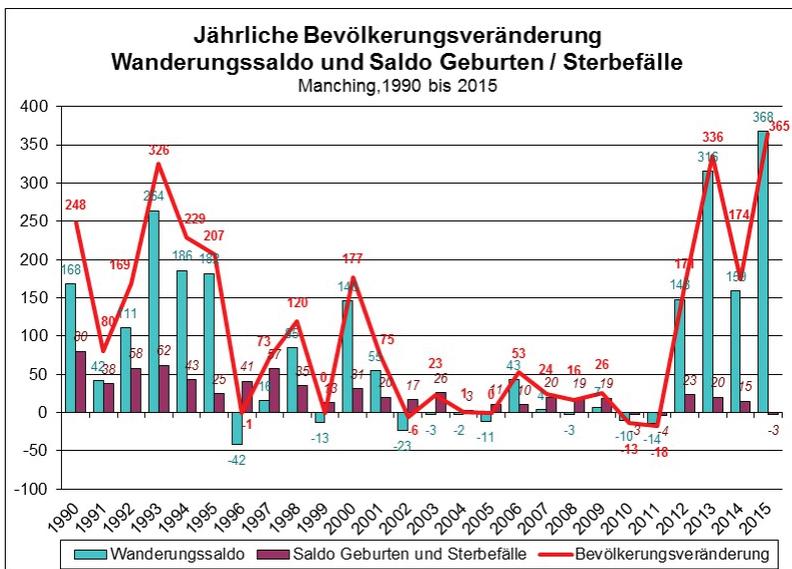
Grundlage für die Bevölkerungsprognose sind die aktuelle (Stand 31.12.2015) Einwohnerzahl und Altersstruktur des Marktes Manching sowie die von der Marktgemeindeverwaltung Manching vorgelegten Informationen zu den in Manching vorhandenen Bauflächen nach deren Umfang; weiterhin wurden der Prognose Zu- und Abwanderungen sowie Geburten und Sterbefälle aus den vergangenen Jahren zugrunde gelegt.

Entsprechend der Prognose von Büro PLANWERK ergibt sich für Manching für die Zukunft eine potenzielle Bevölkerungsentwicklung mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2033 auf gut 14.000 Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung Manching
1960 - 2033, ab 2016 Prognose

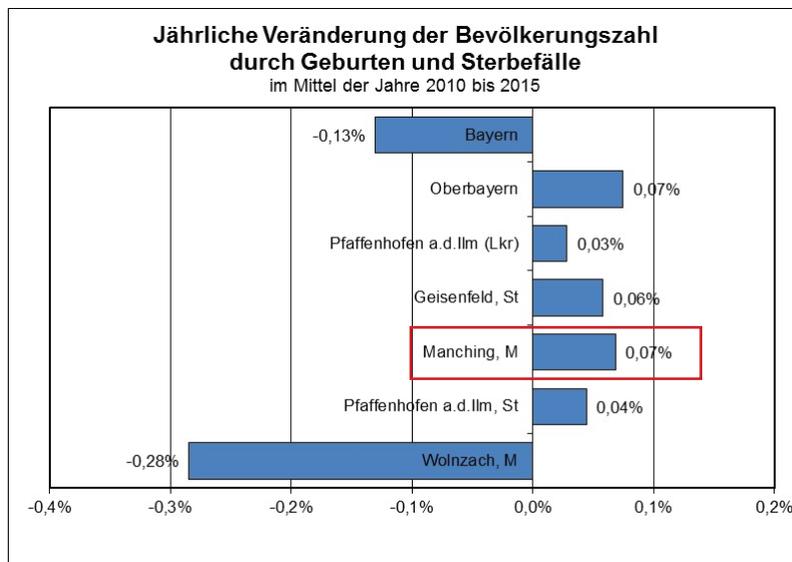


Die Bevölkerungszunahme in Manching in den Jahren nach 1989 bis 2015 um rund 2.830 Personen ist vor allem durch einen meist positiven Wanderungssaldo, insbesondere bis Mitte der 1990er Jahre und wieder ab 2012, aber auch durch einen meist positiven Saldo der Geburten und Sterbefälle begründet. Seit 1990 zogen rund 2.180 Personen mehr zu als fort und es wurden rund 680 mehr geboren als starben. Abweichungen zwischen der Entwicklung der Bevölkerungszahl und den Salden ergeben sich vor allem durch Korrekturen im Rahmen des Zensus 2011. Die Dynamik des positiven Wanderungssaldos sowie des Geburtenüberschusses hat in den 2000er Jahren stark abgenommen. 2010 und 2011 wurden jeweils negative Salden erreicht. Seit 2012 sind die Salden allerdings wieder stärker positiv.



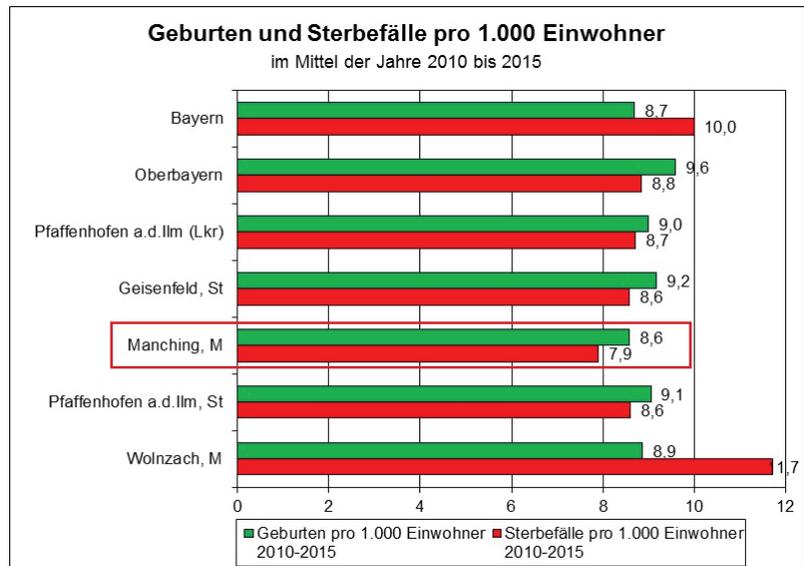
Jährliche Bevölkerungsveränderung
 Wanderungssaldo und Saldo
 Geburten/Sterbefälle
 Manching, 1990 bis 2015

Von 2010 bis 2015 wurden in Manching rund 50 Personen mehr geboren als starben; pro Jahr sind das durchschnittlich acht Personen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist damit leicht positiv.

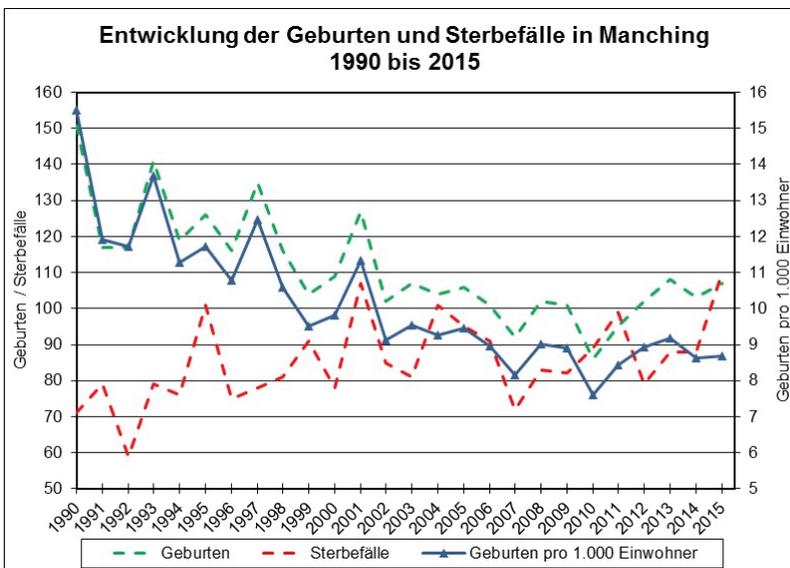


Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl
 durch Geburten und Sterbefälle,
 im Mittel der Jahre 2010 bis 2015

Geburten und Sterbefälle
pro 1.000 Einwohner,
im Mittel der Jahre 2010 bis 2015

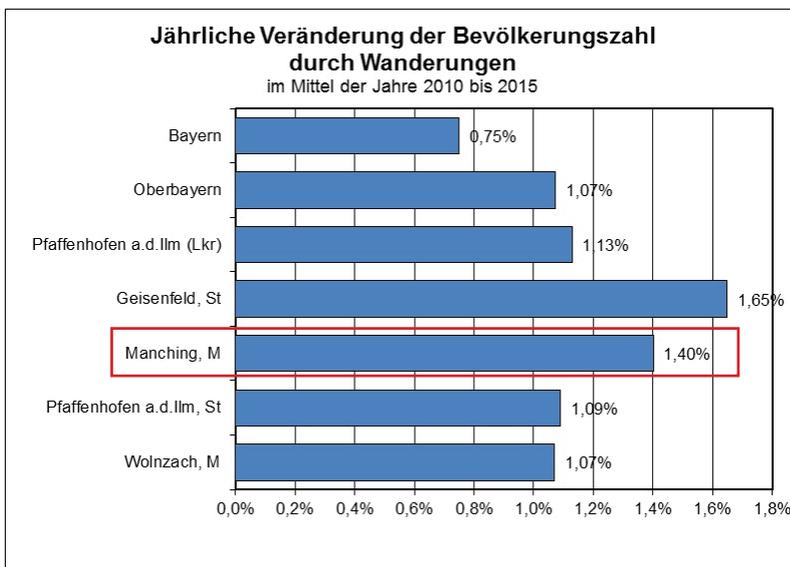


In den vergangenen 25 Jahren waren die Sterbefallzahlen in Manching schwankend bei 59 bis 110 pro Jahr. Die Geburtenzahlen haben in diesem Zeitraum tendenziell abgenommen, von rund 150 auf gut 100 Geburten pro Jahr. Auch die Zahl der Geburten pro 1.000 Einwohner hat von bis zu 15 auf rund neun pro Jahr deutlich abgenommen, liegt jetzt jedoch schon seit einigen Jahren relativ konstant bei um die neun Geburten pro Jahr.



Entwicklung der Geburten und Sterbefälle in Manching 1990 bis 2015

In den Jahren 2010 bis 2015 hat es in Manching einen jährlichen Zuwanderungsüberschuss von durchschnittlich rund 160 Personen gegeben. Die Bevölkerungszahl hat aufgrund dieser Wanderungsgewinne ohne Berücksichtigung von Geburten und Sterbefällen um jährlich 1,40% zugenommen. Die Dynamik in Manching liegt damit, von Geisenfeld abgesehen, über der der Vergleichskommunen, des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm (+ 1,13%) sowie Oberbayerns (+ 1,07%) und gesamt Bayerns (+ 0,75%).

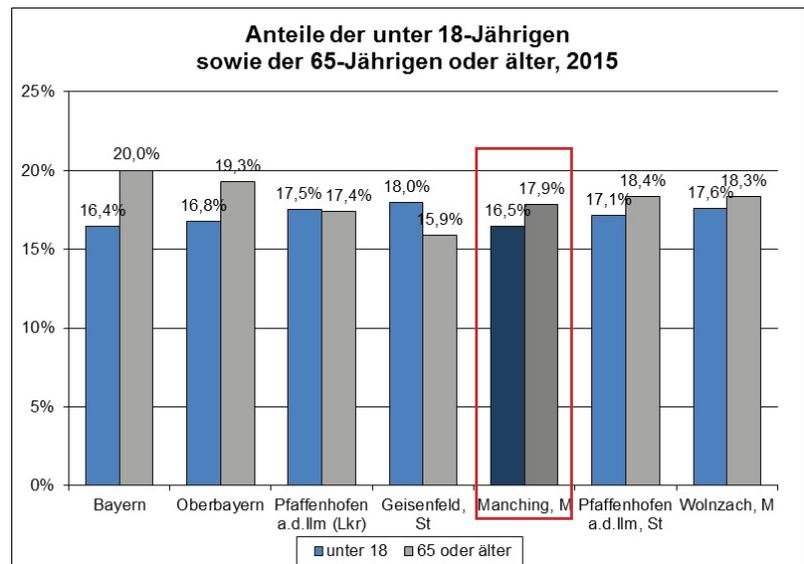


Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl durch Wanderungen, im Mittel der Jahre 2010 bis 2015

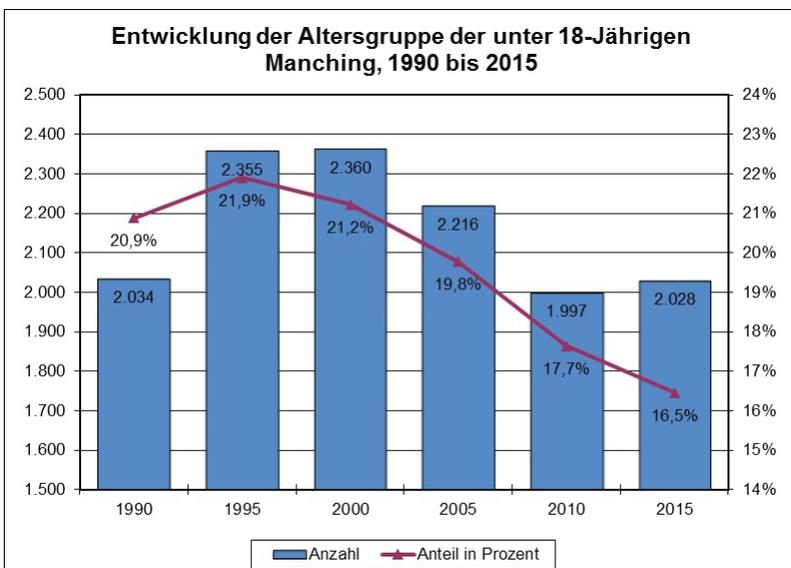
Altersstruktur

Manching weist im Vergleich sowohl mit 17,9% einen durchschnittlichen Anteil an Senioren (65 Jahre oder älter) als auch mit 16,5% an Minderjährigen auf. Den rund 2.200 65-Jährigen und älteren stehen rund 2.030 unter 18-Jährige gegenüber.

Anteile der unter 18-Jährigen sowie der 65-Jährigen oder älter, 2015

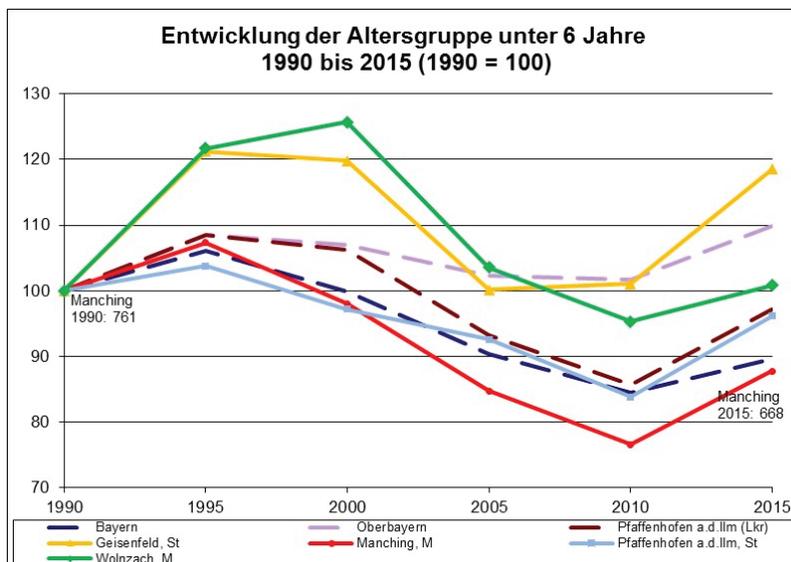


Die Zahl der unter 18-Jährigen war in Manching über zehn Jahre lang am Sinken; sie lag im Jahr 2000 um etwa 400 Personen höher als 2014. Zuletzt ist die Zahl wieder leicht angestiegen auf rund 2.030 unter 18-Jährige Ende 2015. Der Anteil der Minderjährigen an der Gesamtbevölkerung sank schon seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich von 21,9% auf heute 16,5%.



Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen Manching, 1990 bis 2015

Die Zahl der Altersgruppe der unter 6-Jährigen nahm bereits seit Mitte der 1990er Jahre in Manching wie auch in Bayern gesamt kontinuierlich ab, steigt jedoch in den letzten Jahren wieder etwas an. Im Vergleich zu den Vergleichskommunen und -räumen zeigt der Markt Manching seit 1990 die schlechteste Entwicklung auf. Ende 2015 lebten rund 670 Kinder des Alters unter 6 Jahren in Manching; 25 Jahre zuvor waren es noch rund 90 Kinder mehr.



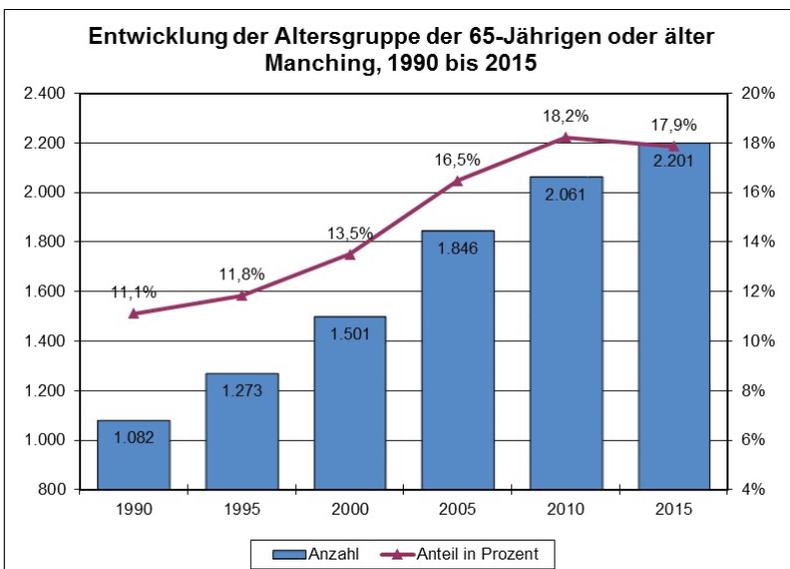
Entwicklung der Altersgruppe unter 6 Jahre Manching, 1990 bis 2015 (1990 = 100)

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

Entsprechend den Daten aus der Einwohnerdatei liegt der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Markt Manching insgesamt bei 16%. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil besonders in meist neueren Wohngebieten in den Randbereichen von Manching, zum Beispiel nordöstlich der Ortsmitte oder im südöstlichen Bereich von Oberstimm. Auch in Teilen der Donaufeldsiedlung wohnen verhältnismäßig viele Kinder.

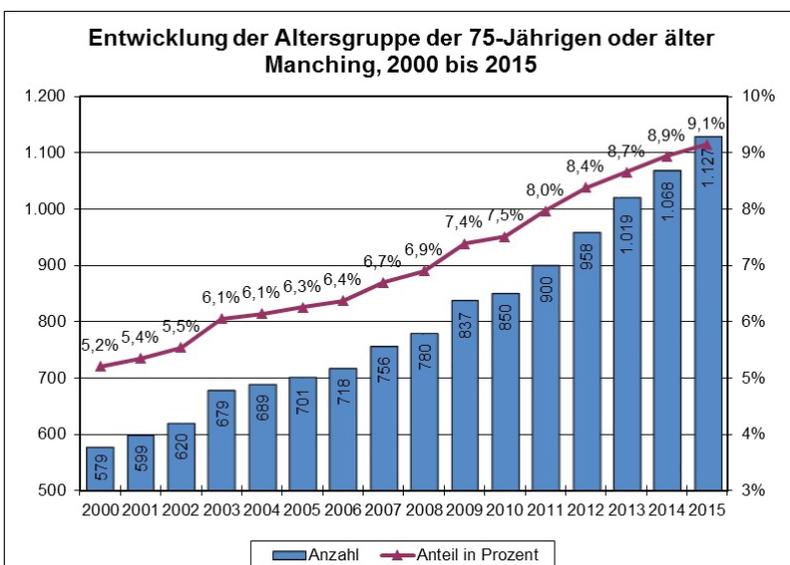
In der Ortsmitte entlang der Ingolstädter Straße und der Geisenfelder Straße fällt der Anteil der unter 18-Jährigen dagegen verhältnismäßig niedrig aus (vgl. S. 5 im Anhang).

Im Gegensatz zur Gruppe der Kinder und Jugendlichen ist die Zahl der älteren Einwohner Manchings (65 Jahre oder älter) in den letzten 25 Jahren stark angestiegen: von rund 1.080 im Jahr 1990 auf rund 2.200 im Jahr 2015. Die Zunahme um rund 1.120 Personen bewirkte auch, dass der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 11% auf 18% angestiegen ist. Seit 2010 liegt der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Manchings auf einem etwa gleichbleibenden Niveau.



Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter Manching, 1990 bis 2015

Ebenso deutlich ist bei Betrachtung der vergangenen Jahre die Zunahme der Zahl und des Anteils der 75-Jährigen oder älteren: Machten die rund 580 Senioren dieses Alters zu Beginn des Jahrtausends 5,2% der Bevölkerung Manchings aus, stiegen sowohl Zahl als auch Anteil bis 2015 stetig auf rund 1.130 bzw. 9,1% an.



Entwicklung der Altersgruppe der 75-Jährigen oder älter Manching, 2000 bis 2015

Dieser Trend des Anstiegs der Zahl und des Anteils der Senioren drückt entsprechend der Prognose von Büro PLANWERK die Entwicklungsrichtung auch für die kommenden Jahre aus. Diese werden auch in Manching vom demografischen Wandel mit zunehmender Überalterung der Bevölkerung geprägt sein. Siehe dazu nach der folgenden teilsräumlichen Analyse.

Der Anteil der Personen mit einem Alter von 65 Jahren oder älter an der Gesamtbevölkerung in Manching liegt entsprechend den Daten aus der Einwohnerdatei (Stand Februar 2013) durchschnittlich bei 17% und damit geringfügig höher als der Anteil der unter 18-Jährigen. Überdurchschnittlich hohe Anteile von Bewohnern mit 65 Jahren oder älter treten im Bereich, in dem sich die Seniorenwohnanlage befindet (Schulstraße nördlich des Rathauses und der katholischen Kirche St. Peter), und in Gebieten mit eher älterer Bausubstanz der Gebäude auf. Dies ist an der Geisenfelder Straße sowie im Anschluss daran im Bereich südöstlich der Ortsmitte, im ganz im Südwesten des Hauptorts gelegenen Wohngebiet, in Teilen der Donaufeldsiedlung und Niederstimmis sowie im nördlichen Bereich Oberstimmis der Fall (vgl. S. 6 im Anhang).

Verhältnismäßig wenig ältere Menschen leben in den Gebieten, die bereits wegen eines höheren Anteils an unter 18-Jährigen aufgefallen sind, wie etwa Randbereiche nordöstlich der Manchinger Ortsmitte oder der südöstliche Bereich von Oberstimmis. In den neueren und zum Datenstand zum Teil noch nicht vollständig bebauten Wohngebieten zwischen der Donaufeldsiedlung und dem Gewerbegebiet sowie in Pichl wohnen ebenfalls verhältnismäßig wenig ältere Menschen, auch wenn dort der Anteil der unter 18-Jährigen jeweils meist nicht überdurchschnittlich hoch ist.

8% der Bewohner Manchings sind entsprechend den Daten aus der Einwohnerdatei (Stand Februar 2013) 75 Jahre alt oder älter. Bei der Darstellung dieser Altersgruppe fällt der Bereich der Seniorenanlage in der Schulstraße noch mehr auf als bei der Altersgruppe 65 Jahre und älter. Weitgehend wohnen in den Gebieten und Bereichen mit verhältnismäßig vielen Bewohnern mit 65 Jahren und älter auch überdurchschnittlich viele Bewohner der Altersgruppe mit 75 Jahren und älter, so im Bereich südöstlich der Ortsmitte (hier besonders im Südosten), im ganz im Südwesten des Hauptorts gelegenen Wohngebiet, in Teilen der Donaufeldsiedlung und Niederstimmis sowie im nördlichen Bereich Oberstimmis.

Ebenso wohnen in den Gebieten und Bereichen mit verhältnismäßig wenig Menschen mit 65 Jahren und älter weitgehend auch verhältnismäßig wenig Menschen der Altersgruppe mit 75 Jahren und älter. Dies sind etwa Randbereiche nordöstlich der Manchinger Ortsmitte, der südöstliche Bereich von Oberstimm, die neueren und zum Datenstand zum Teil noch nicht vollständig bebauten Wohngebiete zwischen der Donaufeldsiedlung und dem Gewerbegebiet sowie ein großer Teil von Pichl (vgl. S. 7 im Anhang).

Der demografische Wandel beschreibt eine in den kommenden Jahren zu erwartende Entwicklung, die von einer Veränderung der Bevölkerungs- und Altersstruktur geprägt sein wird. Im Zuge dieses Wandels werden sich die Bevölkerungszahl und -struktur in etwa wie folgt verändern, wenn keine gravierenden Ereignisse eintreten: Bundesweit wird die Bevölkerungszahl langfristig abnehmen. In Bayern wird die Bevölkerungszahl dagegen bis zum Jahr 2035 gegenüber dem Jahr 2015 um gut 5% ansteigen. Die Entwicklung ist räumlich jedoch sehr unterschiedlich; das prognostizierte Bevölkerungswachstum für Bayern insgesamt ist vor allem durch den Raum Südbayern begründet. Der Norden und Nordosten Bayerns dagegen werden bis zum Prognoseende 2035 weiterhin an Einwohnern verlieren.

Im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm wird gemäß Bevölkerungsvorberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2015 um 14% zunehmen auf voraussichtlich rund 141.300 Personen im Jahr 2035.

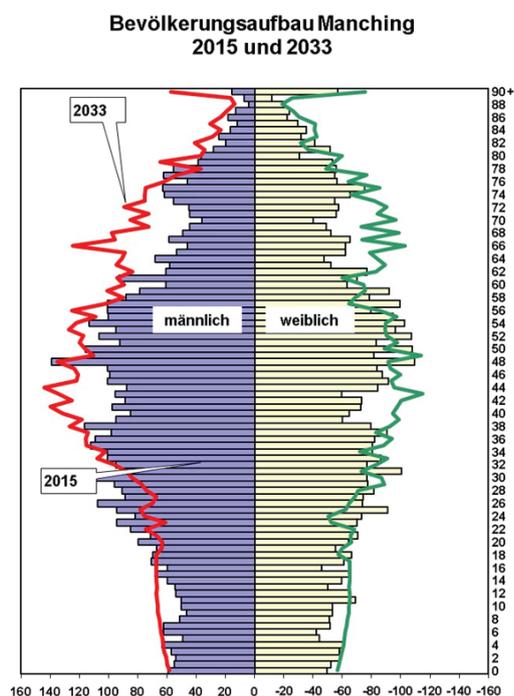
In der aktuellen Prognose vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für den Markt Manching wird ebenfalls ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Allerdings erscheint der für Manching prognostizierte Wert von rund 13.000 Einwohnern für das Jahr 2034 aufgrund der Lage Manchings im Raum Ingolstadt etwas zu niedrig. Daher wurde Büro PLANWERK vom Markt Manching mit einer eigenen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2015 bis 2033 beauftragt. Dazu wurde ein eigener Bericht „Markt Manching – Bevölkerungsprognose 2015 - 2033“ verfasst.

Grundlage für die Bevölkerungsprognose sind die aktuelle (Stand 31.12.2015) Einwohnerzahl und Altersstruktur des Marktes Manching sowie die von der Marktgemeindeverwaltung Manching vorgelegten Informationen zu den in Manching vorhandenen Bauflächen nach deren Umfang; weiterhin wurden der Prognose Zu- und Abwanderungen sowie Geburten und Sterbefälle aus den vergangenen Jahren zugrunde gelegt.

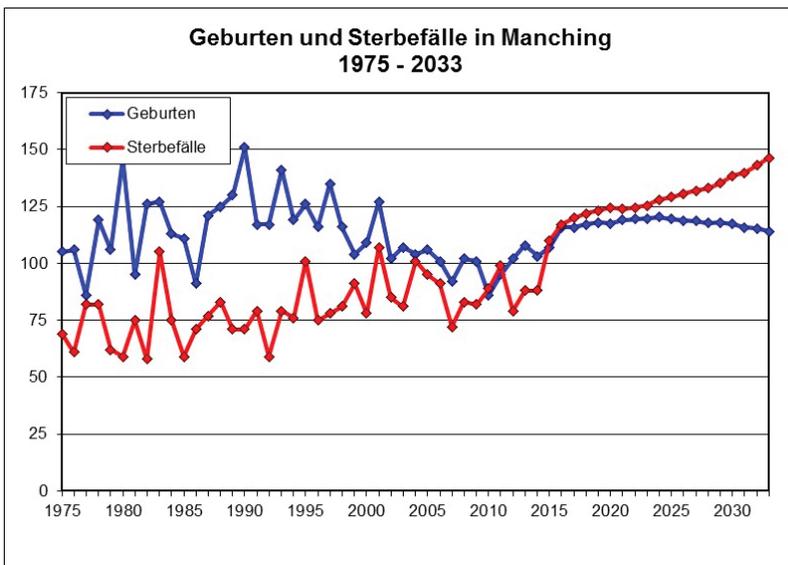
Entsprechend der Prognose von Büro PLANWERK ergibt sich für Manching für die Zukunft eine potenzielle Bevölkerungsentwicklung mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2033 auf gut 14.000 Einwohner.

Nachfolgende Abbildung zeigt die von Büro PLANWERK prognostizierte Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung in Manching im Jahr 2033 (rote bzw. grüne Linie) gegenüber dem Jahr 2015 (ausgefüllte Balken). Der Vergleich zeigt, dass die geburtenstarken Jahrgänge, die heute die Altersgruppe der um die 50-Jährigen bilden, bis 2033 im Seniorennalter sein werden. So ist dem bayernweiten Trend entsprechend eine verstärkte Überalterung der Bevölkerung, d.h. eine deutliche Zunahme der Einwohner Manchings mit 65 Jahren und älter, festzustellen.

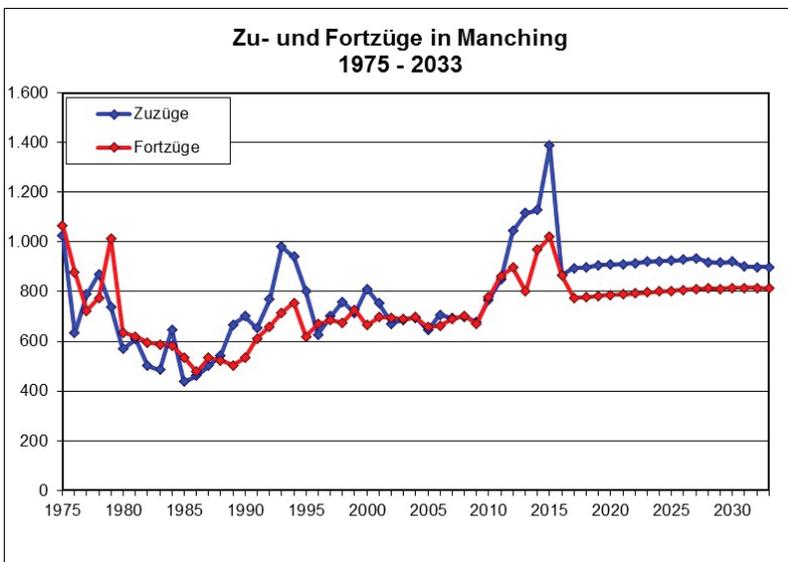
Bevölkerungsaufbau Manching
2015 und 2033; 2033 Prognose



Durch den Zuzug, der sich vor allem auf Personen im jüngeren Alter konzentriert, werden die zahlenmäßig schwächer nachrückenden Jahrgänge teilweise aufgefüllt. So können die Geburtenzahlen in etwa stabil gehalten werden.



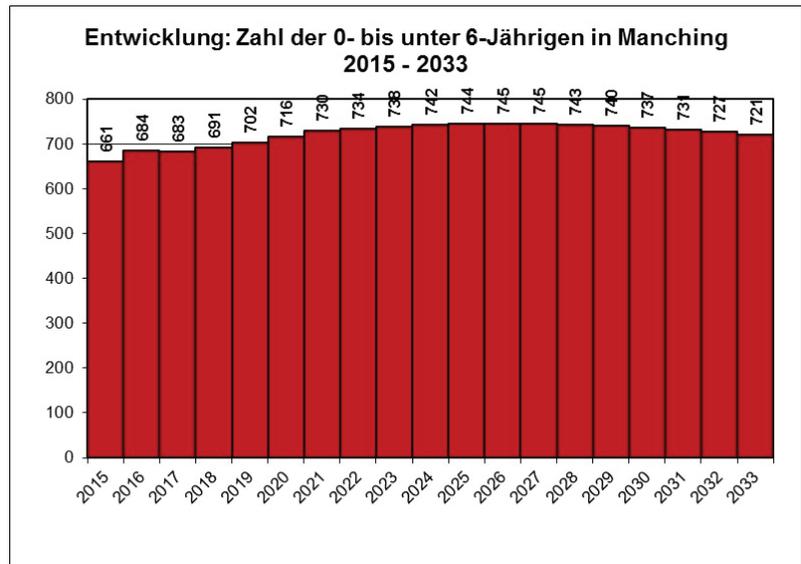
*Geburten und Sterbefälle in Manching
 1975 – 2033; ab 2016 Prognose*



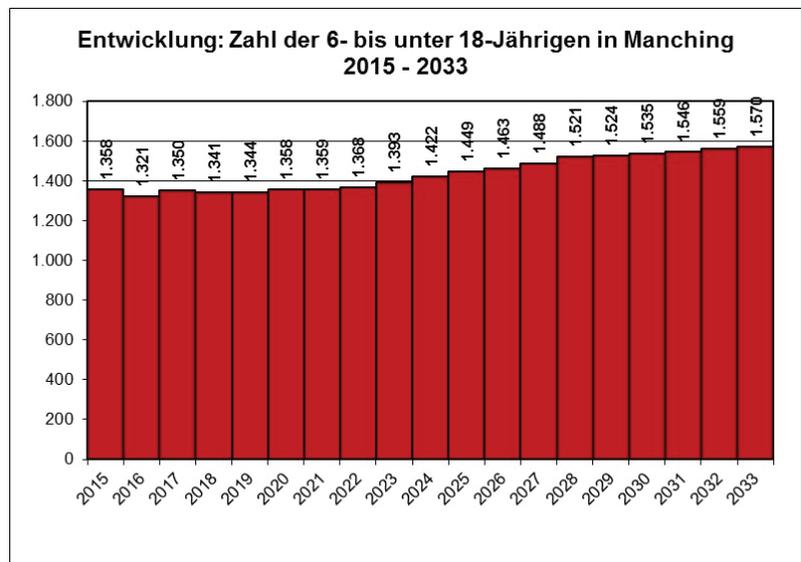
*Zu- und Fortzüge in Manching
 1975 – 2033; ab 2016 Prognose*

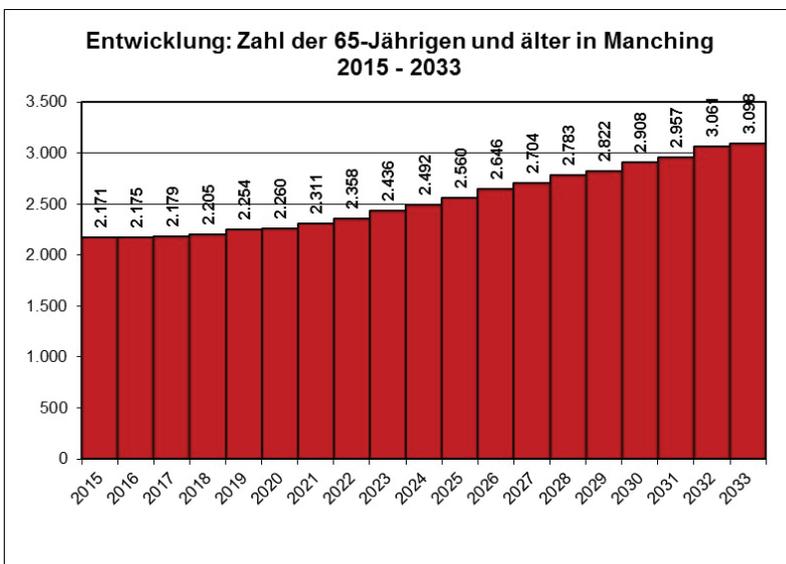
Konkret wird sich die Zahl der Minderjährigen in Manching von 2015 bis 2033 zwar um 13% erhöhen, die der Bevölkerung mit 65 Jahren und älter aber um 43%. In der Folge werden in Manching 2033 16% oder rund 2.290 Personen unter 18 Jahren sein, aber 22% oder rund 3.100 Personen 65 Jahre oder älter.

Entwicklung: Zahl der 0- bis unter 6-Jährigen in Manching
2015 – 2033; Prognose



Entwicklung: Zahl der 6- bis unter 18-Jährigen in Manching
2015 – 2033; Prognose





Die beschriebenen Entwicklungen werden das künftige gesellschaftliche Leben in Manching spürbar beeinflussen. Mit der Bevölkerung wird sich auch das Nachfrageverhalten und der Aufbau der sozialen Sicherungssysteme verändern. Damit sich der Markt Manching, die Vereine, Verbände und weitere engagierte Gruppen auf diese anstehenden und unumkehrbaren Entwicklungen vorbereiten können, sind die Bevölkerungsvorausberechnungen von großem Nutzen.

Haushaltsstruktur

Anhand der in der Einwohnerdatei des Marktes Manching vorhandenen Daten, wie etwa Alter, usw., wurden mit dem Stand von Februar 2013 Haushaltstypen gebildet.

23% der Haushalte Manchings sind Familien mit Kind(ern) bis 25 Jahren und weitere 5% der Haushalte sind Alleinerziehenden-Haushalte mit Kind(ern) bis 25 Jahren.

In Wohngebieten nordöstlich der Ortsmitte sowie im südöstlichen Bereich von Oberstimm, die bereits mit verhältnismäßig vielen unter 18-Jährigen aufgefallen sind, wohnen entsprechend überdurchschnittlich viele Familien. Auch in Pichl wohnen überdurchschnittlich viele Familien.

Verhältnismäßig wenige Familien mit Kind(ern) bis 25 Jahren wohnen in der Ortsmitte des Hauptorts an der Ingolstädter Straße und vor allem entlang der Geisenfelder Straße (vgl. S. 8 im Anhang).

Haushalte von Alleinerziehenden mit Kind(ern) bis 25 Jahren wohnen überdurchschnittlich in den drei mit Mehrfamilienhäusern bebauten Blöcken der Donaufeldsiedlung. Hier liegt der Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte an allen Haushalten bei 9% bzw. in zwei Blöcken bei 16% (vgl. S. 9 im Anhang)

Auf Seite 10 im Anhang ist eine Karte zu sehen, die die Verteilung von alten 1-Personen-Haushalten darstellt, das heißt von allein lebenden Menschen ab einem Alter von 70 Jahren. Insgesamt 9% der Manchinger Haushalte sind hier hinzuzurechnen. Der mit großem Abstand höchste Anteil von alten 1-Personen-Haushalten wird mit 60% der Haushalte natürlich im Bereich der Seniorenanlage in der Schulstraße erreicht. In der Donaufeldsiedlung im Block zwischen der Ursinusstraße und der Von-Plüschow-Straße sind 12% der Haushalte alte 1-Personen-Haushalte. Etwas höhere Anteile werden in manchen Blöcken im Hauptort erreicht, gehäuft vor allem an der Geisenfelder Straße und im Anschluss daran im Bereich südöstlich der Ortsmitte.

Weitere 8% aller Haushalte in Manching sind alte 2-Personen-Haushalte, das heißt beide Partner haben ein Alter von 70 Jahren oder älter.

In Gebieten, in erster Linie in älteren Wohngebieten mit Einfamilienhausbebauung, in denen heute hohe Anteile an alten 1-Personen-Haushalten beziehungsweise auch an alten 2-Personen-Haushalten erreicht werden, werden in Zukunft demografisch bedingt vermehrt einzelne Gebäude und Flurstücke wieder zur Verfügung stehen.

Migration

Die Bevölkerungsstruktur Manchings wurde, wie bereits beschrieben, anhand von Daten aus der Einwohnerdatei des Marktes Manching analysiert. Stand der folgenden Daten zum Thema Migration ist Juni 2013.

Entsprechend den Daten aus der Einwohnerdatei des Marktes Manching haben 23% der Bewohner Manchings einen Migrationshintergrund, das heißt sie wurden nicht in Deutschland geboren und/oder sie haben eine andere als die deutsche Staatsangehörigkeit. Besonders hoch ist der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund in Teilen der Donaufeldsiedlung. Hier liegt im mit Mehrfamilienhäusern bebauten Block zwischen der Ursinusstraße und der Von-Plüschow-Straße einschließlich der Gebäude an der Hardtstraße der Anteil sogar bei 61%, im direkt nördlich daran angrenzenden Block zwischen der Von-Plüschow-Straße und der Zeppelinstraße bei 52%. Im Gewerbegebiet wird im nördlichen Bereich mit 77% der höchste Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund erreicht. Verhältnismäßig viele Menschen mit Migrationshintergrund leben außerdem im Wohngebiet zwischen der Donaufeldsiedlung und dem Gewerbegebiet sowie in manchen zentral oder eher östlich im Hauptort gelegenen Bereichen.

In Pichl, in Oberstimm und in Niederstimm fällt der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund dagegen verhältnismäßig gering aus (vgl. S. 11 im Anhang).

Von den Manchinger Bewohnern mit Migrationshintergrund haben insgesamt 59% als erste Staatsangehörigkeit die deutsche Staatsangehörigkeit. 41% haben als erste Staatsangehörigkeit eine andere als die Deutsche.

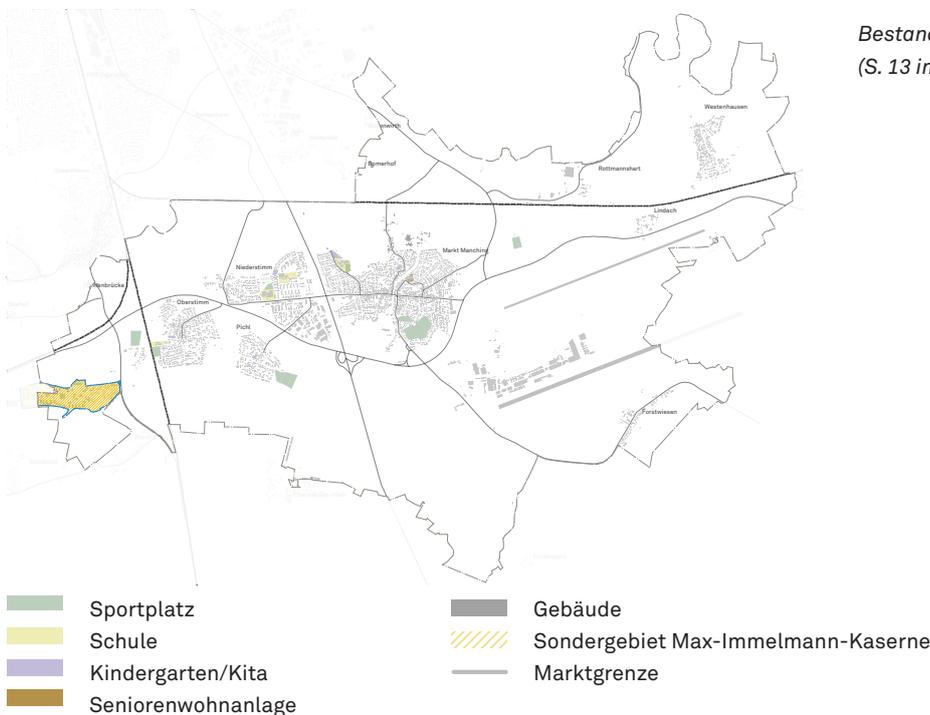
Überdurchschnittlich viele der Bewohner mit Migrationshintergrund, die in der Donaufeldsiedlung sowie im Wohngebiet zwischen der Donaufeldsiedlung und dem Gewerbegebiet wohnen, haben die deutsche Staatsangehörigkeit. In diesen Bereichen ist der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund insgesamt jeweils verhältnismäßig hoch.

In Pichl, in weiten Teilen Oberstimm und in Niederstimm haben ebenfalls jeweils sehr viele der Bewohner mit Migrationshintergrund die deutsche Staatsangehörigkeit. In diesen Bereichen ist jedoch der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund an allen Bewohnern insgesamt verhältnismäßig gering.

In der Ortsmitte sowie in vielen weiteren Blöcken im Hauptort Manching haben verhältnismäßig viele Bewohner mit Migrationshintergrund eine andere als die deutsche Staatsangehörigkeit (vgl. S. 12 im Anhang).

Soziale Infrastruktur

Im Bereich der sozialen Infrastruktur gibt es in Manching für die unterschiedlichen Altersgruppen und verschiedenen Lebenslagen einige Angebote. Diese werden durch kommunale und private Beratungsstellen, die Sozialverbände, die Kirchengemeinden sowie sonstige Anlaufstellen bereitgestellt. Dazu kommt ein breit gefächertes Spektrum an Vereinsangeboten.



Bestand Soziale Infrastruktur
(S. 13 im Anhang)

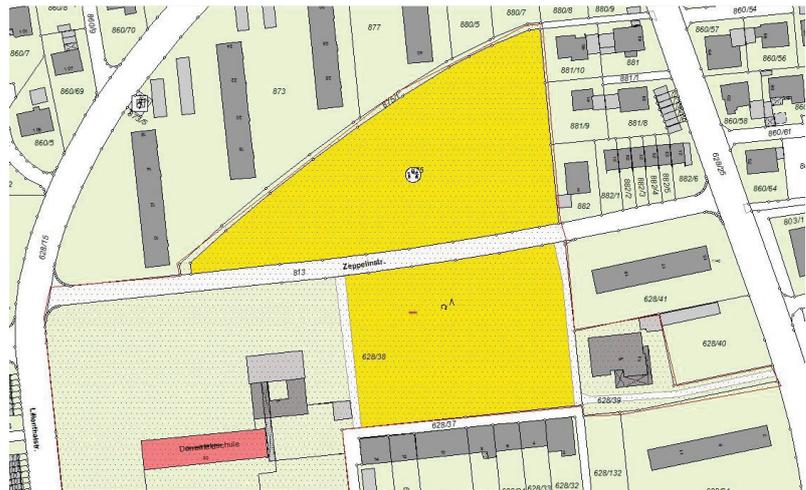
Kinder und Jugendliche

Das Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen einschließlich der Ortsteile umfasst zwei gemeindliche Kindergärten sowie einen evangelischen und zwei katholische Kindergärten. Zusätzlich wurden im Neubaugebiet im Osten des Hauptortes Manching eine Kindertagesstätte neu errichtet (Eröffnung 2011) sowie im Nordwesten des Hauptortes Manching neben dem dortigen Kindergarten eine reine Kinderkrippe neu gebaut (Eröffnung 2012).

In Manching befinden sich diverse eigene Schulen des Marktes mit der Grundschule Oberstimm, der Grund- und Mittelschule Donauefeld (bis Klasse 7) sowie der Grundschule und Mittelschule im Lindenkreuz im Hauptort Manching. Dazu kommt die zwischen der Donauefeldsiedlung und dem Ortsteil Niederstimm gelegene Realschule „Am Keltenwall“, deren Träger der Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm ist.

Möglicherweise kommt in der Nachbarschaft zur Grundschule im Donauefeld mittelfristig ein Gymnasium hinzu. Dieses könnte sich auf den Flächen befinden, die in der folgenden Karte gelb markiert sind.

*Mögliche Flächen für
die Ansiedlung eines Gymnasiums
(Quelle: Markt Manching)*



Das Gymnasium soll im Zweckverband zwischen Ingolstadt und dem Landkreis Pfaffenhofen entstehen, ähnlich wie das Gymnasium in Gaimersheim im Landkreis Eichstätt. Bisher werden dazu Gespräche zwischen der Stadt Ingolstadt, dem Landkreis Pfaffenhofen und dem Markt Manching geführt. Manching ist unter den denkbaren Standorten einer der Präferierten.

In der Donaufeldsiedlung, die seit 1999 Programmgebiet im Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt ist, stehen im Bürgerhaus "Miteinander" Räumlichkeiten für die mobile Jugendarbeit zur Verfügung. Neben dem offenen Treff werden hier Gruppen- und Freizeitaktivitäten, Ausflüge und Einzelfallberatung angeboten und Jugendarbeit im Bereich der Donaufeldsiedlung sowie darüber hinaus durchgeführt. Darüber hinaus befinden sich im Hauptort Manching das Büro und Räumlichkeiten einer Sozialarbeiterin für die Jugendarbeit und es werden im Hauptort Manching sowie in den Ortsteilen Oberstimm und Westenhausen Jugendtreffs aufgebaut.

Im Freizeitbereich gibt es für Kinder und Jugendliche elf Spiel- und Bolzplätze und am Rand des Ortsteils Pichl wurde neben dem Sportplatz der Bikepark Pichl geschaffen. Dies ist ein Gelände mit Bahnen für junge BMX-Fahrer. Zusätzlich zu dem im Süden des Hauptortes befindlichen großen Sportzentrum im Vorwerk befinden sich weitere Sportplätze im Bereich der Wohngebiete sowie in den Ortsteilen. Neben dem Hallenbad bei der Realschule, das heißt zwischen der Donaufeldsiedlung und Niederstimm, ist auch der Niederstimmer Weiher vom Hauptort aus mit dem Fahrrad zu erreichen.

Senioren

In der Schulstraße und damit relativ nah an der Manchinger Ortsmitte befindet sich die Seniorenanlage Manching (SAM), die im Jahr 2000 eröffnet wurde. Während im Erdgeschoss der Anlage 34 Heimplätze für die vollstationäre Dauer- oder Kurzzeitpflege vorhanden sind, bestehen im Obergeschoss 24 separate behindertengerechte Einzelappartements und 2-Zimmer-Wohnungen mit der Möglichkeit für betreutes Wohnen. Darüber hinaus zeigt sich die Seniorenanlage als offenes Haus. Es werden verschiedenste Veranstaltungen angeboten, die von allen Bürgern Manchings besucht und in Anspruch genommen werden können.

Sonstiges

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes wurde die Donaufeldsiedlung 1999 in das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Als wichtigste Maßnahme wurde 2015 der Neubau des Bürgerhauses "Miteinander" an repräsentativer Stelle an der Ingolstädter Straße, Einmündung Messerschmittstraße, gefördert. Es ist zum einen ein Treffpunkt für die Bewohner der Donaufeldsiedlung und steht zum anderen mit seinen sozialen und pädagogischen Angeboten allen Bürgern zur Verfügung. Das Bürgerhaus "Miteinander" ist auch Sitz des geförderten Quartiersmanagements.

In Manching stehen an Infrastruktureinrichtungen außerdem eine Bibliothek, die sich seit 2012 in einem neuen Gebäude in der Manchinger Ortsmitte befindet, ein Hallenbad mit Schwimmerbecken, Kinderbecken und Dampfbad und neben mehreren kleineren Sportplätzen ein größeres Sportzentrum im ehem. Fort VIII im Süden des Hauptorts Manching zur Verfügung.

Unterstützung unterschiedlicher Art können die Bürger unter anderem bei folgenden Einrichtungen bekommen: Die Sozialstation der Caritas im Gebäude der Seniorenanlage Manching bietet Beratung und Unterstützung verschiedenster Art sowie eine gesonderte Seniorenberatung und Schuldnerberatung an. Die Nachbarschaftshilfe bietet allen Bürgern Hilfe an, zum Beispiel wenn bei einer Krankheit, Behinderung oder im Alter Hilfe bei der Haushaltsführung benötigt wird oder wenn vorübergehend die Kinder versorgt werden müssen. Die Manchinger Tafel bietet bedürftigen Menschen die Möglichkeit, Lebensmittel, die von Manchinger Geschäften gespendet werden, gegen einen symbolischen Preis zu beziehen.

Im Bereich der medizinischen Versorgung sind diverse Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken in Manching vertreten. Das nächste Klinikum befindet sich in Ingolstadt.

Mehrgenerationentreff

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

Folgend eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen zur
Bevölkerungs- und Sozialstruktur.

Stärkstes Bevölkerungswachstum Manchings in den 1960er Jahren

*Zusammenfassung der Rahmenbedingungen
durch die Bevölkerungs- und Sozialstruktur*

**Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre höher als in früheren
Prognosen des statistischen Landesamtes vorausberechnet**

**Anteil der Minderjährigen seit Mitte der 1990er Jahre sinkend; Zahl der
Senioren und Hochbetagten hat sich seitdem verdoppelt. Seniorenzahl
wird weiter steigen. Demografischer Wandel ist in Manching in den
Zahlen nachvollziehbar und erfordert Handlungsbedarf**

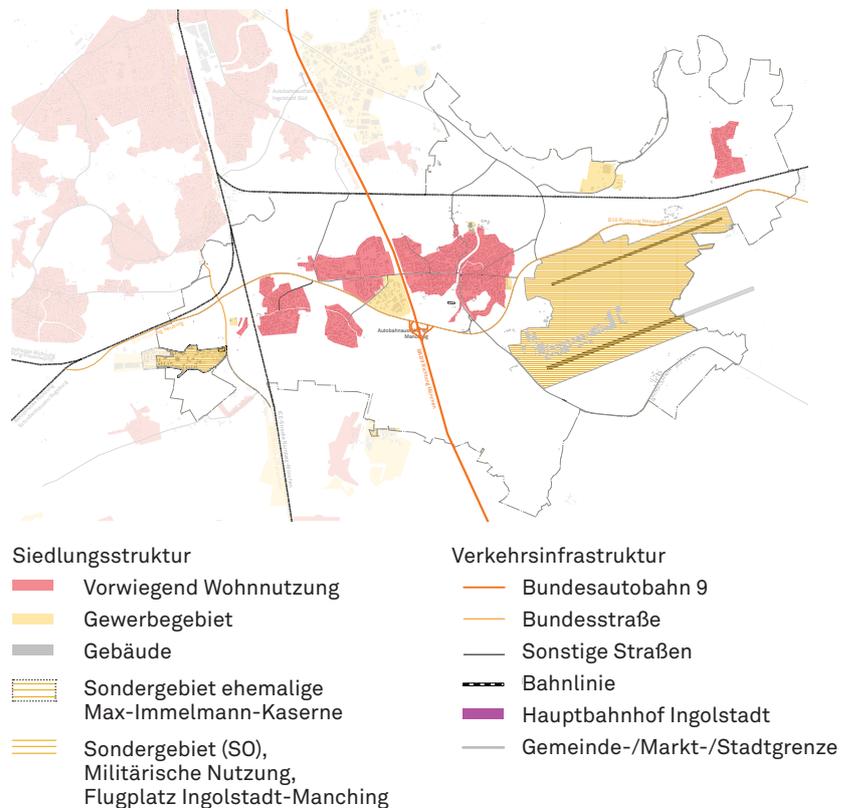
**Fast jeder vierte Einwohner hat einen Migrationshintergrund; die
meisten davon leben in der Donaufeldsiedlung, aber auch an der Ingol-
städter Straße im Ortskern. Maßnahmen zur Integration fortsetzen und
ausbauen**

**Demografisch bedingt werden vermehrt einzelne Gebäude und Flur-
stücke frei. Daraus entstehende Veränderungspotenziale müssen
ausgelotet werden und als Chance für die weitere Entwicklung genutzt
werden**

**Zentral gelegene Seniorenwohnanlage mit tw. offenen Angeboten dau-
erhaft sichern und ausbauen**

2.3 Städtebau und Siedlungsstruktur

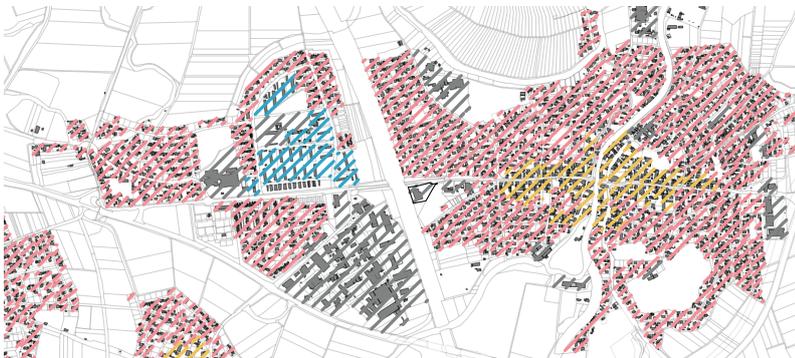
Siedlungszusammenhänge
(S. 14 im Anhang)



Die Marktgemeinde Manching liegt in der flachen Donauebene, im südöstlichen Bereich des Großraums Ingolstadt. Der Hauptort hat eine bandartige Ausdehnung in Ost-West-Richtung. Gegliedert wird das Siedlungsgebiet durch die überregionalen Verkehrsinfrastrukturen der A9 und der Bahnlinien. Das Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz im Osten des Gemeindegebiets nimmt etwa 14 % (ca. 485 ha) der Gemeindefläche ein, die für die Öffentlichkeit größtenteils unzugänglich ist.

Ein weiteres Sondergebiet befindet sich im Westen des Marktgemeindegbiets: Die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne. Hier wurde die militärische Nutzung im Sommer 2015 aufgegeben, wodurch die Flächen für neue Nutzungen frei geworden sind. Welche Entwicklungsoptionen für den Markt Manching sinnvoll und durchführbar sind, wird in einem Standortentwicklungskonzept SEK im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 BauGB untersucht.

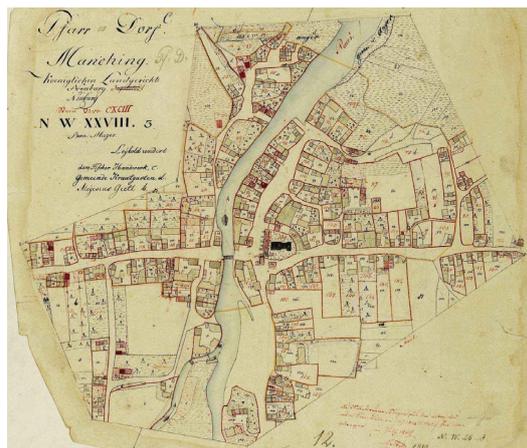
Ausgangslage der Siedlungsentwicklung war der Ortskern Manchings mit ländlichen/bäuerlichen Siedlungsstrukturen, der sich zur Ortsmitte und zum Wohnstandort mit Erdgeschoss + 1 Obergeschoss (+ 1 Obergeschoss) + Dach verändert hat.



Gebäudestruktur



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> //// Vorwiegend Einfamilien- und Reihenhäuser //// Vorwiegend Geschosswohnungsbau //// Sonstige Baustruktur
 - Großflächige Gewerbebauten
 - Schulen | <ul style="list-style-type: none"> //// Ortskernstruktur
 - (Umgenutzte) Bauernhöfe/-häuser
 - Kleinere Gewerbebauten
 - Gebäude, wie z.B. Rathaus/
 Kirche |
|--|--|



Historische Karte, Manching um 1813
 Quelle: Markt Manching

Umgestaltung der Ortsmitte

*oben: Platz in der Ortsmitte
unten: Paarterrassen*

*Quellen:
oben: Wolfgang Kampert
(Manchinger Anzeiger, 08/2014)
unten: Visualisierung
böhm glaab sandler mittertrainer*



Hervorzuheben ist an dieser Stelle die Sanierung der Ingolstädter Straße im Bereich der Ortsmitte - gefördert im Rahmen des Zentrenprogramms der Städtebauförderung. Der Straßenraum sowie zwei zentral gelegene Gebäude wurden hier saniert bzw. neu gebaut, was eine starke Aufwertung des öffentlichen Raums darstellt. Sonstige Gebäude entlang der Ingolstädter und auch der Geisenfelder Straße wurden bisher größtenteils nicht saniert, wodurch das Erscheinungsbild momentan noch nicht als stimmig zu bezeichnen ist.

Außerhalb der Ortsmitte befinden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser als Einzelhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser mit Erdgeschoss (+ 1 Obergeschoss) + Dach aus den 1950er Jahren. Einzige Ausnahme stellen hier Bereiche der Donaufeldsiedlung dar. Hier besteht Geschoßwohnungsbau der 1960er Jahre mit Erdgeschoss + 3 Obergeschosse bis teilweise + 7 Obergeschosse + Flachdach oder leicht geneigtem Satteldach.

Westlich der BAB9 befindet sich neben der Wohnbebauung auch ein Gewerbegebiet mit Einzelhandel und sonstigem Gewerbe, mit gewerbegebietstypischer großer Bebauung, hauptsächlich mit einem Geschoss.

Laufende Planungen

Im südlichen Bereich der Donaufeldsiedlung, zwischen Ingolstädter und Ursinusstraße ist auf den Flächen, die momentan noch durch eingeschossige, einfache Garagengebäude belegt sind, eine Nachverdichtung geplant. Die Bebauung dient auch dem Schallschutz der nördlich gelegenen Wohngebäude. Es sollen 115 Wohneinheiten entstehen. Die Baugenehmigung wurde im November 2017 erteilt. Der voraussichtliche Realisierungszeitraum ist ab 2018.



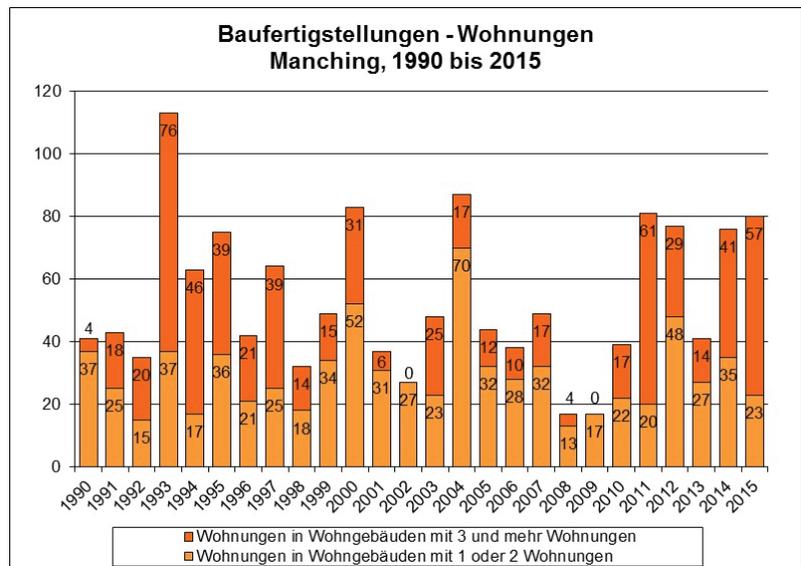
Planung Wohnungsbau entlang der
Ingolstädter Straße
(Quelle: GBW Gruppe/Blauwerk)

Wohnen

Datenquelle der folgenden Strukturanalyse ist das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

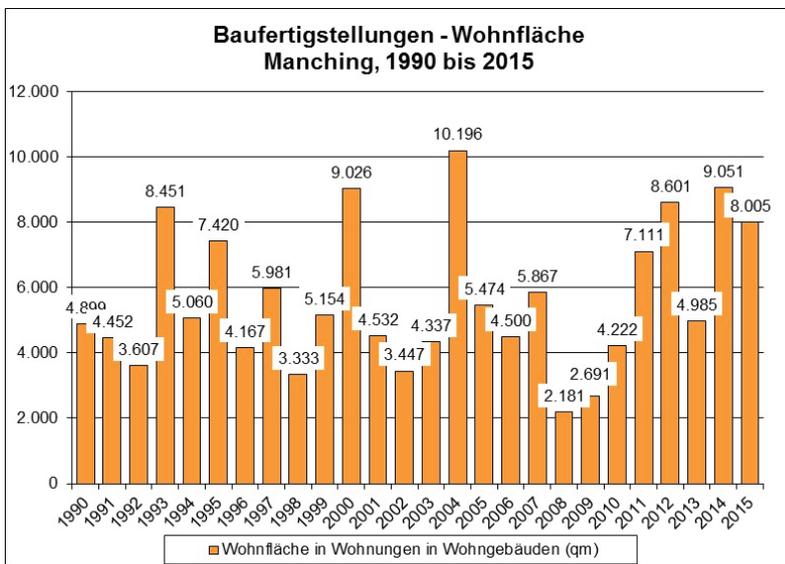
Im Zeitraum von 1990 bis 2015 wurden in Manching insgesamt rund 1.400 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt. Davon entfallen knapp 770 auf Wohneinheiten in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen und gut 630 auf Wohneinheiten in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Baufertigstellungen – Wohnungen Manching,
1990 bis 2015

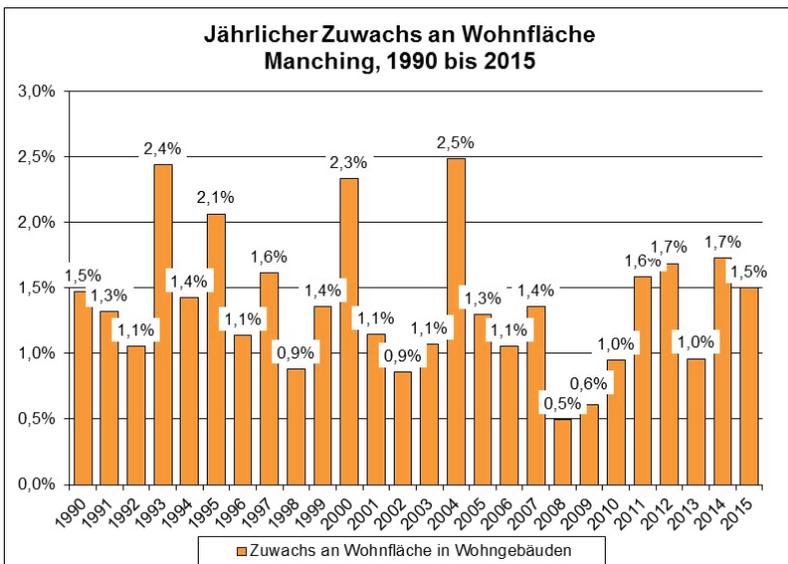


Im Zeitraum von 1990 bis 2015 wurde in Manching Wohnfläche in neu errichteten Wohngebäuden in der Größenordnung von insgesamt rund 14,7 ha geschaffen.

Der jährliche Zuwachs der Wohnfläche in Wohngebäuden durch neu erstellte Wohnungen in Manching bewegt sich in den letzten etwa 25 Jahren jeweils im Bereich von 0,5% bis 2,5%.



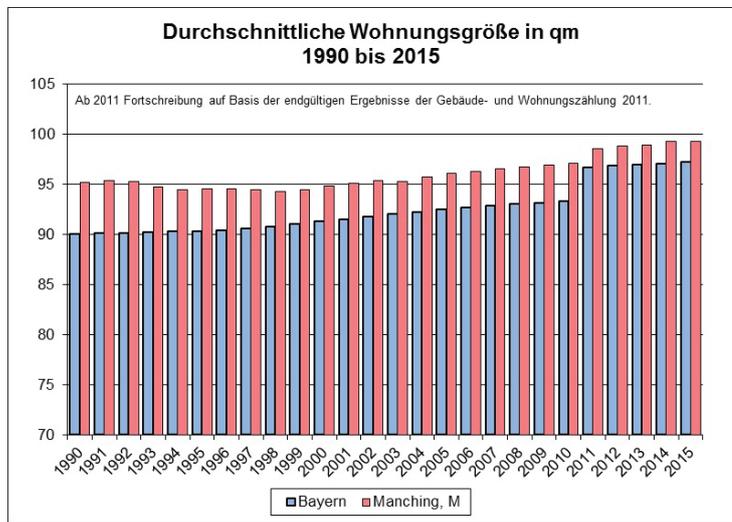
Baufertigstellungen – Wohnfläche Manching, 1990 bis 2015



Jährlicher Zuwachs an Wohnfläche Manching, 1990 bis 2015

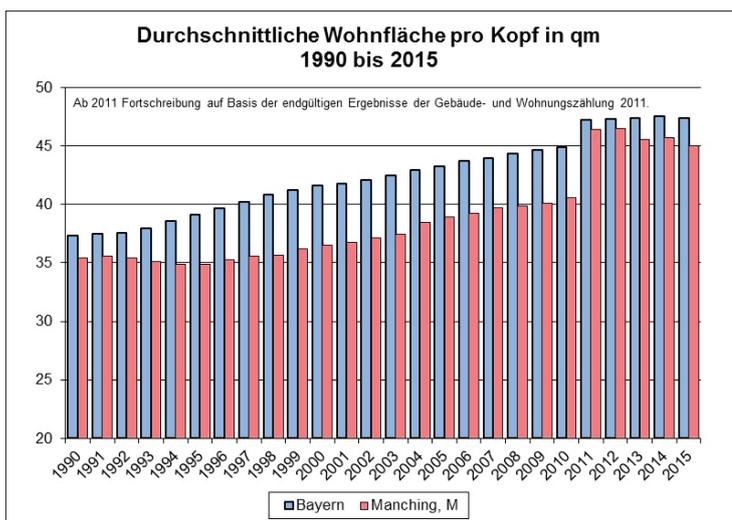
In Manching ist die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 99 m² etwas größer als im gesamten bayerischen Durchschnitt, der im Jahr 2015 bei 97 m² liegt. Sowohl in Manching als auch in gesamt Bayern hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße in den vergangenen Jahren etwas vergrößert.

Durchschnittliche Wohnungsgröße in m²
1990 bis 2015

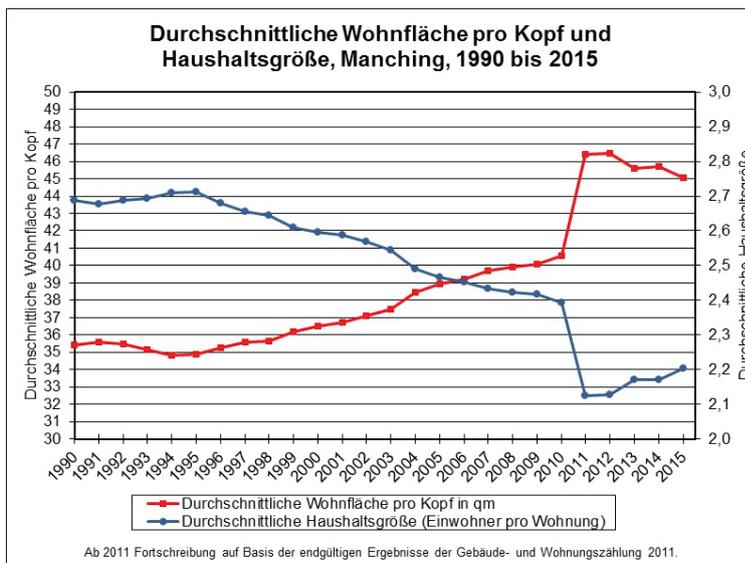


Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt in Manching im Jahr 2015 bei 45 m², im gesamten bayerischen Durchschnitt dagegen bei gut 47 m². In Manching ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf somit geringer als im bayerischen Durchschnitt, was auch daran liegt, dass in Manching durchschnittlich 2,2 Personen in einer Wohnung wohnen, im gesamten Bayern aber 2,1 Personen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat sich in Manching wie auch im gesamten Bayern in den vergangenen Jahren vergrößert. Der Sprung im Jahr 2011 ist mit Anpassungen im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 zu erklären. In den letzten fünf Jahren stagniert die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Bayern, in Manching verkleinert sie sich wieder etwas.

Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in m²
1990 bis 2015



Da mit der Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße in den vergangenen Jahren bis 2010 eine immer kleinere Haushaltsgröße (Einwohner pro Wohnung) einherging, ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf im gleichen Zeitraum verhältnismäßig noch stärker angestiegen als die durchschnittliche Wohnungsgröße. Seit 2011 steigt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Manching dagegen wieder leicht an und die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf sinkt leicht.



Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße, Manching, 1990 bis 2015

Wie bei der Beschreibung der Manchinger Haushaltsstruktur bereits erwähnt, werden in Wohngebieten mit hohen Anteilen von alten 1- oder 2-Personen-Haushalten demografisch bedingt in Zukunft vermehrt einzelne Gebäude und Flurstücke frei werden und wieder für eine neue Nutzung beziehungsweise für neue Bewohner zur Verfügung stehen. In Manching sind es insgesamt rund 380 Flurstücke, auf denen sich 1- oder 2-Personen-Haushalte ab 70 Jahren und keine weiteren jüngeren Bewohner befinden. Dies sind immerhin 14% der bebauten und bewohnten Flurstücke in Manching.

Grundsätzlich sind diese Gebäude, beziehungsweise Flurstücke im ganzen Gemeindegebiet von Manching verteilt. Am häufigsten betroffen sind Flurstücke im östlich der BAB 9 gelegenen Hauptort Manching – hier sind es rund 220 Flurstücke. Eine Häufung tritt hier zum Beispiel in einem Block zwischen den Straßen Kellerstraße, Grundstraße und Urferweg auf.

In der Donaufeldsiedlung sind es besonders die Reihenhäuser westlich der Lilienthalstraße, die nur von alten 1- oder 2-Personen-Haushalten bewohnt werden.

Im Durchschnitt sind die bebauten Flurstücke im Hauptort Manching (östlich der BAB 9) rund 700 m² groß. Grob gilt diese Größenordnung durchschnittlich auch für Oberstimm, Pichl und Niederstimm sowie für die Donaufeldsiedlung, in letzterer jedoch abgesehen von den verhältnismäßig vielen Reihenhausgrundstücken.

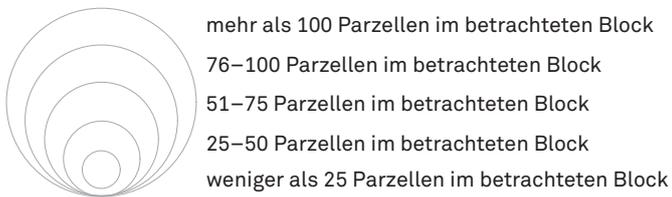
Mit der durchschnittlichen Grundstücksfläche von rund 700 m² könnten grundsätzlich viele der betreffenden Wohnhäuser von Familien und damit von mehr als nur ein bis zwei Bewohnern bewohnt werden. Bei Flurstücken mit Flächen von 700 bis 1.000 m² bestünde außerdem rein aufgrund der Größe das Potenzial, diese statt wie bisher mit nur einem Einfamilienhaus mit zwei Häusern oder mit einem kleinen Mehrfamilienhaus nachzuverdichten. Dies ist möglich, sobald sie einer neuen (Wohn-)Nutzung zur Verfügung stehen. Alternativ könnten solche großen Grundstücke, welche in einigen Wohngebieten durchaus bestehen, aufgeteilt und dann jeweils entsprechend bebaut werden. So könnte dort für Familien wieder attraktiver Wohnraum zur Verfügung stehen.

Um das Nachverdichtungspotenzial im Marktgemeindegebiet zu untersuchen, wurden die unbebauten Wohn- und Gewerbegrundstücke durch eine Luftbildanalyse ermittelt (Stand: Herbst 2015 sowie ergänzende Baulückenerfassung durch den Markt Manching vom Februar 2017). Es wird offensichtlich, dass in allen Ortsteilen grundsätzlich Nachverdichtungspotenzial auf ausgewiesenen Wohnflächen besteht. Es ist anzustreben, zunächst vorhandenes Potenzial zur Innenverdichtung auszuschöpfen (vgl. auch Vorgaben des Regionalplans, Kapitel 2.1), bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Insgesamt knapp 270 Parzellen mit einer Gesamtfläche von etwa 18 ha stehen leer. Bei den Gewerbeflächen stehen noch ca. 33 Parzellen mit insgesamt ca. 23 ha leer. Zu beachten ist, dass die untersuchten Baulücken offensichtlich unterschiedlich einfach mobilisierbar sind: Bei ca. 14,5 % ist eine kurzfristige Mobilisierbarkeit anzunehmen, bei ca. 76% eine mittel- bis langfristige Mobilisierbarkeit, bei ca. 9,5% eine eingeschränkte Aktivierbarkeit (Gründe, v.a.: Denkmalschutz, Umweltschutz, Naturschutz)*.

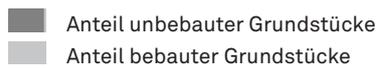
In den folgenden Karten ist das Gemeindegebiet in Blöcke unterteilt dargestellt. Je Block wurde ermittelt, wieviele Parzellen, die laut FNP für Wohnnutzung zur Verfügung stehen, bislang noch unbebaut sind – und damit ein Potenzial zur Innenentwicklung darstellen.

In den Tortendiagrammen ist die Anzahl der freien Parzellen dargestellt. Wenn zu einem Block kein Diagramm gezeigt wird, befinden sich in diesem keine unbebauten Grundstücke.

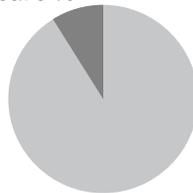
** gemäß Stellungnahme Büro DIS (Dürsch
Institut für Stadtentwicklung) vom
15.03.2017 an Markt Manching*



Legende zu den folgenden Karten



ca. 9 %



Anteil unbebauter Wohngrundstücke an der Gesamtzahl im gesamten Marktgemeindeggebiet

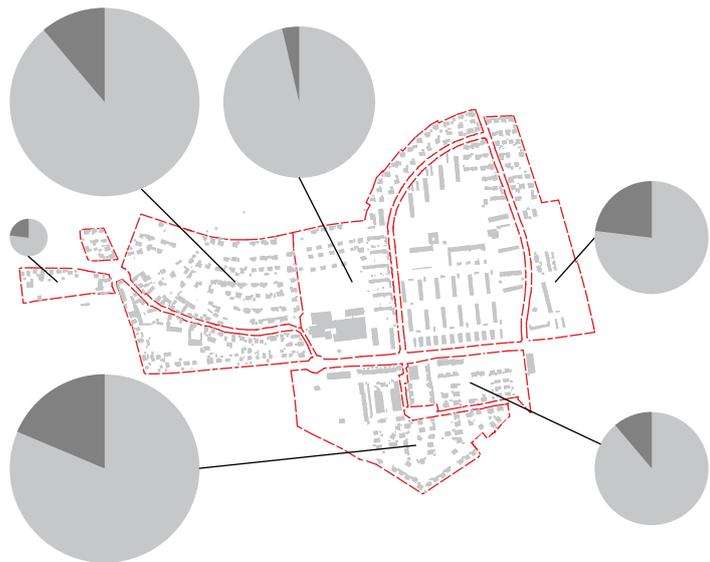


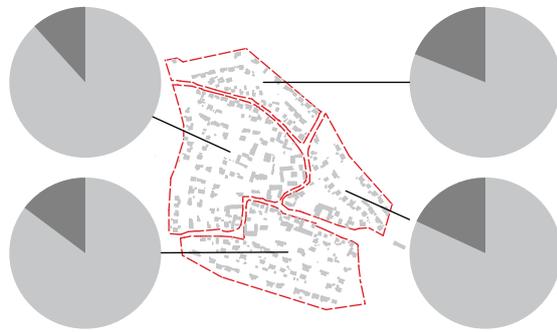
Anteil unbebauter Wohngrundstücke an der Gesamtzahl in Manching Ost
(Stand: Herbst 2015)

Anteil unbebauter Wohngrundstücke an der
Gesamtzahl in Manching Mitte
(Stand: Herbst 2015)



Anteil unbebauter Wohngrundstücke an der
Gesamtzahl in Manching West und
Niederstimm
(Stand: Herbst 2015)





Anteil unbebauter Wohngrundstücke an der Gesamtzahl in Pichl
(Stand: Herbst 2015)



Anteil unbebauter Wohngrundstücke an der Gesamtzahl in Oberstimm
(Stand: Herbst 2015)



Anteil unbebauter Wohngrundstücke an der Gesamtzahl in Westenhausen
(Stand: Herbst 2015)

Aus den Darstellungen ist zu entnehmen, dass in den meisten Teilen des besiedelten Gebiets noch freie Grundstücke bestehen. Wie viele es sind, ist je nach Ortsteil und Block allerdings sehr heterogen. Die größten Flächenreserven für Wohnbebauung befinden sich im Ortsteil Pichl, im Südosten von Oberstimm, im Süden von Westenhausen, sowie im Südwesten und Osten des Hauptortes.

Städtebauförderung „Soziale Stadt“ Donaufeldsiedlung

Schon bei der Analyse der Gebäudestruktur nimmt die Donaufeldsiedlung, als einziger Bereich mit großflächigem Geschosswohnungsbau, eine besondere Stellung im Marktgemeindegebiet ein.

Sie hebt sich allerdings auch in ihrer Nutzerstruktur vom restlichen Gemeindegebiet ab. Die Wohnsiedlung wurde in den 1960er Jahren gebaut. In den letzten Jahren wurden die Wohnungen hauptsächlich an Spätaussiedler aus Ost- und Südeuropa vergeben. Dadurch änderte sich die Sozialstruktur. Außerdem besteht eine hohe Fluktuation, sowie ein überdurchschnittlicher Anteil an Bewohnern unter 18 Jahren und an älteren Menschen (vgl. Kapitel 2.2).

Aufgrund der steigenden Zahl von Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen und Lebensweisen, sowie teilweise beengten Wohnverhältnissen, kam es zu Spannungen in der Bewohnerschaft und mit den Nachbarn. Zusätzlich besteht bei Teilen der Bewohnerschaft eine eingeschränkte Mobilität, was durch die räumliche Gliederung der Marktgemeinde (hauptsächlich durch die Trennwirkung der BAB9) verstärkt wurde.

Unter anderem aus den genannten Gründen wurde die Donaufeldsiedlung in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Im Zuge dessen fanden die folgenden Maßnahmen zur Integration, sowie bauliche Verbesserungen statt: Kauf und Sanierung des Bürgerhauses (2003) und eine Umfeldverbesserung im Bereich des Spielplatzes an der Zeppelinstraße. Weitere Maßnahmen sind beispielsweise der im November 2015 fertiggestellte Neubau des „Bürgerhaus Mitteinander“ und die Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche (vgl. Markt Manching: Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt – eine Zwischenbilanz).

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Bürgerhauses sowie der geplanten Bebauung entlang der Ingolstädter Straße wird sich in Zukunft der Querungsbedarf von Fußgängern über die Ingolstädter Straße noch erhöhen. Deshalb ist an dieser Stelle eine gesicherte Überführung dringend notwendig. Diese Maßnahme könnte ebenfalls in das Städtebauförderprogramm aufgenommen werden.

Folgend eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen zur Siedlungsstruktur.

Der demografische Wandel birgt die Chance, dass ältere Personen, die i.d.R. auch am Ort bleiben möchten, ihr im Alter zu großes Einfamilienhaus freimachen und jungen Familien die Chance auf ein neues Zuhause bieten. Dies kann dann gelingen, wenn attraktive seniorengerechte / barrierefreie Wohnungen vorhanden sind / gebaut werden. Der Markt Manching kann beim Bau von Seniorenwohnungen selbst aktiv werden.

Zusammenfassung der Rahmenbedingungen durch die Siedlungsstruktur

Potenzial für die Gewinnung von Neubürgern besteht hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Beschäftigtenzahl von AIRBUS DEFENCE & SPACE (früher: EADS), dem bei weitem größten Arbeitgeber Manchings. 85% aller Arbeitsplätze sind dort bisher Einpendler.

Bedarf für neuen Wohnraum:

- vgl. Angaben der Nachbargemeinden (Kapitel 2.1)
- Lage in der wirtschaftlich starken Metropolregion München
- in der Vergangenheit jährlich größere Wohnfläche pro Kopf
- Bevölkerungswachstum durch Zuwanderungen (vgl. Kapitel 2.2)

Wohnungspotenzial I: Ersatzbedarf bei Wohnungen:

alte und nicht mehr funktionsgerechte Gebäude durch neue ersetzen

Wohnungspotenzial II: Sanierung oder Neubau von Gebäuden aufgrund der Generationenfolge

Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung (vgl. auch Kapitel 2.1)

Potenzial zur Innenentwicklung ist von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer abhängig. Das realisierbare Potenzial und der Zeithorizont ist nicht vorhersehbar, da Sanierungen/Neubauten immer auf freiwilliger Basis der Eigentümer erfolgen (und z.T. Belange des Denkmalschutzes, des Umwelt- und/oder Naturschutzes berücksichtigt werden müssen).

Eine ergänzende, behutsame Ausweisung neuer Baugebiete ist deshalb erforderlich.

2.4 Verkehr

Durch den Markt Manching verlaufen drei überregionale Verkehrsachsen. Das sind die BAB 9 zwischen München und Berlin, die B 13 zwischen Würzburg und Lenggries, sowie die B16 zwischen Roding (Bay. Wald) und Füssen. Die BAB 9 ist im Bereich Manching sechsspurig. Die B 13 ist zweispurig, die B 16 ist meist ebenfalls zweispurig, ab der Zuleitung der St2335 auch teilweise dreispurig. Sie soll zwischen der Anschlussstelle Manching der BAB 9 und der B 13 vierspurig ausgebaut werden. Der Anschluss der St2335 soll in Zukunft höhenfrei ausgebildet werden. Eine Realisierung wird allerdings nicht vor 2021 möglich sein (u.a. Plansfeststellung, Grunderwerb, Grabungen).

MIV – motorisierter Individualverkehr

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

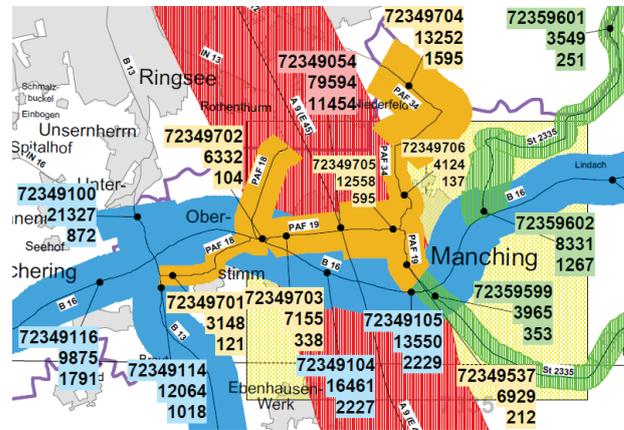
- Grundsätzliches Ziel: Reduzierung des Kfz-Verkehrs an Hauptverkehrsstraßen (1994)
- Flächendeckend Tempo 30 in den Wohngebieten (1994): umgesetzt
- Tempo 30 in der Geisenfelder Straße (1994): umgesetzt
- Tempo 30 Niederfelder Straße (1994): nicht umgesetzt
- Verhinderung wilden Parkens in Ingolstädter Straße; Abbau von Stellplätzen an innerer Ingolstädter Straße; Schaffung neuer Stellplätze an äußerer Ingolstädter Straße (1994): nur teilweise umgesetzt
- Verlegung der Bushaltestelle Ingolstädter Straße auf die Fahrbahn, Auflösung der Busbucht (1994)
- Ausbau eines Rad- und Fußwegenetzes (1994): größtenteils umgesetzt; Ingolstädter Straße: in Umsetzung
- Einbau von Querungshilfen für Fußgänger an der Ingolstädter Straße (1994): nur teilweise umgesetzt
- Bau von zwei Paarbrücken/Stegen nördlich und südlich der Ingolstädter Straße (1994): umgesetzt
- Beschilderung des Radwegenetzes/der Radrouten (1994): nur teilweise umgesetzt
- Geh- und Radweg auf der nördlichen Seite der Ingolstädter Straße (1994): teilweise umgesetzt
- Umgestaltung des Kreuzungsbereiches am Rathaus (1994): nur teilweise (Markierung Radstreifen) umgesetzt
- Baumpflanzungen in der Ingolstädter Straße (1994): teilweise umgesetzt, teilweise in Planung

- Neugestaltung der Ortseingänge (Geschwindigkeitsreduzierung; 1994): teilweise umgesetzt
- Anlage eines Kreisverkehrsplatzes Ingolstädter Straße / Mitterstraße (2001): nicht umgesetzt
- Prüfen, ob Radweg Mitterstraße machbar (2001); teilweise umgesetzt
- Abbiegespur an Ingolstädter Straße aus Osten als Zufahrt zum Discounter (nahe A9) nicht zwingend erforderlich, aber akzeptanzfördernd für den Discounter (2006): wurde eingerichtet
- kurze Abbiegespuren aus Markt nach links und rechts empfohlen + Mittelinsel (2006): umgesetzt
- Anlage einer Querungshilfe über die Ingolstädter Straße bei Markt (2006): umgesetzt
- Grüngestaltung des Einmündungsbereiches und entlang der Ingolstädter Straße (Geschwindigkeitsreduzierend; 2006): nicht umgesetzt
- Versatz der Fahrbahnen in Ingolstädter Straße (Geschwindigkeitsreduzierend; 2006): nicht umgesetzt
- Keine Querschnittsveränderungen durch Sparkassenneubau notwendig, keine Abbiegespuren (2008)
- gestalterische Maßnahmen an Tiefgaragenausfahrt, um Vorrang für Fußgänger zu verdeutlichen (2008): umgesetzt
- Kein Neubau einer zweiten Kfz-Brücke über die Paar nördlich des Rathauses (2009)

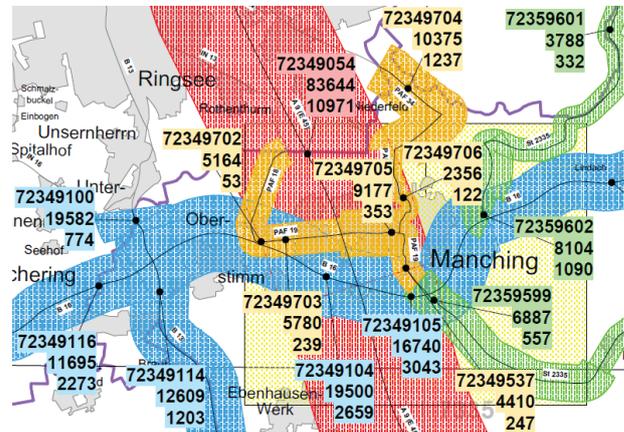
Insgesamt kann festgehalten werden, dass die meisten Empfehlungen der Verkehrskonzepte umgesetzt worden sind. Die Vorschläge, die die ehem. Bundesstraße 16/Ingolstädter Straße betreffen, wurden erst mit dem städtebaulichen Wettbewerb in den vergangenen Jahren wieder aufgegriffen. Die grundsätzliche Neugestaltung der Ingolstädter Straße wurde bereits begonnen und wird in den nächsten Jahren in Richtung BAB 9 fortgesetzt.

Die folgenden Ausschnitte aus dem Verkehrsmengen-Atlas für Bayern aus den Jahren 2000, 2005 und 2010 zeigen die gute Verkehrsanbindung Manching. Die BAB 9 (in den Kartenausschnitten rot) durchschneidet das Gemeindegebiet und bindet den Markt über die Ausfahrt 63 Manching direkt an. Mitten durch den Hauptort verläuft die Kreisstraße PAF 19 (in den Kartenausschnitten ocker), die auf die beiden weiteren Kreisstraßen PAF 18 und PAF 34 trifft. Die Bundesstraße 16 (in den Kartenausschnitten blau) umfährt den Hauptort und trennt die Ortsteile Pichl und Oberstimm von Niederstimm und dem Gewerbegebiet. Ganz im Westen des Gemeindegebiets verläuft außerdem die Bundesstraße 13 und im Osten die Staatsstraße St2335 (in den Kartenausschnitten grün).

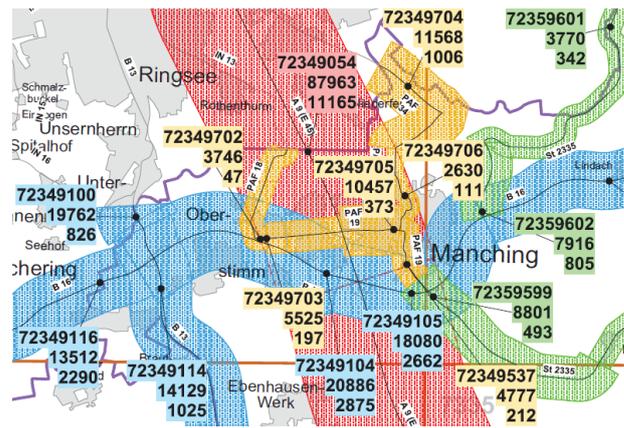
Verkehrsmengen 2000



Verkehrsmengen 2005



Verkehrsmengen 2010

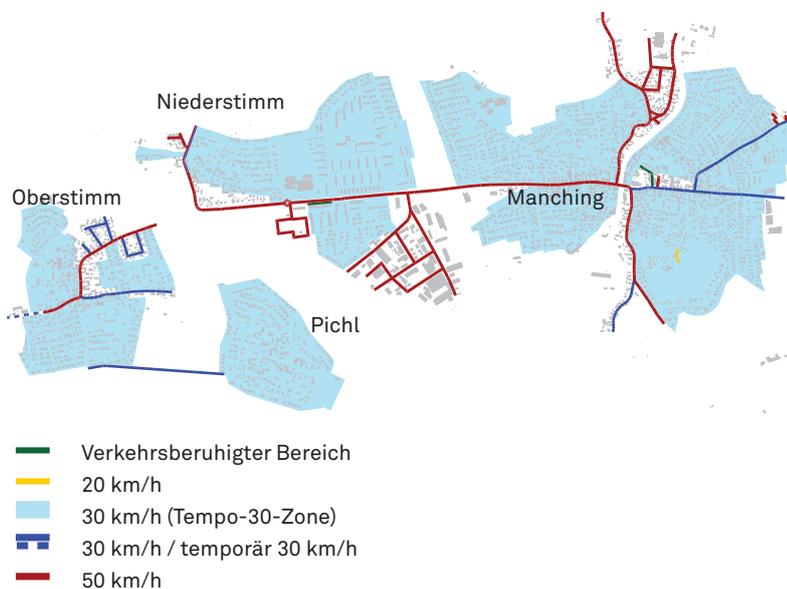


Die erfassten Verkehrsmengenwerte auf der Bundesstraße 16 auf der Höhe von Manching sind westlich der Autobahnausfahrt von rund 16.500 (Jahr 2000) auf rund 20.900 Fahrzeuge pro Tag (Jahr 2010) und östlich der Autobahnausfahrt von rund 13.600 (Jahr 2000) auf rund 18.100 Fahrzeuge pro Tag (Jahr 2010) gestiegen.

Dagegen sind auf den durch den Ort verlaufenden Kreisstraßen die Verkehrsmengenwerte im westlich der BAB 9 gelegenen Bereich von Niederstimm und Donaufeldsiedlung jeweils von 2000 zu 2005 und zu 2010 gesunken. Im östlich der Autobahn gelegenen Bereich des Hauptorts sind die Verkehrsmengenwerte zwar 2005 gegenüber dem Jahr 2000 ebenfalls deutlich niedriger, liegen 2010 jedoch wieder etwas höher als 2005.

Die Ortsmitte Manchings wird in erster Linie von der Straße Am Keltenwall/Bergstraße (PAF 19), der Ingolstädter Straße (PAF 19), der Niederfelder Straße (PAF 34) und der Geisenfelder Straße erschlossen.

Abgesehen von den Kreisstraßen liegt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den meisten Straßen im bebauten Marktgemeindegebiet Manchings bei 30 km/h. Die Wohngebiete sind weitgehend als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Allerdings ist die Beschilderung teilweise, vor allem im Bereich von Oberstimm, nicht stimmig.



Zulässige Höchstgeschwindigkeiten
im bebauten Marktgemeindegebiet

ÖPNV

Manching besitzt keinen eigenen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnhöfe zu Manching liegen in Ingolstadt (ICE-Halt), in Baar-Ebenhausen (RE-Halt) sowie in Ernsgaden („Qualität“ eines RB-Halts) und sind jeweils weniger als zehn Kilometer von Manching entfernt.

Der Hauptbahnhof Ingolstadt ist ICE-Halt auf der Strecke zwischen München und Nürnberg. Darüber hinaus sind folgende Richtungen vom Hauptbahnhof Ingolstadt mit dem Regionalverkehr zu erreichen:

- München stündlich bis halbstündlich mit dem Regionalexpress oder der Regionalbahn,
- Nürnberg zweistündlich mit dem Regionalexpress,
- Regensburg stündlich mit der Donautalbahn,
- Treuchtlingen stündlich mit dem Regionalexpress oder der Regionalbahn,
- Ulm stündlich mit der Donautalbahn,
- Augsburg stündlich mit der Paartal-Bahn.

Von Baar-Ebenhausen aus sind München und Ingolstadt stündlich mit Regionalexpress oder Regionalbahn zu erreichen. Die Regionalexpress, die zwischen München und Nürnberg ohne Umstieg verkehren, halten jedoch nicht in Baar-Ebenhausen.

Von Ernsgaden aus sind die Richtungen Regensburg und Ulm stündlich mit der Donautalbahn in der „Qualität“ einer Regionalbahn zu erreichen, allerdings halten auch hier die schnelleren Züge der Donautalbahn nicht.

Westlich der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne im Gewerbegebiet Zuchering-Weiherfeld auf Ingolstädter Stadtgebiet gibt es eine Haltestelle der INVG-Buslinie 11. Diese Linie fährt an Werktagen zwar in einem sehr engen Takt, jedoch meist nicht bis zur Endhaltestelle Weiherfeld im Ingolstädter Gewerbegebiet Zuchering-Weiherfeld.

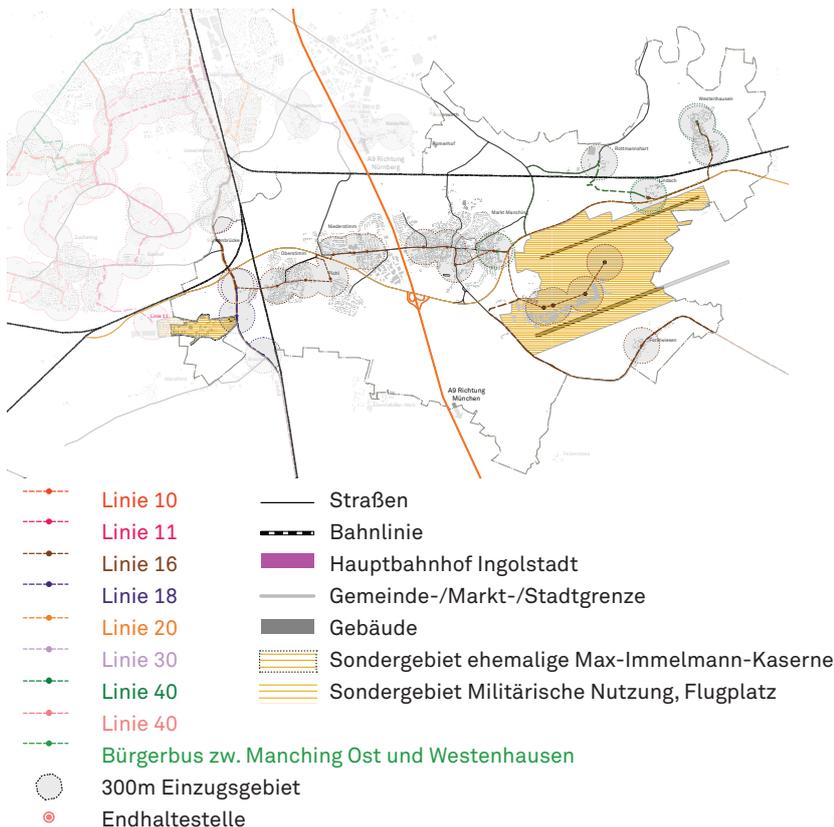
Der Westen des Gemeindegebiets (Haltestellen der B 13 nahe Oberstimm sowie ehem. Max-Immelmann-Kaserne) wird außerdem von der INVG-Buslinie 18 angefahren. Sie verbindet die südlich von Manching gelegenen Kommunen Baar-Ebenhausen und Reichertshofen sowie die beiden o.g. Haltestellen in Manching an Werktagen stündlich mit Ingolstadt.

Die INVG-Buslinie 16 der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft (INVG) stellt die tägliche Anbindung Manchings an Ingolstadt sicher.

Über diese Linie sind der Hauptort Manching, die Donaufeldsiedlung, Niederstimm, Pichl und Oberstimm an Werktagen weitgehend halbstündlich an Ingolstadt angebunden. Einzelne Fahrten dieser Linie verlaufen entweder bis zum/ab Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz Ingolstadt/Manching oder über den Manchinger Ortsteil

Forstwiesen bis/ab Geisenfeld oder bis in die Manchinger Ortsteile Lindach und Westenhausen. Zusätzlich startete Anfang November 2013 zwischen Manching und Westenhausen der Betrieb des Bürgerbusses: Er verbindet die Haltestelle Manching Ost über Rottmannshart und Lindach mit Westenhausen. Der Bus wird ab September 2014 flexibel und bedarfsorientiert als Rufbus angeboten. Die Zeiten sind an die Zeiten der Buslinie 16 angepasst. Zu einzelnen bedarfsstarken Zeiten wird also die Buslinie 16 durch den Bürgerbus bis Westenhausen verlängert.

In der folgenden Karte sind die Bushaltestellen und -linien der INVG im Süden Ingolstadts und in Manching jeweils mit einem Einzugsbereich als Radius von 300 Metern dargestellt. Einige Bereiche der Wohngebiete werden von diesen 300 m-Einzugsbereichen der Bushaltestellen nicht umfasst. Der Großteil des besiedelten Gebiets liegt allerdings in einem 600-m Radius um die Bushaltestellen.



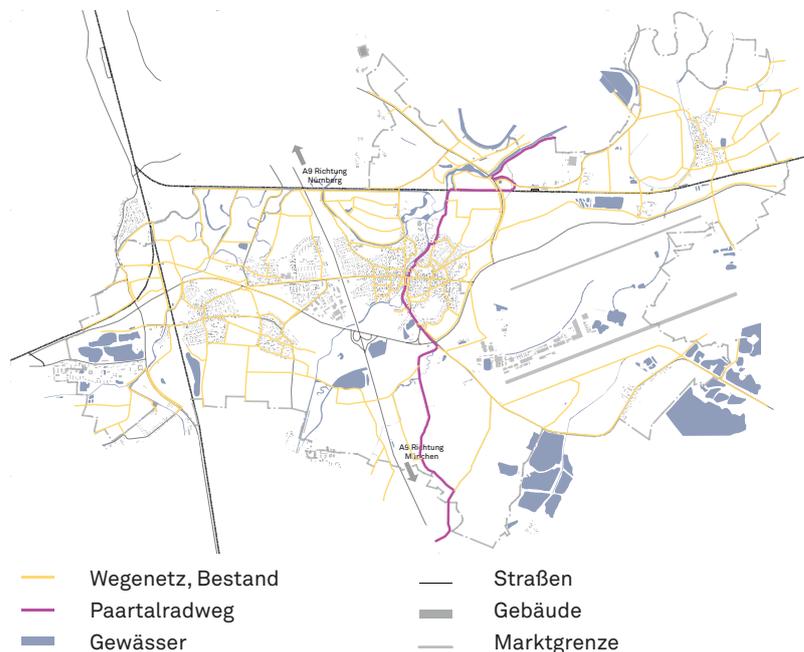
Bushaltestellen und -linien der INVG im Süden Ingolstadts und in Manching, einschließlich Bürgerbus (S. 15 im Anhang)

Die Bedienqualität der Bushaltestellen in der Manchinger Ortsmitte ist sehr gut. Sie werden, abgesehen von der Haltestelle Realschule, an Werktagen weitgehend halbstündlich, also durchaus recht häufig, angefahren. Am Samstag sowie an Sonn- und Feiertagen ist der Anfahrtstakt dieser Bushaltestellen, abgesehen von der Haltestelle Realschule, zweistündlich bis sogar meist stündlich. Am Abend fällt der Anfahrtstakt jeweils geringer aus. Über die Bushaltestellen der regulären Buslinien hinaus bestehen weitere gesonderte Haltestellen extra für Schulbusse oder zum Beispiel vor dem Kelten Römer Museum.

Rad- und Fußverkehr

Da es keine eigene Karte von Manching mit den Fuß- und Radwegen gibt und auch Wander- und Freizeitkarten für die Gemeinde fehlen, wurde die nachfolgende Karte hauptsächlich mit Hilfe von Luftbildern, Informationen aus der Bürgerschaft und eigenen Kartierungen erstellt. Eingetragen sind die vorhandenen Radwege sowie die Wege, die in der landwirtschaftlichen Flur ein Netz bilden. Es handelt sich nicht um ein Netz beschilderter Wege, sondern um vorhandene Wege, die von Fußgängern, Wanderern und Radfahrern genutzt werden können. Durch den hohen Erschließungsgrad der Landschaft ergeben sich für Erholungssuchende zahlreiche nutzbare Routen durch die Landschaft.

Bestand Fuß- und Radwegenetz
(S. 16 im Anhang)



Zur Verbindung der beiden Teile des Hauptorts Manching westlich und östlich der Paar bestehen zusätzlich zur Brücke der Ingolstädter Straße über den Fluss führende, kleinere Brücken bzw. Stege. Weitere Wege für Fußgänger und Radfahrer, zum Beispiel ein Stück entlang der Paar, sind ebenfalls vorhanden. Ein Radweg durchgängig entlang der Paar fehlt allerdings.

Der Verkehr am zentralen Knotenpunkt in der Ortsmitte Geisenfelder Straße, Ingolstädter Straße, Bergstraße und Schulstraße wird per Ampel gesteuert und verfügt folglich über ampelgesicherte Übergänge für Fußgänger.

Die BAB 9 stellt zwischen der Donaufeldsiedlung und anderen westlich der Autobahn gelegenen Wohngebieten und Ortsteilen einerseits und dem Hauptort Manching andererseits eine Barriere dar. Die stark befahrene Ingolstädter Straße ist die einzige innerörtliche Verbindung zum Hauptort Manching. Entlang dieser Straße verläuft auf der nördlichen Seite ab der Lindenstraße zur Donaufeldsiedlung und bis Niederstimm ein in beide Richtungen zu befahrender Fuß- und Radweg. Besonders im Bereich der Brücke über die BAB 9 ist die Ingolstädter Straße für Fußgänger und Fahrradfahrer wenig attraktiv gestaltet und hat demnach eine starke Barrierewirkung.

In der Umgebung Manchings gibt es für Fußgänger zahlreiche Verbindungsmöglichkeiten durch das dichtmaschige Netz an landwirtschaftlichen Wegen zwischen den Flächen. Fahrradfahrer sind dagegen in der Regel auf Radwege angewiesen, da nicht alle Feldwege für Radler geeignet sind. Hier wurden einige Lücken im Wegenetz identifiziert, die sukzessive durch die Anlage von Radwegen geschlossen werden sollten.

Im Rahmen der Ortsentwicklung wurde durch Manchinger Bürger ein Projekt zur Entwicklung von Wander- und Fahrradtouren in und um Manching umgesetzt. Eine Gruppe von Interessierten hat das Gebiet um Manching zu Fuß und mit dem Fahrrad erkundet. Im Anschluss wurden Touren erarbeitet und für jede Tour ein kleiner Flyer mit Routenkarte, Wegbeschreibung, Fotos und Hinweisen auf interessante Punkte und Besonderheiten erarbeitet. Die Wanderrouten sind jeweils ca. vier bis neun Kilometer lang, die Fahrradrouten umfassen jeweils 14 bis 32 Kilometer. Auf der Internetseite des Marktes stehen die Beschreibungen der einzelnen Routen zur Verfügung.

Der Markt Manching sowie die Städte Geisenfeld und Vohburg haben gemeinsam mit Unterstützung durch den Tourismusverband Hallertau eine Erlebniskarte für den Bereich der drei Kommunen herausgebracht. Darin stellen die drei Kommunen jeweils ihre Sehenswürdigkeiten, interessanten Bauwerke und Ausflugsziele vor. Außerdem sind in der Erlebniskarte Radwege im Bereich dieser Kommunen eingezeichnet.

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

Ebenfalls durch Manching führt die rund 260 km lange Radrundtour ‚Rund um die Hallertau‘. Von Hohenwart bis Großmehring ist die Strecke und damit auch der Verlauf mitten durch Manching identisch mit dem Paartalradweg.

Folgend eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen zur Verkehrsinfrastruktur:

*Zusammenfassung der Rahmenbedingungen
durch die Verkehrsinfrastruktur*

Verkehrskonzeptionen von 1994, 2001, 2006, 2008 und 2009 wurden nach und nach größtenteils umgesetzt.

Umfassende Neugestaltung der Ingolstädter Straße (ehem. Bundesstraße) in den vergangenen Jahren hat zur deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum und zur Verlangsamung des Kfz-Verkehrs geführt.

Praktisch alle Manchinger Wohngebiete sind konsequent Tempo-30-Zonen.

Dichtes Netz landwirtschaftlicher Wege vorhanden, das insbesondere für Fußgänger nutzbar ist.

Karten, Broschüren und Beschilderungen von Freizeitwegen fehlen in weiten Teilen.

Durchgängiger Radweg direkt an der Paar fehlt.

BAB 9 stellt starke Barriere für Fuß- und Radverbindungen dar.

Durchgängiges Radwegenetz fehlt, Lücken im vorhandenen Netz wurden identifiziert.

Paartalradweg und „Rund um die Hallertau“ sind wichtige überörtliche Radwanderwege.



*Blick von der Schulstraße Richtung Fußgängersteg von der Schulstraße zur Niederfelderstraße/Kellerstraße
(Quelle: 03 Arch.)*



*Ingolstädter Straße, Blick Richtung Westen zur Brücke über die A9
(Quelle: 03 Arch.)*

2.5

Grün- und Freiflächen

Die Paar, welche den Altort sowie das Gemeindegebiet von Süd nach Nord durchfließt, stellt eine wichtige landschaftliche Struktur in Manching dar.

Die weitgehend ebene Landschaft wird weiterhin geprägt von den Waldflächen im Süden, die die einzigen größeren Waldgebiete in der Gemeinde darstellen. Der östliche Bereich der Gemeinde wird vom Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz eingenommen, das für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Im Norden begrenzen die Donauauen das Gemeindegebiet. Nordwestlich des Hauptortes liegen die Altwässer von Sandrach und Brautlach und bilden eine landschaftlich und ökologisch attraktive Gewässerlandschaft. Westlich von Oberstimm liegt der Oberstimmer Schacht, ein bedeutendes Naturschutzgebiet bestehend aus Wald, Gewässern und Trockenstandorten.

Naturräume

Der Markt Manching wird geprägt von folgenden naturräumlichen Untereinheiten:

Donauauen (Paar und Sandrach),

Donauterrassen (Milit. Flugplatz, Feilenmoos, Oberstimmer Schacht, ehem. Max-Immelmann-Kaserne) sowie einem ganz kleinen Anteil am

Donaumoos (landwirtschaftliche Flächen südlich der ehem. Max-Immelmann-Kaserne).

Die **Donauauen** schließen den Unterlauf der Paar und die Sandrach ein sowie die Flächen nördlich von Niederstimm, Manching und rund um Westenhausen, die von zahlreichen Altwässern und Altarmen geprägt sind. Sowohl die Paar als auch die Sandrach sind stark veränderte, verbaute und zum Teil stark begradigte Fließgewässer.

Die Fluren hier sind teilweise noch nicht flurbereinigt und werden intensiv, aber kleinteilig bewirtschaftet. Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit vorwiegend ackerbauartig.

Neben der Bedeutung für den Ackerbau hat dieser Naturraum auch eine hohe Bedeutung für den Biotop-, den Gewässer- und den Landschaftsschutz. Die Fließgewässer wie auch die Altwässer mit den begleitenden Gehölzen gliedern und strukturieren die Landschaft.

Das Gebiet der **Donauterrassen** wird durch den Unterlauf der Paar, der zu den Donauauen gezählt wird, in einen westlichen und einen östlichen Teil geteilt. Der westliche Teil schließt die Ackerflächen südlich von Oberstimm und Pichl, den Oberstimmer Schacht sowie die ehem. Max-Immelmann-Kaserne ein. In diesem Bereich ist intensiver Ackerbau dominierend. Der Oberstimmer Schacht als Naturschutz- und FFH-Gebiet von überregionaler Bedeutung bildet den naturschutzfachlichen Schwerpunkt in diesem Bereich.

Östlich der Paar liegen das Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz und das Feilenmoos mit dem Feilenforst. Ursprünglich ist dieser Landschaftsraum stark wassergeprägt mit großflächigen Moorflächen und Bächen. Heute sind die meisten Moorflächen entwässert und landwirtschaftlich genutzt. Weiterhin spielt der Kiesabbau eine große Rolle, wobei der Großteil der stillgelegten Abbauflächen (Baggerseen) sowie der aktiven Abbaue südlich der Gemeindegrenze liegt. Im Bereich des Feilenmooses liegen die größten Waldflächen der Gemeinde.

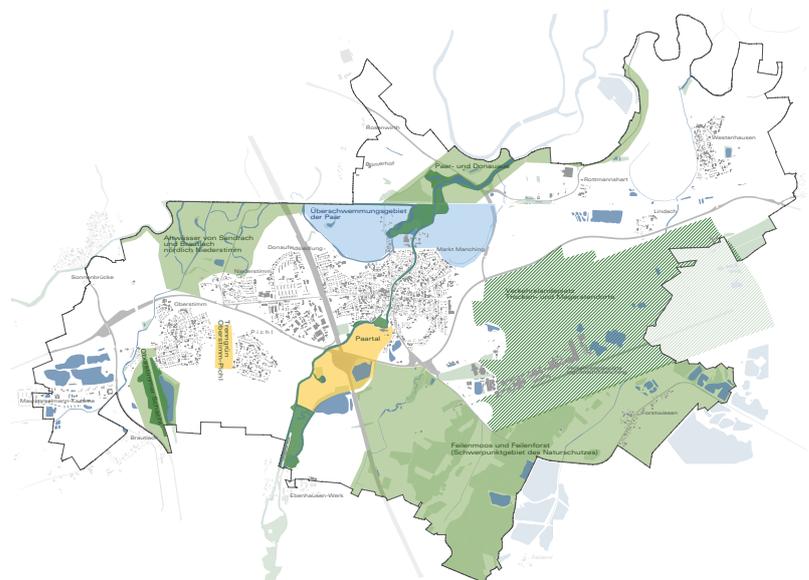
Das Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz mit seinen großflächigen, extensiven Wiesen bildet einen besonderen Raum. Durch die extensive Nutzung der Flächen und die dauerhafte Freihaltung von Gehölzaufwuchs haben sich vermutlich wertvolle Rasengesellschaften gebildet, die bislang allerdings nicht kartiert wurden.

Die in der folgenden Karte vorgenommene Zusammenfassung und Bewertung der wichtigen Landschaftsräume im Marktgemeindegebiet dient der Schwerpunktbildung sowie als Grundlage für weitere konzeptionelle Aussagen zu landschaftlichen Leitbildern, Zielen und Entwicklungsmaßnahmen.

Es werden die Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung hervor-gehoben. Dazu zählen Flächen, die für Orts- und Landschaftsbild eine wichtige Funktion haben ebenso wie Flächen mit hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung.

Bezüglich des Arten- und Biotopschutzes ist vor allem der Oberstimmer Schacht hervorzuheben, der als Naturschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Das Feilenmoos mit dem Feilenforst hat besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, für den Bodenwasserhaushalt und vor allem gibt es hier noch ein großes Entwicklungspotenzial im Sinne einer Renaturierung von Kiesabbauflächen.

Bestand Landschaftsräume
(S. 17 im Anhang)

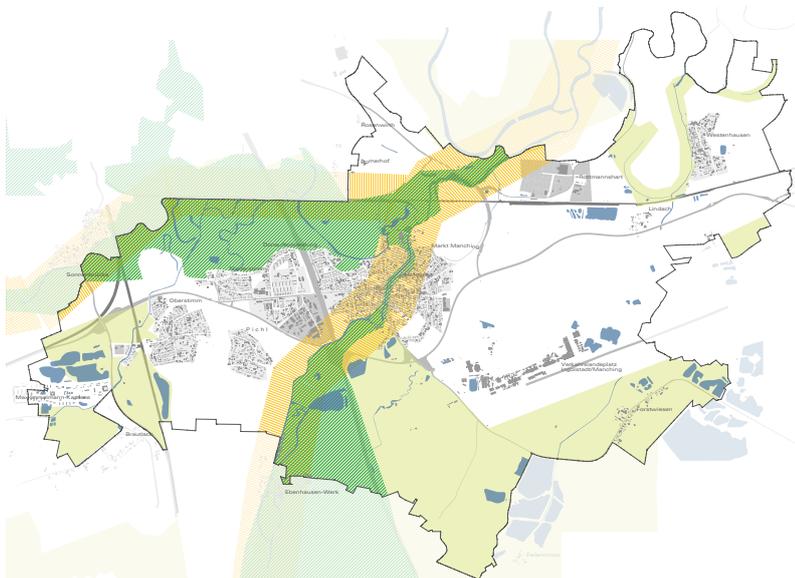


- Landschaftsraum mit sehr hoher/potenziell sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz
- Landschaftsraum mit hoher Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz
- Landschaftsraum mit hoher Bedeutung für das Ortsbild und die lokale Identität
- Landschaftsraum mit hoher Bedeutung für den Hochwasserschutz

Der Regionalplan weist im Marktgemeindegebiet zwei regionale Grünzüge aus. Der eine zieht sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Paar, der andere verläuft entlang der heute begradigten Sandrach und zieht sich weit nach Süden bis an die nördliche Siedlungsgrenze des Hauptortes.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen im Bereich des Feilenmooses, des Oberstimmer Schachts mit angrenzendem Kiesabbaugebiet sowie im Bereich der alten Donauschleife bei Westenhausen.

Entlang der Sandrach und der Paar verlaufen Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbunds.



Regionalplan
(S. 18 im Anhang)

- /// Regionaler Grünzug
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- |||| Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbunds

Im gesamten Marktgemeindegebiet Manchings finden sich zahlreiche ökologisch wertvolle Flächen bzw. Flächen mit hohem ökologischen Potenzial. Insgesamt handelt es sich dabei hauptsächlich um Gewässer und wassergeprägte Biotope.

Ein Teil dieser Flächen ist bereits durch Schutzkategorien des Bundesnaturschutzgesetzes gesichert. Hierzu zählen:

Naturschutzgebiete:

Oberstimmer Schacht, Naturschutzgebiet Königsau (anteilig)

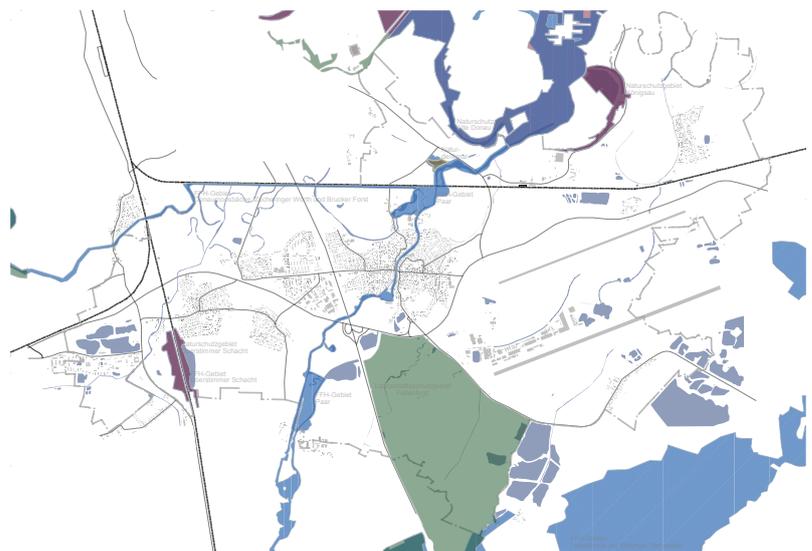
FFH-Gebiete (gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU):

Oberstimmer Schacht; Paar; Donaumoosbäche Zucheringer Wörth und Brucker Forst (anteilig)

Landschaftsschutzgebiet: Feilenforst

Naturdenkmal: Weiher an der Panzerwendeplatte

Bestand Schutzgebiete
(S. 19 im Anhang)



- | | | | |
|---|-------------------------|---|---------------------|
|  | Naturschutzgebiet |  | Gewässer |
|  | FFH-Gebiet |  | Straßen |
|  | Landschaftsschutzgebiet |  | Marktgemeindegrenze |
|  | Naturdenkmal, flächig | | |

Die vorherrschenden Biotoptypen in der Marktgemeinde sind Gewässer, Gewässerbegleitgehölze, feuchte Gehölzbiotope sowie Feldgehölze. Nur im Feilenmoos gibt es einen Schwerpunkt von Feuchtwiesen.

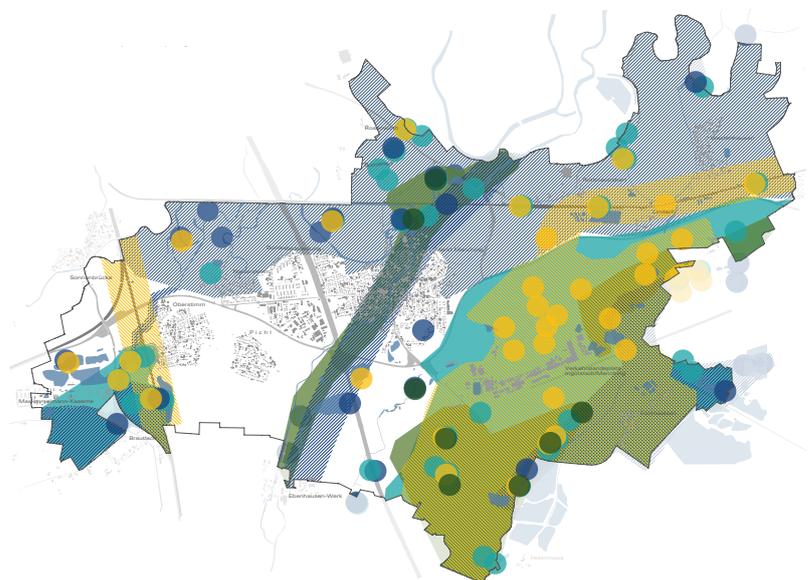


Bestand Biotope
(S. 20 im Anhang)

- | | |
|---|--|
|  Gewässer |  Keltenwall |
|  Gewässerbiotope |  Feuchtwiesen |
|  Feuchte Gehölzbiotope |  Altgrasflur |
|  Gehölzbiotope |  Straßen |
| |  Marktgrenze |

Die folgende Karte fasst die Karten aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm zu den verschiedenen Lebensraumarten zusammen. Durch die Überlagerung wird deutlich, welche Flächen eine besondere Bedeutung für den Artenschutz besitzen, wo es mittlere Artenschutz-Ansprüche gibt und welche Flächen aus Sicht des Artenschutzes eine geringe Bedeutung besitzen.

Bestand Schwerpunktgebiete
 Arten- und Biotopschutz
 (gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
 LKR Pfaffenhofen/Ilm)
 (S. 21 im Anhang)

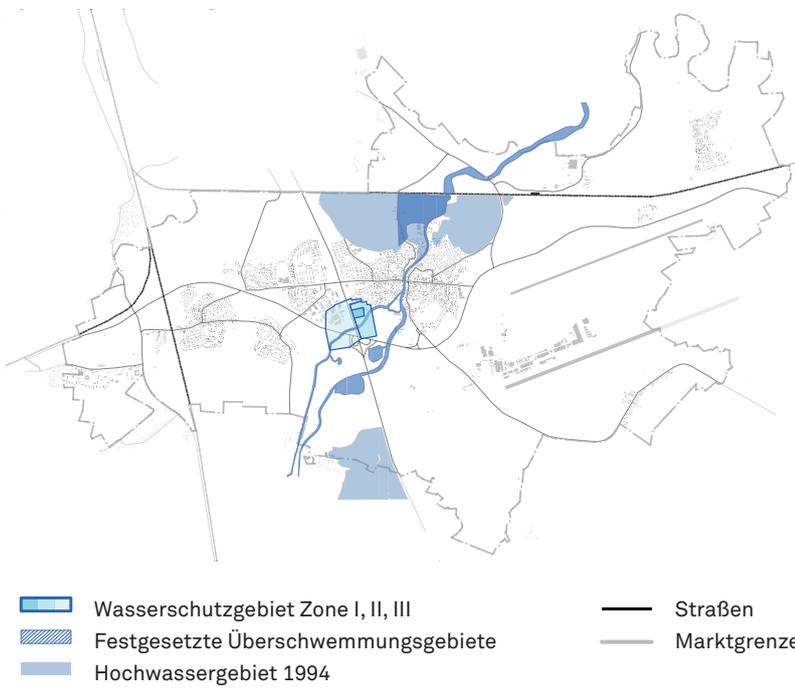


- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ////// Gewässerbiotope | ////// Trockenbiotope |
| ● Artenvorkommen Gewässer | ● Artenvorkommen Trockenbiotope |
| ■ Feuchtbiotope | ■ Waldbiotope |
| ● Artenvorkommen Feuchtbiotope | ● Artenvorkommen Waldbiotope |

Das Marktgemeindegebiet ist stark von Gewässern geprägt. Es wird von mehreren Bächen und Flüssen durchflossen und liegt teilweise noch im Einzugsbereich der Donauauen. Im Süden der Gemeinde zeugen Moorgebiete und Baggerseen in ehemaligen Kiesgruben von den stark grundwasserbeeinflussten Bodenverhältnissen.

Insbesondere im nördlichen Gemeindegebiet finden sich ausgedehnte Überschwemmungsflächen der Paar. Noch weiter als die Überschwemmungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers dehnt sich die Hochwasserlinie von 1994 aus. Diese Flächen können nur eingeschränkt für die gemeindliche Entwicklung in Anspruch genommen werden.

Südlich des Hauptortes, beiderseits der Autobahn befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet, das zum Teil von den Flächen des Gewerbegebietes Niederstimm überbaut ist und von der Paar durchflossen wird.



*Gewässer, Hochwasser, Grundwasser
(S. 22 im Anhang)*

Durch die sehr weit zurückgehende Siedlungsgeschichte Manchings und die herausragenden Funde aus keltischer und römischer Zeit findet sich in Manchings eine hohe Dichte an Bodendenkmälern.



*Bestand Bodendenkmäler
(Quelle: Denkmal-Viewer Bayern)
(S. 23 im Anhang)*

Folgend eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen zur Freiraumstruktur:

Wichtige landschaftliche und ökologisch bedeutsame Strukturen:
Paartal, SO Militärische Nutzung / Flugplatz, Donauauen, Altwässer der Sandrach und Brautlach, Oberstimmer Schacht, Feilenmoos und Feilenforst

*Zusammenfassung der Rahmenbedingungen
durch die Freiraumstruktur*

Vorgaben aus dem Regionalplan:
Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete
und regionale Biotopverbundachsen

Schutzgebiete nach BNatSchG:
Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete
und Naturdenkmäler

Vorherrschende wertvolle Naturräume in der Marktgemeinde:
Gewässer, Gewässerbegleitgehölze, Feuchtgehölze, Feldgehölze und
Feuchtwiesen

Schwerpunktflächen des Artenschutzes:
Paartal, Feilenmoos, SO Militärische Nutzung / Flugplatz,
Oberstimmer Schacht

Es gibt im Marktgemeindegebiet:
- ein Trinkwasserschutzgebiet,
- festgesetzte Überschwemmungsgebiete und
- ein kartiertes Überschwemmungsgebiet der Paar.

Schützen der Bodendenkmäler
aus der frühen Siedlungsgeschichte Manchings.

**Intensive bis kleinteilige Landwirtschaft, Kiesabbau und der
Verkehrslandeplatz sind die Konstanten und dominierenden Faktoren
in der Landschaftsnutzung.**

2.6 Wirtschaft

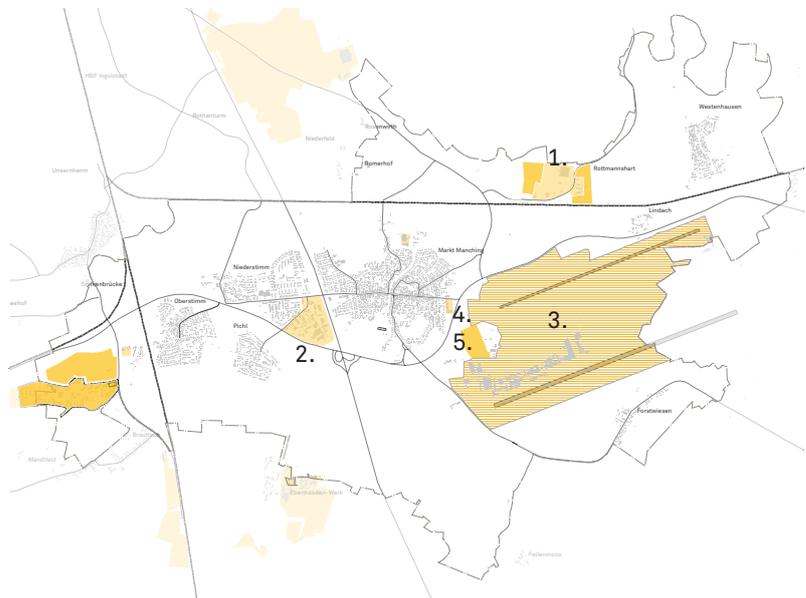
Übersicht über die bestehenden Wirtschaftsstandorte

Im Marktgemeindegebiet befinden sich momentan zwei größere, festgesetzte Gewerbegebiete, ein kleineres Gewerbegebiet sowie zwei Sondergebiete, in denen ebenfalls Gewerbe bzw. sonstige Sondernutzungen untergebracht sind. Die beiden Gewerbegebiete liegen einerseits in Rottmannshart (1. auf der folgenden Karte), andererseits westlich der BAB 9, im südlichen Marktgemeindegebiet (2.). Zweiteres weist so gut wie keine Flächenreserven mehr auf. In Rottmannshart sind alle gemeindeeigenen Flächen bereits verkauft. Stand Herbst 2015 sind im Gewerbegebiet etwa 80% der Grundstücke bebaut.

Im Integrierten Räumlichen Entwicklungskonzept Ingolstadt und Umland wird ebenfalls erwähnt, dass in Manching Gewerbeflächen nur noch in geringem Umfang verfügbar sind. Ein „[...] bedeutender Entwicklungsschwerpunkt [liegt] auf der Konversionsfläche Max-Immelmann-Kaserne (vgl. IRE 2014, S. 30).

Das größte Sondergebiet der Gemeinde ist dasjenige für Militärische Nutzung, Flugplatz (3.); es nimmt mit einer Fläche von ca. 485,15 ha etwa 14 % des Gemeindegebiets ein. Direkt an dieses Sondergebiet angrenzend liegt im Westen der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 Technologiepark Ost (5.), welcher eine Erweiterung des bestehenden Technologiestandorts darstellt. Bisher ist noch keine Bebauung realisiert. Ein weiteres Sondergebiet befindet sich am östlichen Rand des Hauptortes und bietet Platz für großflächigen Einzelhandel (4.).

Gewerbe- und Sondergebiete im
Marktgemeindegebiet
(S. 25 im Anhang)

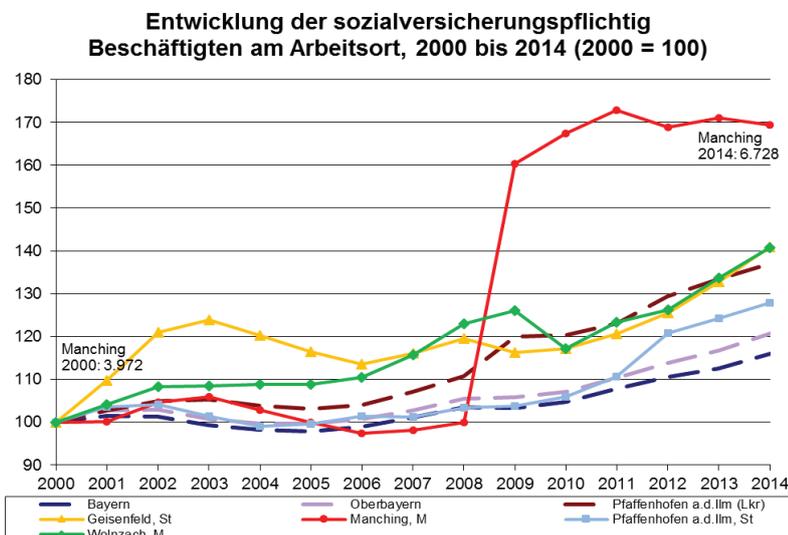


Datenquelle der folgenden Strukturanalyse ist das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

Zeitliche Entwicklung der Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort (sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer) in Manching stieg in den vergangenen Jahren stark an. Hauptursache dafür ist ein sprunghafter Anstieg im Jahr 2009 um rund 2.400 Beschäftigungsverhältnisse. Dies ist durch die Umsiedlung von Airbus Defence & Space (früher EADS) von Ottobrunn nach Manching zu erklären. Der Gesamtzuwachs von 2000 bis 2014 beträgt zusammen 2.756 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort in Manching verlief im Vergleich zu den Vergleichskommunen und -räumen stark überdurchschnittlich.

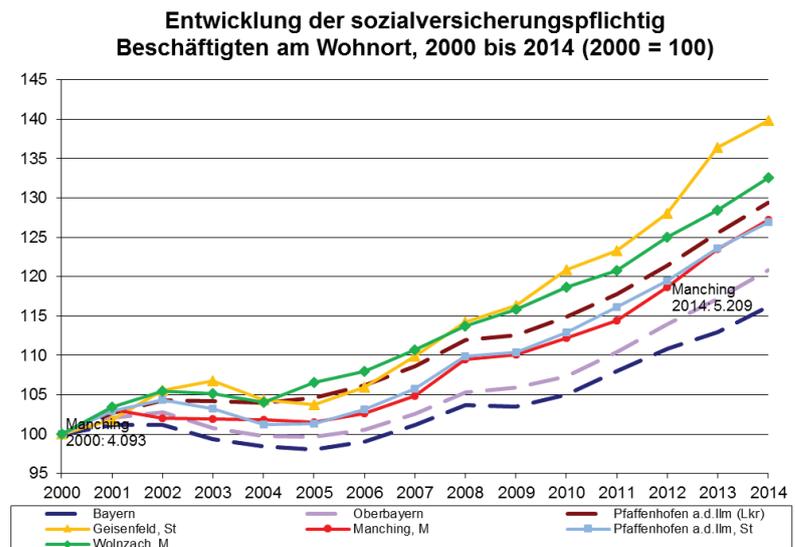
Betrachtet man die Entwicklung seit 2011 ist in Manching eine Stagnation der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu erkennen, in den Vergleichskommunen und -räumen dagegen jeweils ein relativ deutlicher Anstieg.



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, 2000 bis 2014 (2000 = 100)

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort dagegen stieg in Manching etwa im gleichen Verhältnis an wie in den Vergleichskommunen und -räumen. Der sprunghafte Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort macht sich folglich bei den Beschäftigten am Wohnort nicht bemerkbar, d.h. dass die im Jahr 2009 dazugekommenen Arbeitsplätze kaum von lokalen Arbeitnehmern besetzt wurden (vgl. auch Anstieg der Zahl an Einpendlern).

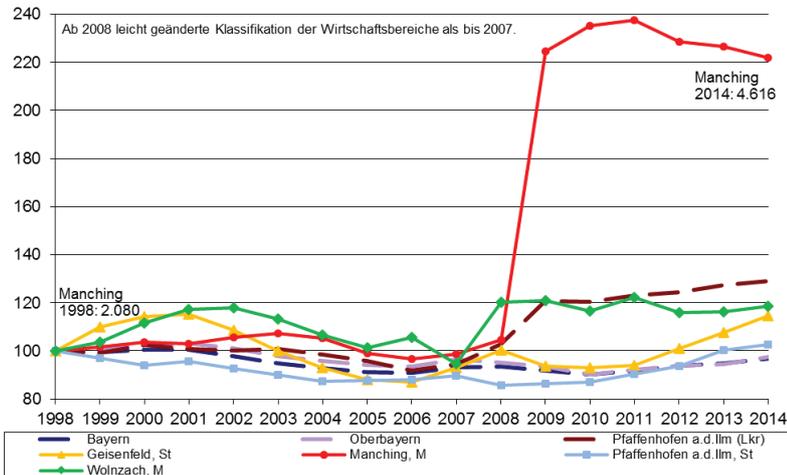
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, 2000 bis 2014
(2000 = 100)



Zeitliche Entwicklung der Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen

Die Zahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe in Manching war bis 2008 auf einem nur leicht schwankenden Niveau. Im Jahr 2009 kam es zu einem enormen Anstieg im produzierenden Gewerbe um rund 2.500 Beschäftigte, bedingt durch die Ansiedlung von Airbus Defence & Space (früher EADS).

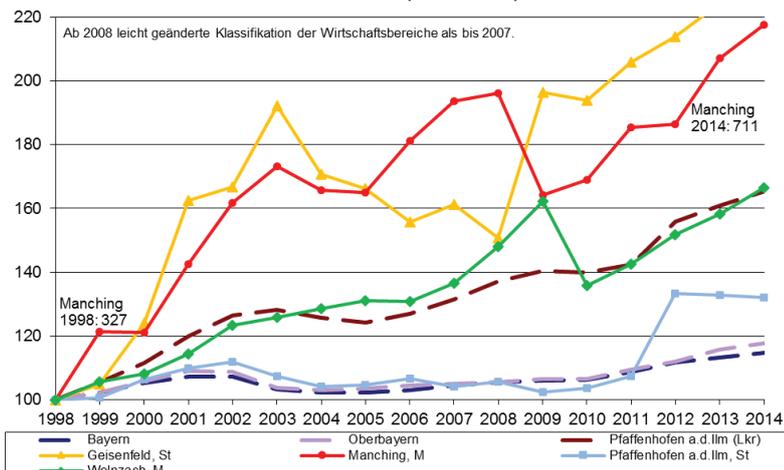
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe 1998 bis 2014 (1998 = 100)



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe, 1998 bis 2014 (1998 = 100)

Die Zahl der Beschäftigten in Manching im Wirtschaftssektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe ist seit dem Ausgangsjahr 1998 angestiegen, schwankt jedoch. Nach einem Rückgang im Jahr 2009 stieg diese Zahl ab 2010 wieder auf gut 710 Beschäftigte bis zum Jahr 2014 an.

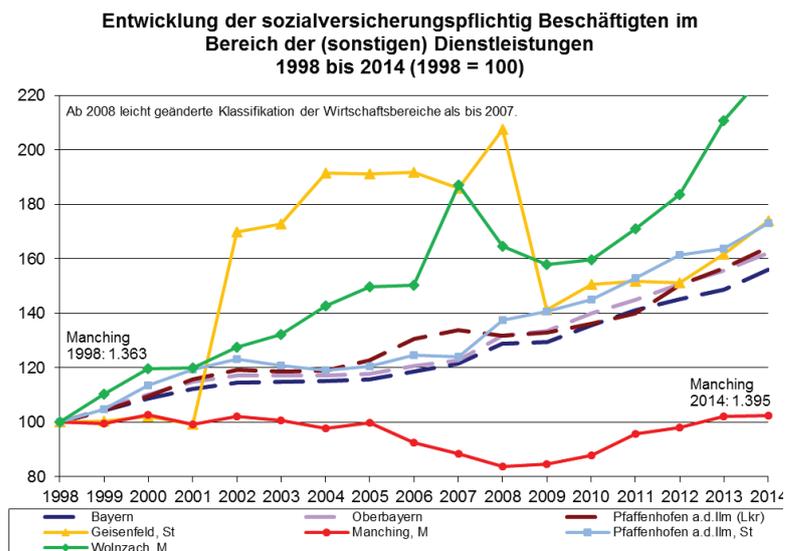
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Handel, Verkehr, Gastgewerbe 1998 bis 2014 (1998 = 100)



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Handel, Verkehr, Gastgewerbe, 1998 bis 2014 (1998 = 100)

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich der (sonstigen) Dienstleistungen, 1998 bis 2014 (1998 = 100)

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich (sonstiger) Dienstleistungen befindet sich in Manching seit Jahren auf einem insgesamt niedrigen Niveau zwischen 1.100 und 1.400 Beschäftigten. In den Jahren ab 2009 / 2010 stieg auch hier die Beschäftigtenzahl wieder etwas an.



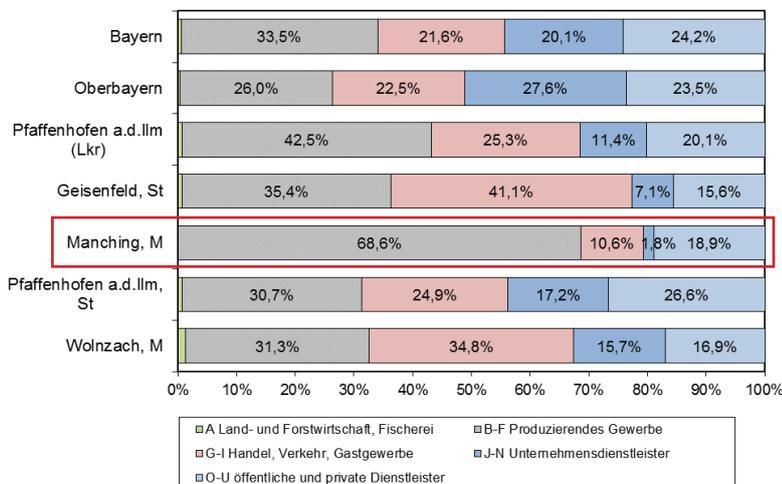
Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung der Arbeitsplätze in Manching in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten trotz der guten Lage im Verdichtungsraum Ingolstadt stagnierte – der Anstieg der Arbeitsplätze im Jahr 2009 ist durch die Entwicklung des Gewerbegebietes am Verkehrslandeplatz / die Ansiedelung von Airbus Defence & Space (früher EADS) zu begründen. Die Stagnation an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den jüngsten Jahren ergibt sich aus dem Rückgang der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe.

Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche

Zwischen zwei Drittel und drei Viertel (68,6%) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig, davon der überwiegende Teil in den fünf in Manching ansässigen Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten. Allein rund 4.500 Arbeitnehmer (Süddeutsche Zeitung vom 31.01.2014) sind bei Airbus Defence & Space (früher EADS) beschäftigt. Das sind rund zwei Drittel aller Arbeitsplätze in Manching.

Dies verdeutlicht die überragende Bedeutung des Wirtschaftssektors des produzierenden Gewerbes für den Markt Manching. Demzufolge sind nur gut jede/r Zehnte im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und nur gut jede/r Fünfte im Dienstleistungssektor (Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) tätig. Als Standort für Unternehmensdienstleister ist Manching besonders gering entwickelt: 1,8% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in diesem Bereich (zum Vergleich: in Bayern sind es 20,1%). Die Verteilung der Arbeitsplätze auf die einzelnen Wirtschaftssektoren ist in Manching folglich sehr unausgewogen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, 2014

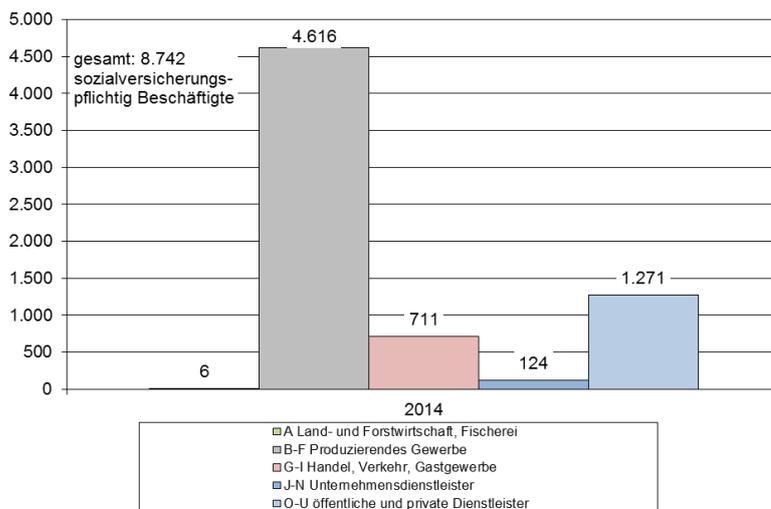


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, 2014

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
nach Wirtschaftsbereichen, Manching, 2014

Insgesamt sind in Manching im produzierenden Gewerbe rund 4.620 Personen, im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe rund 710 und im Dienstleistungssektor insgesamt rund 1.400 Beschäftigte tätig. In der Summe sind dies rund 6.730 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Manching.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach
Wirtschaftsbereichen, Manching, 2014**

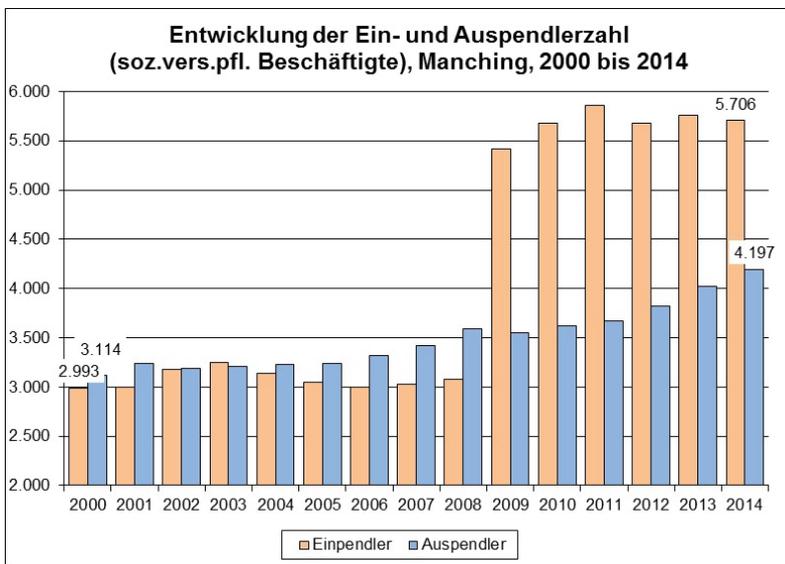


Pendlerbewegungen

Die Zahl der Berufseinpendler nach Manching stieg im Jahr 2009 sehr stark an. Von rund 3.080 Einpendlern im Jahr 2008 erhöhte sich die Zahl um rund 2.330 auf rund 5.410 im Jahr 2009. Dieser Anstieg der zwischen 2003 und 2007 rückläufigen Einpendlerzahl ist Airbus Defence & Space (früher EADS) geschuldet. Seitdem schwankt die Einpendlerzahl im Bereich zwischen 5.400 und 5.900 Personen.

Die Zahl der Bewohner, die den Arbeitsplatz außerhalb des Marktge-
meindegebietes haben, stieg im betrachteten Zeitraum von 2000 bis
2014 kontinuierlich an, von rund 3.110 im Jahr 2000 um rund 1.080 auf
rund 4.200 Auspendler im Jahr 2014.

Vor der Ansiedlung am Flughafen sank die Bedeutung Manchings als
Arbeitsort. Ohne den Standort Flughafen wäre in den letzten Jahren das
Pendlerdefizit gewachsen.

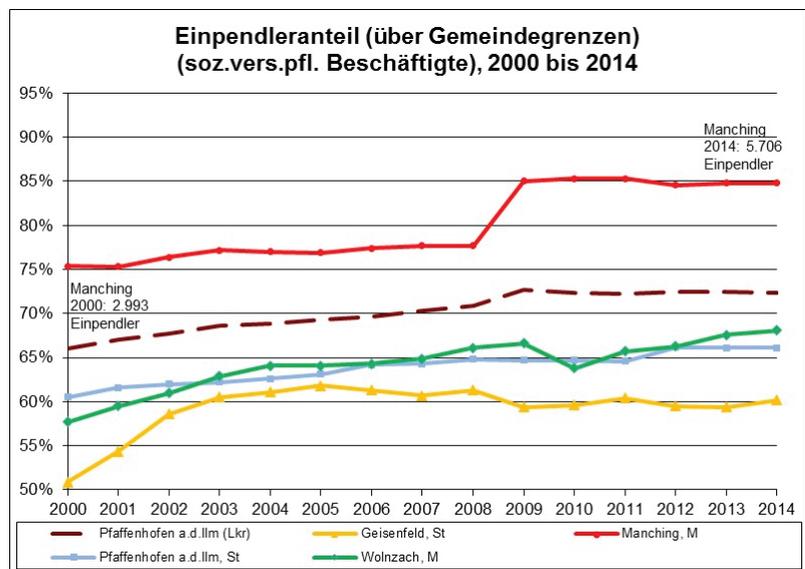


Entwicklung der Ein- und Auspendlerzahl
(soz.vers.pfl. Beschäftigte), Manching,
2000 bis 2014

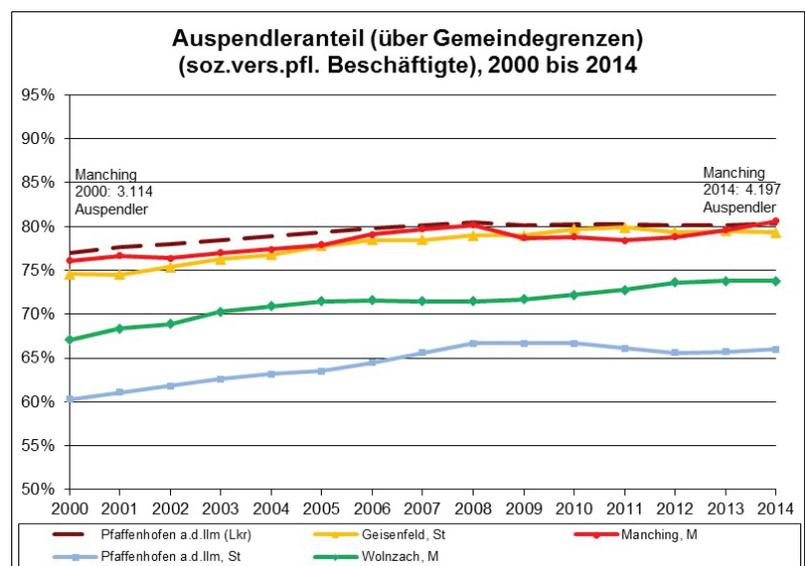
Die gut 5.700 Einpendler bedeuten, dass rund 85% der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Manching von Beschäftigten besetzt sind, die ihren Wohnort außerhalb Manchings haben. Damit hat die Marktgemeinde den mit Abstand höchsten Einpendleranteil im Vergleich zu anderen Kommunen. Auch vor dem Anstieg im Jahr 2009 war der Einpendleranteil für Manching bereits sehr hoch.

Etwa 80% der Beschäftigten mit Wohnsitz Manching haben ihren Arbeitsplatz außerhalb der Marktgemeinde – das sind rund 4.200 Personen. Auch dieser Anteil ist vergleichsweise relativ hoch.

Einpendleranteil (über Gemeindegrenzen)
(soz. vers.pfl. Beschäftigte), 2000 bis 2014



Auspendleranteil (über Gemeindegrenzen)
(soz. vers.pfl. Beschäftigte), 2000 bis 2014



Einzelhandel

Als Grundlage für die Analyse der Situation des Einzelhandels in Manching dient das Entwicklungskonzept Einzelhandel Markt Manching aus dem Jahr 2009. Im Rahmen des ISEKs wurden die wichtigsten Entwicklungen im Einzelhandel seitdem erfasst.

Das Entwicklungskonzept Einzelhandel von 2009 benennt folgende Kennwerte für den Einzelhandel:

- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Manching: rund 63,8 Mio. €
- Kaufkraftabfluss aus Manching: rund 35,8 Mio. €
- Umsatz im Einzelhandel Manching: rund 36,9 Mio. €
- Verkaufsfläche Manching: rund 9.800 m² (ohne sonstige Sortimente, wie zum Beispiel Autohäuser usw.)
- 61 Einzelhandelsbetriebe in Manching
- Verflechtungsbereich und Nahbereich entsprechen dem Gemeindegebiet, also rund 11.300 Einwohner

Verkaufsflächenstärkste Sortimente in Manching waren 2009 Nahrungs- und Genussmittel mit rund 5.600 m², das Sortiment Gesundheits- und Körperpflege mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche sowie Bekleidung mit rund 900 m² Verkaufsfläche.



Parkplatz Gewerbegebiet Manching-Ost
(Quelle: Planwerk)

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

Einzelhandelsstandorte nach Verkaufsfläche
(Quelle: eigene Erhebung 07/2009, 03/2013)



Symbolgröße:
Verkaufsfläche Einzelhandel (ohne sonst.
Sortimente) in m², Min.: 0, Max.: 1.900 m²



- Betriebe unter 100 m² Verkaufsfläche
- Betriebe mit 100 bis unter 500 m² Verkaufsfläche
- Betriebe mit 500 m² und mehr Verkaufsfläche

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

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



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

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

*Zusammenfassung der Rahmenbedingungen
durch die Wirtschaftsstruktur*

Folgend eine Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen zur Wirtschaftsstruktur:

Arbeitsplatzzahl ist stark von AIRBUS DEFENCE & SPACE (früher: EADS) abhängig. Starke Zunahmen im Jahr 2009; nach 2011 etwa gleichbleibend.

Relativ geringe Diversifizierung der Arbeitsplätze; relativ geringe Bedeutung als Arbeitsort (ohne Berücksichtigung von AIRBUS DEFENCE & SPACE (früher EADS)); die Wohnfunktion steht in Manching momentan im Vordergrund.

Die große Zahl der Einpendler ist dem größten Arbeitgeber AIRBUS DEFENCE & SPACE (früher: EADS) geschuldet; die große Zahl der Auspendler ist mit der Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt begründet; Manching als „Schlafstadt“ vor den Toren Ingolstadts – die Schaffung weiterer Arbeitsplätze sollte dieses Missverhältnis abbauen; der Bedarf an Arbeitsplätzen am Wohnort zeigt sich frappant an folgender Größenordnung: etwa 80% der Beschäftigten mit Wohnort Manching haben ihren Arbeitsplatz außerhalb der Marktgemeinde.

Nachholbedarf besteht insbesondere bei Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor am Wohnort Manching; Ansiedlungen sollten gezielt initiiert werden, etwa durch Bürogebäude in der Ortsmitte.

Die Einzelhandelsentwicklung Manchings in den letzten Jahren / Jahrzehnten scheint hinsichtlich der Nahversorgung „abgeschlossen“ zu sein. Zwei Pole für die Nahversorgung haben sich entwickelt – das Gewerbegebiet im Westen des Hauptorts und das relativ neue Fachmarktzentrum im Osten des Haupt-orts. Die Ortsmitte muss durch den Abzug von einem Vollsortimenter und einem Discounter in den letzten Jahren die reduzierte Frequentierung ausgleichen; das sollte mit Unterstützung der Geschäfte in öffentlich-privater Kooperation gelingen; das Projektmanagement ist wichtiger Partner bei dieser Unterstützung; die Handlungsfelder sind gemeinsam mit den Geschäftsleuten zu entwickeln: Ausbau der Vernetzung der Geschäfte, Durchführung von Gemeinschaftsaktionen, Aufbau und Pflege eines aktiven Leerstandsmanagements, etc.

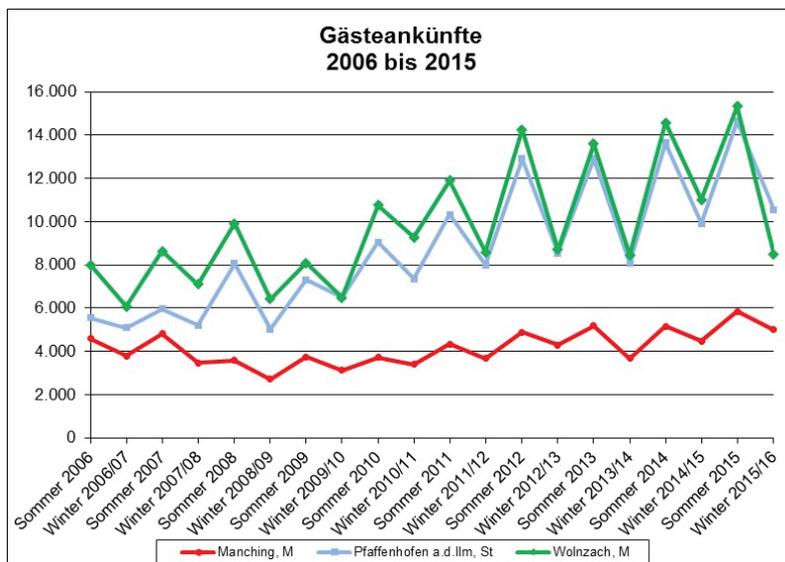
Die Einzelhandelsfunktionen in der Ortsmitte sollen sich - soweit möglich - auf einen engen Bereich konzentrieren, der fußläufig erreicht werden kann. Für die abseitig befindlichen Flächen sollen gemeinsam mit den Immobilieneigentümern Alternativfunktionen gesucht und gefunden werden – Umwidmung der Ladenflächen vom Einzelhandel zu Dienstleistungen, z.B. bietet sich z.T. Abriss und Neubau mit neuen Funktionen an (Wohnen, Büros, etc.) an.

In den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten bestehen so gut wie keine Flächenpotenziale mehr. Dies steht auch dem Arbeitsplatzbedarf entgegen.

Übernachtungsbetriebe

Datenquelle der folgenden Strukturanalyse ist das Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

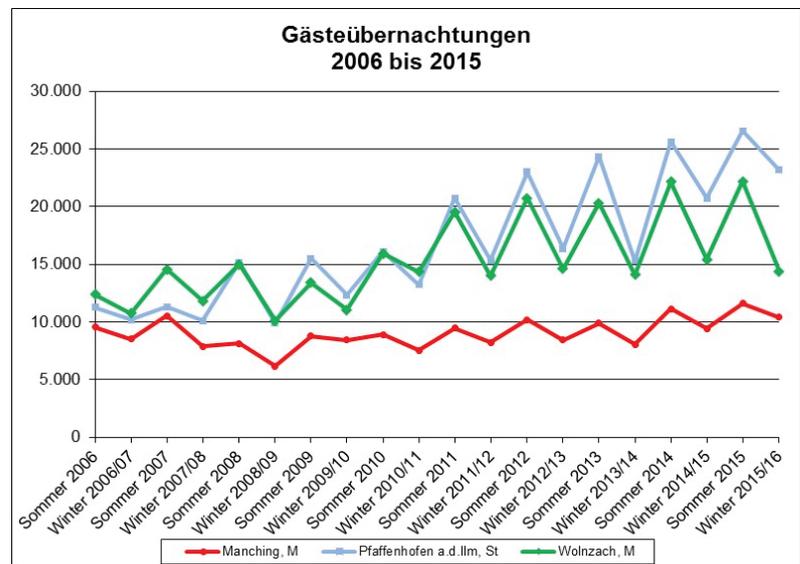
Manching hat in den letzten Jahren relativ konstante bzw. zuletzt auch steigende Gästeankunftszahlen in Beherbergungsbetrieben mit neun (ab 2012 zehn) oder mehr Gästebetten (sowie Campingplätzen). Jährlich liegt die Zahl der Gästeankünfte in den letzten zehn Jahren zwischen 6.650 und 10.400 Ankünften, wobei 2008 bis 2010 die schwächsten Jahre waren. Die Sommersaison zieht beständig etwas mehr Gäste an als die Wintersaison. Jedoch variieren die Ankunftsahlen zwischen Sommer- und Winterhalbjahr in Manching bei weitem nicht so stark, wie dies in Pfaffenhofen a.d.Ilm und Wolnzach der Fall ist. Die Zahl der Gästeankünfte ist dagegen in Pfaffenhofen a.d.Ilm und Wolnzach gerade in letzter Zeit teilweise mehr als doppelt so hoch wie in Manching.



Gästeankünfte
2006 bis 2015

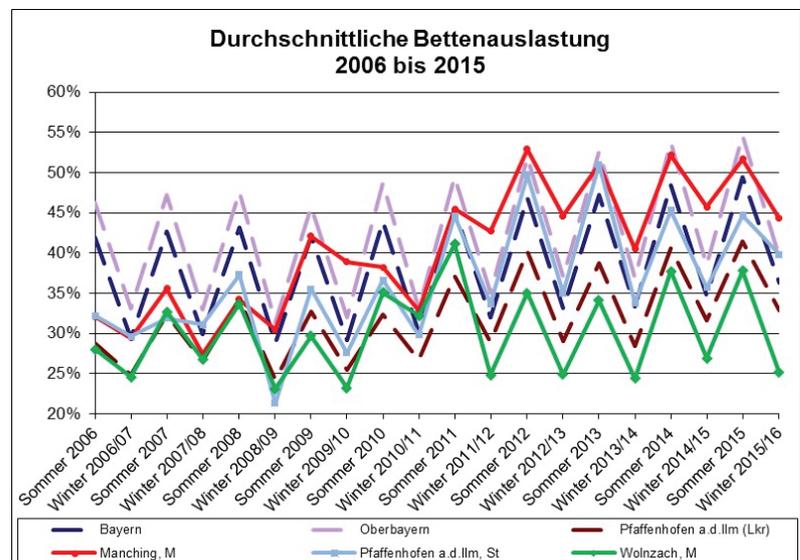
Die grafische Darstellung der Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit neun (ab 2012 zehn) oder mehr Gästebetten (sowie Campingplätzen) zeigt ein ähnliches Bild wie die der Gästeankünfte. Manching verbucht in der Sommersaison durchgehend mehr Übernachtungen als in der Wintersaison, unterliegt aber deutlich weniger starken Schwankungen als Pfaffenhofen a.d.Ilm und Wolnzach. Zuletzt waren es in Manching im Sommer 2015 rund 11.600 Gästeübernachtungen und im Winter 2015 / 2016 rund 10.390 Gästeübernachtungen.

Gästeübernachtungen
2006 bis 2015



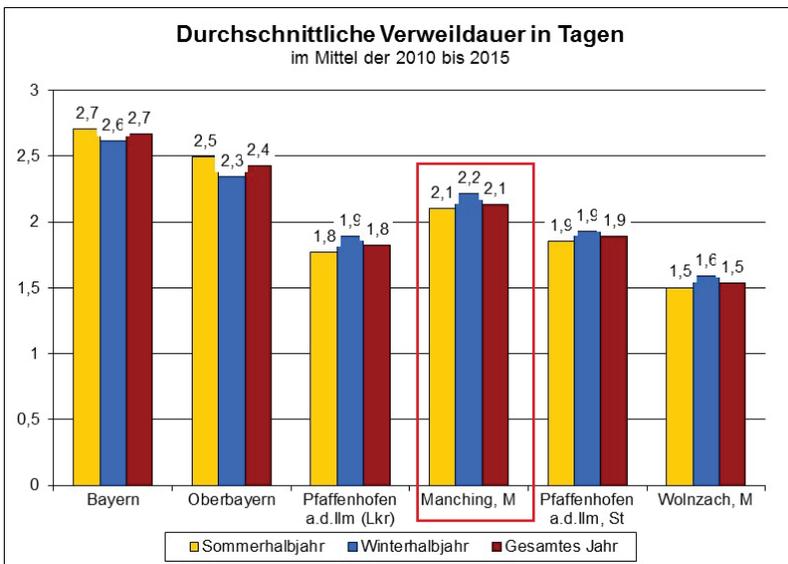
Die durchschnittliche Bettenauslastung in Manching ist seit 2006 insgesamt gestiegen auf in den letzten Jahren jeweils über 40% in der Wintersaison und über 50% in der Sommersaison.

Durchschnittliche Bettenauslastung
2006 bis 2015



Mit durchschnittlich 2,1 Tagen pro Gast ist die Verweildauer der Gäste in Manching etwas niedriger als der Durchschnitt in Oberbayern oder in gesamt Bayern.

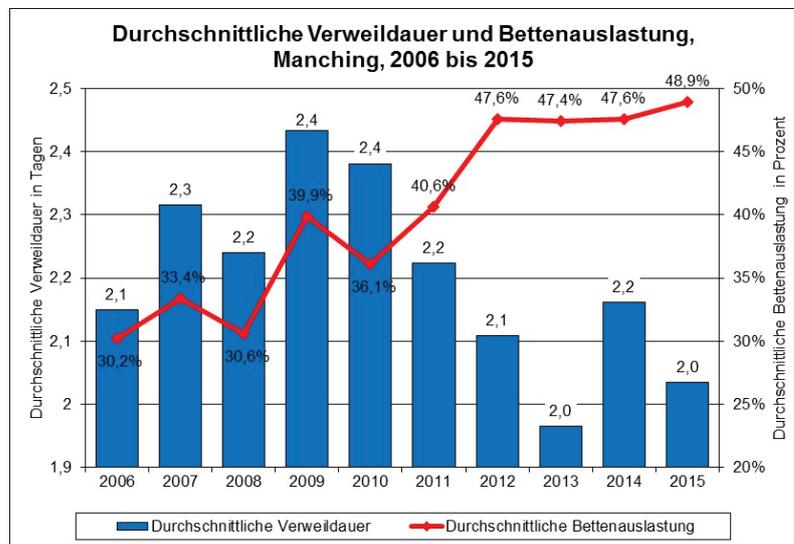
Im Vergleich der Fremdenverkehrshalbjahre bezüglich der Verweildauer über die Jahre 2010 bis 2015 fällt zwischen Sommer und Winter kein großer Unterschied auf. Sowohl in Manching als auch in Wolnzach und dem gesamten Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm ist die durchschnittliche Verweildauer im Winter geringfügig länger als im Sommer.



*Durchschnittliche Verweildauer in Tagen
im Mittel der Jahre 2010 bis 2015*

Im Vergleich der einzelnen Jahre hat sich die durchschnittliche Verweildauer in Manching von 2009 bis 2013 verringert von 2,4 auf 2,0 Tage pro Gast. Im Gegensatz dazu stieg die durchschnittliche Bettenauslastung bis 2012 deutlich an auf 47,6%, was unter anderem auf den Rückgang der angebotenen Betten zurückzuführen ist. Seitdem ist die durchschnittliche Bettenauslastung auf etwa gleichbleibendem Niveau.

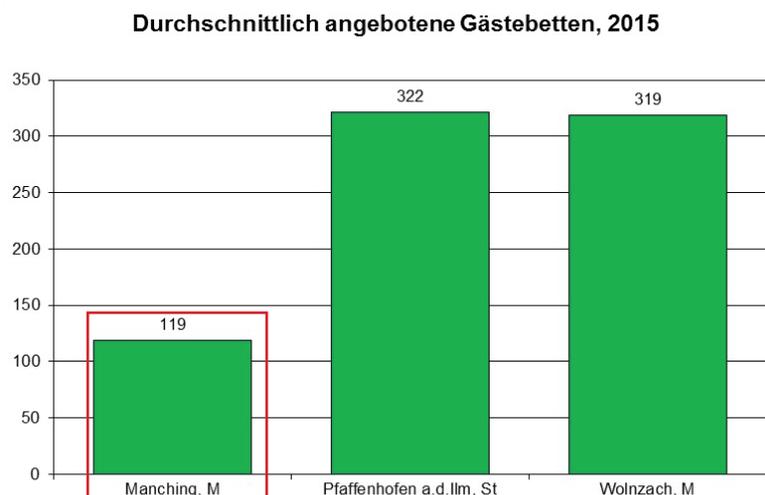
Durchschnittliche Verweildauer und
Bettenauslastung,
Manching, 2006 bis 2015



Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung zählt für Manching mittlerweile (Ende 2011 bis 2015) in seiner Statistik nur noch drei Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten. Anfang 2006 waren es noch sechs Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten. Seit April 2016 werden fünf geöffnete Beherbergungsbetriebe in der Statistik geführt.

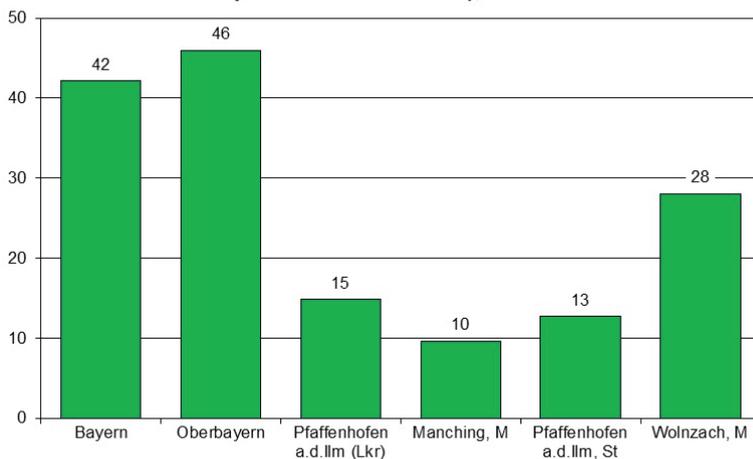
Die absolute Zahl an angebotenen Gästebetten 2015 ist in Manching mit insgesamt 119 wesentlich geringer als etwa in der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm oder dem Markt Wolnzach.

Durchschnittlich angebotene
Gästebetten, 2015



Bezogen auf die Einwohnerzahl (angebotene Gästebetten pro 1.000 Einwohner) drückt sich für Manching mit 10 Gästebetten pro 1.000 Einwohner eine sehr geringe Ausstattung mit Gästebetten aus.

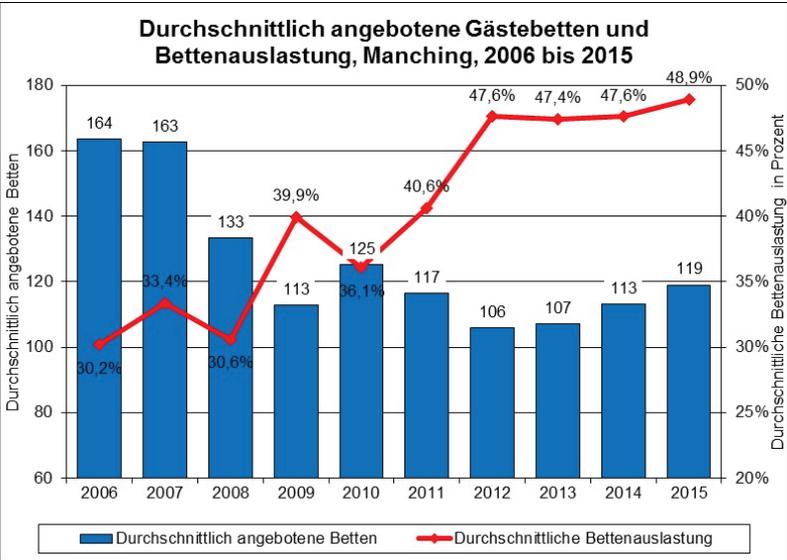
Bettendichte (durchschnittlich angebotene Gästebetten pro 1.000 Einwohner), 2015



Bettendichte (durchschnittlich angebotene Gästebetten pro 1.000 Einwohner), 2015

Die Zahl der Gästebetten in Manching hat in den vergangenen Jahren bis 2012 abgenommen; von 2006 bis 2012 ging die Anzahl der durchschnittlich angebotenen Betten von 164 auf 106 zurück, was einem prozentualen Rückgang von etwa 35% entspricht. Danach ist jedoch wieder ein schwacher Anstieg an durchschnittlich angebotenen Gästebetten zu verzeichnen auf 119 Betten im Jahr 2015. Im Gegensatz dazu stieg die durchschnittliche Bettenauslastung bis 2012 deutlich an auf 47,6%. Seitdem ist die durchschnittliche Bettenauslastung auf etwa gleichbleibendem Niveau.

Durchschnittlich angebotene Gästebetten
und Bettenauslastung, Manching,
2006 bis 2015



Tourismus, Naherholung, Kultur

In Manching gibt es laut Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung noch drei Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten. Entsprechend dem Rückgang an Beherbergungsbetrieben ist in Manching in den letzten Jahren auch das Angebot an Gästebetten, wie beschrieben, zurückgegangen. Tatsächlich befinden sich im Hauptort Manching zwei Hotels sowie im Ortsteil Oberstimm ein Hotel/Landgasthof. Dazu kommt eine Gaststätte mit Pension im Erholungsgebiet Feilenmoos.

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

Im Süden von Manching nahe der B 16 besteht am Pendlerparkplatz am Braunweiher ein gebührenfreier Wohnmobilstellplatz für bis zu 50 Wohnmobile. Gegen Gebühr kann die dortige Ver- und Entsorgungsstation genutzt werden. Da durch die Nähe der B 16 und der BAB 9 teilweise Autoeräusche hörbar sind und der gesamte Platz recht schlicht und zweckmäßig gestaltet ist, wird er vermutlich vor allem als Etappenplatz von Wohnmobiliten genutzt.

Gastronomiebetriebe befinden sich in erster Linie, wenn auch nicht sehr zahlreich, im Hauptort Manching entlang der Hauptachse Geisenfelder Straße und Ingolstädter Straße. Hier gibt es deutsche, italienische und chinesische Küche sowie ein Café. Vereinzelt sind in den Ortsteilen Gastronomiebetriebe vorhanden. Im Gewerbegebiet gibt es ein paar Imbisse.

Das touristische Angebot sowie die entsprechende Vermarktung von Besonderheiten des Marktes Manching sind nicht stark ausgebaut. Allerdings erhalten Besucher auf der Internetseite des Marktes Manching diverse relevante Informationen. Auch Informationsmaterial kann

2.7 Tourismus und Freizeit

hier heruntergeladen werden, wie etwa ein kleiner Informations-Flyer mit den interessantesten Einrichtungen und Angeboten der Marktgemeinde, der neue Ortsplan von Manching, usw.

Für Manching ist die **Geschichte** bis heute von großer Bedeutung. So hat sich einst am Schnittpunkt wichtiger Verkehrswege auf dem heutigen Gemeindegebiet des Marktes Manching ein keltisches Volk niedergelassen und zum Schutz seiner recht bedeutenden großen Siedlung einen Ringwall angelegt. Der Ringwall hat sich von der Paar bis zum heutigen Ortsteil Rottmannshart und dem heutigen Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz erstreckt und ist in Teilstücken heute noch erhalten oder zumindest im Gelände ablesbar. Jahre nach der Zerstörung der Keltensiedlung haben die Römer im Bereich des heutigen Ortsteils Oberstimm ein Kastell errichtet. Dieses ist mit 400 bis 450 Soldaten und Reitern belegt gewesen. Südlich vorgelagert ist eine Zivil-Siedlung entstanden. Spuren aus diesen beiden Phasen finden sich im gesamten Gemeindegebiet in Form von Siedlungsresten oder Fundstücken.

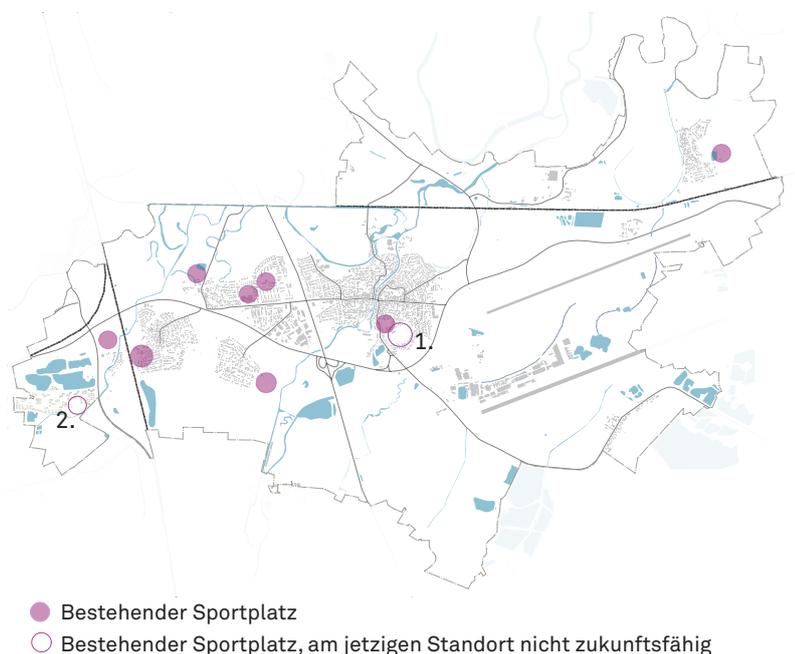
Das Osttor des keltischen Ringwalls konnte nahezu vollständig ausgegraben werden. Ein Nachbau des Osttors kann an anderer Stelle, d.h. im südlichen Bereich des früheren Ringwalls, betrachtet werden. Am verbliebenen, südlichen Teil des Ringwalls führt ein archäologischer Wanderweg entlang bis zum eigentlichen Osttor, an dem sich auch eine Informationstafel befindet. Im neuen Ortsplan von Manching wurden der Verlauf des früheren Ringwalls der Keltenstadt sowie das ehemalige Römerkastell und die Fundorte von Römerschiffen im Bereich des heutigen Ortsteils Oberstimm eingezeichnet.

Sowohl mit der keltischen als auch mit der römischen Geschichte befasst sich das Kelten Römer Museum Manching. Es wurde im Juni 2006 im Süden des Hauptortes Manching eröffnet. Das Museum präsentiert auf der einen Seite zahlreiche Funde aus vielen archäologischen Ausgrabungen der bedeutenden Keltenstadt auf dem heutigen Manchinger Gemeindegebiet, wie etwa Goldschätze, Werkzeuge usw. Auf der anderen Seite wird das Leben im römischen Militärlager im Bereich des heutigen Ortsteils Oberstimm veranschaulicht.

Zur Bewahrung der jüngeren Geschichte wurde im Bereich des SO Militärische Nutzung, Flugplatz 2012 das Flugmuseum Messerschmitt eröffnet. Es umfasst eine Sammlung von acht flugfähigen Maschinen mit dem Namen Messerschmitt und weitere wechselnde Exponate aus dem Schaffen von Prof. Willy Messerschmitt. Da sich das Flugmuseum Messerschmitt jedoch im Sicherheitsbereich befindet, ist der Besuch nur sehr eingeschränkt und nach vorheriger Anmeldung möglich.

Zur **Naherholung** bieten sich den Bewohnern und Besuchern Manchings das Naherholungsgebiet Niederstimmer Weiher mit Badeseesee, Liegewiese und Beachvolleyball-Feld am Rand des Ortsteils Niederstimm sowie das Erholungsgebiet Feilenmoos mit seinen Seen und einem Kiosk südöstlich des Ortsteils Forstwiesen. Darüber hinaus kann im Oberstimmer Weiher südlich des gleichnamigen Ortsteils gebadet werden sowie in manchen weiteren Weihern und Seen in der Umgebung. Bei der Realschule, im Bereich zwischen der Donaufeldsiedlung und Niederstimm, befindet sich das Manchinger Hallenbad mit Schwimmbecken, Kinderbecken und Dampfbad. Jedes Jahr findet im Manchinger Ortsteil Oberstimm der Barthelmarkt statt. Dies ist ein großes und traditionsreiches Volksfest mit Vergnügungspark, Festprogramm und Pferderennen, Rossmarkt sowie mit einem Waren- und Krämermarkt.

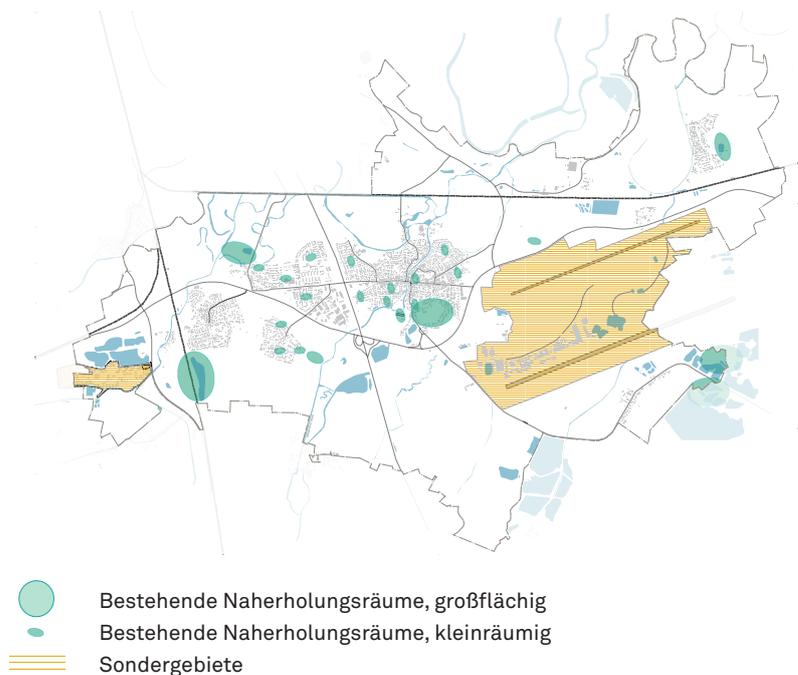
Die **Sportflächen** wurden im Rahmen des ISEKs gesondert betrachtet, da es in der Gemeinde den Bedarf für neue Sportflächen bzw. Überlegungen für die Anlage eines neuen Sportplatzes gibt. Bedarf für einen neuen Fußballplatz wurde beispielsweise vom SV Manching angemeldet (vgl. Donaukurier vom 17.01.2014). Der Bestandsplan weist alle Sportflächen, auch die zu Schulen gehörenden, aus.



Bestand Sportplätze
(S. 26 im Anhang)

Problematisch sind insbesondere die Flächen im Südosten des Hauptortes im alten Fort (mit 1. auf der vorangegangenen Karte gekennzeichnet). Hier gibt es Probleme wegen der Lärmemissionen aufgrund der Sportnutzung. Deshalb soll der Betrieb dieser Sportanlage mittelfristig aufgegeben werden und die Flächen einer anderen (Erholungs-)Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Ein weiterer Standort, an dem die Nutzung als Sportplatz aufgegeben wird, ist die Sportanlage in der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne (mit 2. auf der vorangegangenen Karte gekennzeichnet). Die sich dort befindenden Hallen und Infrastrukturen sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Des Weiteren ist eine fortgeführte Nutzung des Standorts – die eine Sanierung des Bestandes bedürfte – aufgrund der peripheren Lage zum restlichen Siedlungsgebiet nicht zu empfehlen. Die Wege dorthin sind aus allen Ortsteilen lang. Eine Erschließung für Fußgänger oder Radfahrer, die besonders für Kinder von großer Bedeutung ist, besteht nicht. Aus diesen Gründen ist der Betrieb der Anlage mittelfristig aufzugeben.

Bestand Erholungsräume
(S. 27 im Anhang)



Die landschaftsbezogene Erholung hat eine hohe Bedeutung für die Lebensqualität in Manching. Die Karte mit den Erholungsräumen stellt die Flächen dar, die für die Erholung nutzbar sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um Parks und Grünflächen sowie um Bademöglichkeiten und Sportplätze. Die landwirtschaftlich genutzte Landschaft und die Waldflächen haben ebenfalls eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Sie können auf den land- und forstwirtschaftlichen Wegen für Spazierengehen, Radfahren, Naturerlebnis, etc. genutzt werden. Die Flächen selbst stehen jedoch nicht zur Verfügung. Gerade in Bezug auf die landschaftliche Erholung fällt das Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz, das großflächig abgesperrt ist, besonders ins Gewicht. Zudem liegt ein großer Teil des Keltenwalls innerhalb des unzugänglichen Geländes.

Folgend eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen zu Tourismus und Freizeitnutzungen:

Wichtige Naherholungsgebiete:
Niederstimmer Weiher, Feilenmoos, Oberstimmer Weiher

*Zusammenfassung der Rahmenbedingungen
durch den Tourismus und die Freizeitnutzung*

Nicht zur Verfügung stehende landschaftliche Fläche:
Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz

Zahlreiche Sportplätze sind vorhanden, jedoch z. T. an ungeeigneten Standorten (insbesondere innerhalb des Forts und in der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne)

Das touristische Potenzial Manchings wird nicht stark genutzt. Glanzpunkt ist das Kelten Römer Museum; hier könnte ggf. ein neues Hotel entstehen, das auch größere Reisegruppen beherbergen kann; diese müssen heute in Nachbarorte ausweichen.

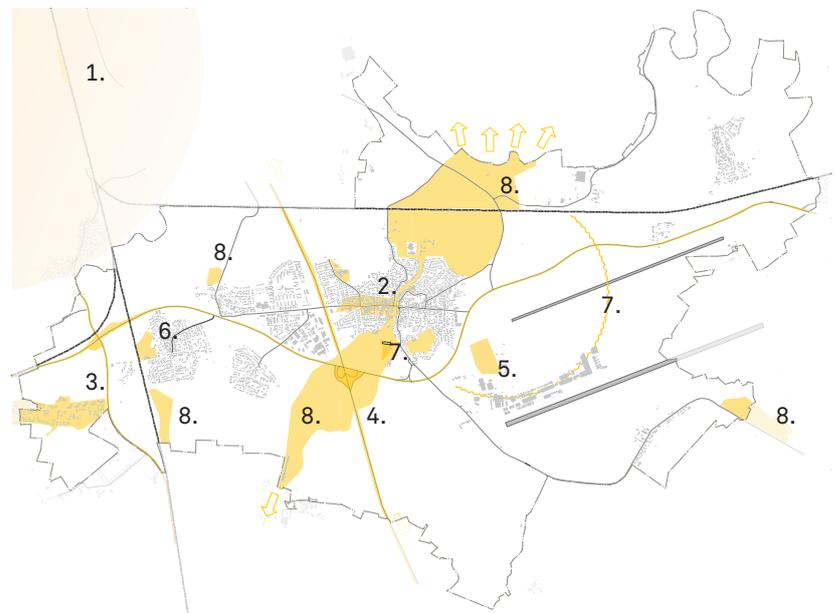
Der Kulturtourismus birgt auch für Manching Potenzial; „Kelten und Römer“ thematisieren etliche Kommunen und Museen. Der Museumsverbund und die zugehörigen Aktivitäten sollen erhalten und ggf. weiter ausgebaut werden, da Synergien zu den anderen aktiven Orten das touristische Potenzial deutlich erhöhen können.

3 Bewertung

Um zukünftige Handlungsfelder identifizieren zu können, wurden – abgeleitet aus den Erkenntnissen der Analyse (vgl. Kapitel 2) – eine Stärken-Schwächen-Bewertung der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten durchgeführt und anschließend Potenziale und Risiken, welche sich daraus im Zeitverlauf ergeben könnten, abgeleitet. Es ist zu beachten, dass bestimmte Gegebenheiten sowohl Stärke als auch Schwäche oder sowohl Potenzial als auch Risiko sein können, je nach dem von welchem Standpunkt eine Bewertung vorgenommen wird. Die Zahlen in Klammern im folgenden Text zeigen die Verortung des Erwähnten jeweils auf der zugehörigen Karte.

Stärken

Stärken
(S. 28 im Anhang)



Als positiv wird die Lage in der stabil wachsenden europäischen Metropolregion München und die direkte Nachbarschaft zur Stadt Ingolstadt gesehen (1.). Manching profitiert von der allgemeinen Wirtschaftskraft und den gut ausgebauten Infrastrukturen (z.B. ICE-Halt in Ingolstadt). Ausgehend von der wirtschaftlichen Stärke der Region besteht ein ständiger Bedarf an Gewerbeflächen, an dem auch Manching partizipieren kann, um der eigenen Bevölkerung ein diversifiziertes, wohnortnahes Angebot an Arbeitsplätzen zu bieten.

Die gut ausgeprägte soziale Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Kindergärten und der Seniorenbetreuung sowie die öffentlichen Einrichtungen, wie die Bibliothek und das Hallenbad, stellen ebenfalls eine Stärke für Manching dar, die vor Ort für ein überdurchschnittliches Angebot öffentlicher Infrastruktur sorgen.

Eine Stärke stellt außerdem die Aufwertung der Ortsmitte dar, die mit der Neugestaltung der Ingolstädter Straße (2.) und einzelnen Gebäudeumbauten sowie den Paarterrassen begonnen wurde. Damit kann Manching ein attraktives Ortszentrum mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Orten der Begegnung bieten.

Als weitere Stärke kann prinzipiell die Fläche der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne gesehen werden (3.), da diese Fläche der Planungslandschaft Manchings nach der Aufgabe der militärischen Nutzung zur Verfügung steht und damit eine besondere Bedeutung für die gesamtörtliche Entwicklung besitzt. Allerdings stellt die Fläche momentan teilweise eine Brache dar, deren zukünftige Bespielung erst noch geklärt werden muss (siehe daher auch: die folgenden Ausführungen unter ‚Schwächen‘ und ‚Potenziale‘ sowie Teil 3 Vorbereitende Untersuchungen gem. §165 BauGB für das Gebiet der Max-Immelmann-Kaserne - Standortentwicklungskonzept SEK).

Zu den Stärken des Marktes Manching zählt außerdem die gute Verkehrsanbindung (4.), die sowohl für den Wohnstandort als auch für den Wirtschaftsstandort eine zentrale Bedeutung hat. So ist Manching mit der Ausfahrt 63 über die BAB 9 optimal an München und an Nürnberg angebunden. In Ost-West-Richtung ist Manching über die B 16 erschlossen. Außerdem verläuft im westlichen Marktgemeindegebiet die B 13 in Nord-Süd-Richtung. Die Versorgung durch den ÖPNV ist gut und deshalb ebenfalls als Stärke zu bewerten.

Der Grünzug des Paartals zieht sich von Süd nach Nord durch das gesamte Marktgemeindegebiet wie auch durch den Ortskern Manchings. Er bildet nicht nur einen wichtigen Naturraum für die Gemeinde, sondern sorgt auch für den klimatischen Ausgleich und ist ein vielfältiger, artenreicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen und dient der Naherholung. Der Bau der Paarterrassen mit innerörtlichem Paarzugang sowie ein Generationenspielplatz an der Mühlstraße werden die Grünsituation in zentraler Ortslage stark aufwerten.

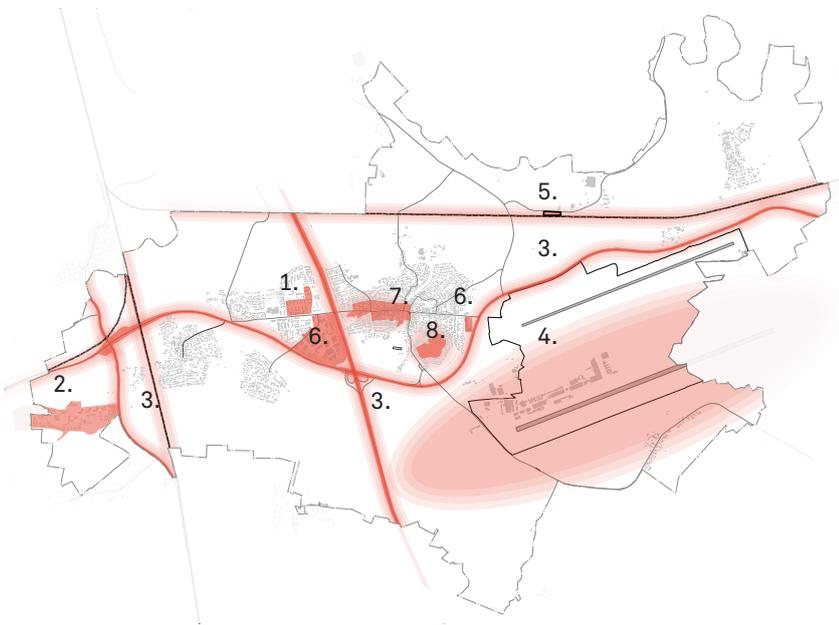
In Manching bestehen rechnerisch und potenziell viele Arbeitsplätze, vor allem durch den Technologiestandort mit der Firma AIRBUS DEFENCE & SPACE (früher: EADS) und den geplanten Technologiepark Ost (5.). Von den etwa 6.730 Arbeitsplätzen in Manching (Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer) sind ca. 4.500 bei AIRBUS DEFENCE & SPACE beschäftigt, also etwa zwei Drittel aller Arbeitsplätze (Stand 2014). Allerdings ist diese Stärke gleichzeitig als Risiko einzuschätzen (vgl. die folgenden Ausführungen unter ‚Risiken‘), da die lokale Wirtschaftsstruktur auf wenige Sparten konzentriert und folglich hinsichtlich Diversifizierung verbesserungsbedürftig ist.

Der Markt Manching hat grundsätzlich ein vielfältiges Angebot an Geschäften für die tägliche Versorgung; entsprechend groß ist die Kaufkraftbindung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von über 80%.

Der Barthelmarkt (6.) und das historische Erbe der Kelten und Römer (7.) sind Alleinstellungsmerkmale für Manching, welche den Ort von anderen unterscheiden sowie überregionale Ausstrahlung besitzen und identitätsstiftend wirken.

Außerdem bietet Manching ein großes Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (8.), wie etwa die Verbindung zu den Donauauen und zum Paartal, das Feilenmoos, der Niederstimmer Weiher oder der Oberstimmer See (sogenannter Schachtweiher), die sowohl für die Bevölkerung vor Ort als auch für die Bewohner der Region attraktiv sind.

Schwächen



Schwächen
(S. 29 im Anhang)

Die Donauefeldsiedlung wird wegen der einfachen Geschosswohnungsbauweise als Schwäche gesehen (1.). Des Weiteren stellt das Erscheinungsbild einiger älterer Gebäude in der Ortsmitte eine Schwäche dar. (7.).

Eine weitere Schwäche stellt die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne dar (2.), da die Gebäude derzeit teilweise leer stehen, große Teile der Fläche nicht genutzt werden und somit negativ in die Umgebung wirken. Es gilt, hier eine dauerhafte Brache zu vermeiden. Außerdem ist die Lage des früheren Kasernenareals in Bezug auf das restliche Gemeindegebiet als stark peripher zu sehen, insbesondere durch eine fehlende Anbindung an das bestehende Netz von Rad- und Fußwegen. Durch die unmittelbare Nähe zu den Bundesstraßen 13 und 16, sowie zu den Bahngleisen der Strecke München-Ingolstadt wird das Gelände durch Lärmemissionen belastet. U. a. aufgrund dieser Gegebenheiten sind einige theoretisch denkbare Nachnutzungen an dieser Stelle praktisch nicht umsetzbar, oder nur mit wohl unverhältnismäßigem (finanziellem) Aufwand.

Die zuvor noch als Stärke bezeichnete Verkehrserschließung Manchings hat auch eine Kehrseite: Es besteht schon heute eine starke Belastung durch Emissionen von Lärm und Abgasen (3.), weshalb die Wohngebiete

entlang der Verkehrsachsen durch aufwendige Maßnahmen geschützt werden müssen, die ihrerseits die Trennwirkung der Verkehrsinfrastruktur noch verstärken. Eine weitere Lärm- und Abgasbelastung entsteht durch den Betrieb des Sondergebiets Militärische Nutzung, Flugplatz (4.)

Als Schwäche kann außerdem der stillgelegte Bahnhof gesehen werden (5.). Manching verfügt so über keinen eigenen Bahnanschluss mehr. Eine weitere Schwäche stellt das – zwar teilweise gut ausgebaute – Rad- und Fußwegenetz dar. Hier existieren signifikante Lücken und unbrauchbare Wegstücke, die eine Nutzung teilweise wenig attraktiv machen.

Im Ortsgebiet von Manching sind kaum öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen vorhanden. Die Paar als wichtiger Frei- und Naturraum ist im Ortsgebiet sowie z. T. auch in der freien Landschaft nicht ausreichend zugänglich und erlebbar.

Die in Manching zahlreich vorhandenen Bodendenkmäler sind für Bautätigkeiten zwar nicht in jedem Fall ein Hinderungsgrund. Bei jedem Vorhaben sind allerdings archäologische Untersuchungen nötig.

Als Schwäche gesehen werden kann auch die Unzugänglichkeit des SO Militärische Nutzung, Flugplatz und damit die nicht vorhandene Durchlässigkeit einer relativ großen Fläche des Marktgemeindegebiets (ca. 485 ha, ca. 14 %), die damit anderen Nutzungen entzogen wird.

Durch die Attraktivität der Einzelhandelsstandorte im Gewerbegebiet Süd und der östlichen Geisenfelder Straße (6.), aber auch durch größere Konkurrenzen in Ingolstadt und Nachbarorten oder durch den Strukturwandel des Einzelhandels (u.a.: hin zu größeren Verkaufsflächen) insgesamt hat der zentral gelegene Einzelhandelsstandort Ingolstädter/ Geisenfelder Straße mit seiner kleinteiligen Struktur teilweise Probleme. Ladenleerstände zeugen davon; die noch vor wenigen Jahren ansässigen Lebensmittelgeschäfte, die Frequenzbringer auch für die übrigen Geschäfte waren, sind aus der Ortsmitte herausgezogen und fehlen jetzt im Zentrum. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist deshalb für die Bewohner der Ortsmitte nicht mehr in fußläufiger Entfernung zu erledigen. Negativ verstärkt wird diese Entwicklung durch das mangelhafte Erscheinungsbild einiger Gebäude in der Ortsmitte (7.). Außerdem wird die Lärmbelastung durch die Sportnutzung des ehemaligen Forts nahe der Ortsmitte (8.), inmitten eines Wohngebiets, zum Teil negativ gesehen.

Als allgemeine Schwäche Manchings bleiben die insgesamt geringen Flächenverfügbarkeiten für Wohnnutzung, v.a. aber auch für gewerbliche Nutzungen festzuhalten.

Risiken



Risiken
(S. 30 im Anhang)

Neben den Stärken und Schwächen bestehen im Markt Manching auch einige Risiken, welche sich aus den Schwächen entwickeln oder welche sich aufgrund von Veränderungen in Zukunft ergeben könnten.

Ein Risiko besteht in der Konkurrenz um Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze, in der Manching zu den umliegenden Gemeinden steht. Bietet Manching nicht ausreichende, attraktive Angebote, könnte die Nachfrage durch andere Kommunen abgeschöpft werden.

In den Geschossbauten der Donaufeldsiedlung leben insgesamt und anteilig sehr viele Menschen mit Migrationshintergrund, viele Alleinerziehende und viele Geringverdiener. Diese Bündelung von Problemlagen mag ein gesellschaftliches Risiko sein. Die jahrelangen Erfahrungen Manchings mit dem „Soziale-Stadt-Gebiet“ Donaufeldsiedlung und die daraus entstandenen sehr guten Initiativen und Einrichtungen tragen insgesamt zu einem guten Miteinander der gesellschaftlichen Gruppen bei, das es gilt, weiter zu erhalten.

Im gesamten Gemeindegebiet, aber vor allem in der Ortsmitte (1.) besteht die Gefahr, dass sich der Zustand der Gebäude durch fehlende (private) Investitionen weiter verschlechtert und das Ortsbild wenig

attraktiv erscheint. Es besteht außerdem das Risiko, dass die bisher noch unbebauten, aber im FNP bereits mit Wohnnutzung dargestellten Flächen nicht bebaut werden und so das theoretisch bestehende Nachverdichtungspotenzial nicht ausgeschöpft werden kann.

Eine weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs könnte die Wohn- und Arbeitsqualität in Manching verringern, da die Wirkung der Verkehrsinfrastruktur (Lärm- und Abgasemissionen) mit (finanziell) aufwendigen Maßnahmen sowie die räumlich trennenden Wirkung kompensiert werden muss (2.).

Ein großes Risiko besteht in Manching aufgrund der starken Konzentration der lokalen Wirtschaftsstruktur auf wenige Sparten des produzierenden Gewerbes. Damit begibt sich Manching in eine Abhängigkeit vom Wirtschaftsklima dieser Branchen.

Es besteht außerdem das Risiko der begrenzten Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten (3.), sodass zukünftige Nachfragen nicht berücksichtigt werden können und Chancen auf diversifizierte Arbeitsplätze vergeben werden. Die beiden bestehenden Gewerbegebiete weisen kaum noch freie Parzellen auf. Eine Erweiterung der bestehenden Flächen ist beim Gewerbegebiet Süd nicht möglich (Begrenzung durch Bebauung, B 16, BAB 9). Die Flächenpotenziale in der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne können genutzt werden, um dem entgegenzuwirken, an dieser Stelle das momentan ungenutzte Flächenpotenzial tatsächlich zu heben und dem Risiko einer unkontrollierten Fehlentwicklung entgegen zu wirken (4.).

Es ergeben sich auch Risiken für die Ortsmitte. Beispielsweise stellt eine weitere Konzentration an autoorientierten Versorgungsstandorten an nicht integrierten Lagen solch ein Risiko dar (5.). Damit einhergehen würde ein weiterer Rückgang des Nahversorgungsangebots in der Ortsmitte und damit deren weiterer Bedeutungsverlust (6.).

Hochwassergefährdete Flächen im Norden und Süden beidseits der Paar schränken zum einen die Möglichkeiten der weiteren Siedlungsentwicklung ein, zum anderen gefährden sie bestehende Bauten (7.).

Das touristische Angebot und die touristische Wertschöpfung sind in Manching gering. Investitionen in die touristische Infrastruktur bergen das Risiko, dass die erwünschte Wertschöpfung nicht erzielt werden kann. Um eine Fehlplanung zu vermeiden, sollte eine Prüfung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einer Hotelansiedlung in Auftrag gegeben werden.

Potenziale



Potenziale
(S. 31 im Anhang)

Neben den Risiken bestehen eine Reihe von Potenzialen, welche in Manching weiterhin nutzbar gemacht werden sollten.

Zunächst besteht ein Potenzial in der interkommunalen Zusammenarbeit Manchings mit der Stadt Ingolstadt (1.). Synergieeffekte, welche durch die räumliche Nähe und die gegebenen, wechselseitigen Abhängigkeiten (z.B. Pendlerverflechtungen) entstehen, sollten genutzt werden, damit Manching auch zukünftig vom positiven Wirtschaftsklima des Großraums Ingolstadt bestmöglich profitieren kann. Eine interkommunale Zusammenarbeit ist beispielsweise bei der Konversion der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne oder bei der Suche nach einem geeigneten neuen Gymnasiumstandort im Süden Ingolstadts sinnvoll.

Der demografische Wandel ist in Manching sichtbar und wird aller Voraussicht nach zu einer deutlich höheren Zahl an Senioren führen. Die Struktur Manchings mit noch einigen innerörtlichen Flächenpotenzialen (die es zu aktivieren gilt) birgt die Chance, dass die Bevölkerung auch im fortschreitenden Alter am Ort gehalten werden kann, wenn entsprechende Wohnformen – seniorenrechtliche Wohnungen – realisiert werden.

In Manching besteht außerdem ein beträchtliches Potenzial zur Innenentwicklung aufgrund von existierenden Baulücken sowie aufgrund der Generationenfolge. Desweiteren besteht an einigen Stellen das Potenzial zur behutsamen Ausweisung neuer Wohnbauflächen, die das besiedelte Gebiet sinnvoll abrunden würden (2.). So kann Manching von der fortwährenden Nachfrage nach Wohnraum profitieren, der in den Nachbarkommunen, wie zum Beispiel in Vohburg oder Ingolstadt, momentan nicht nachgekommen werden kann (vgl. Kapitel 2.1).

Der Markt Manching arbeitet in den vergangenen Jahren daran, der Ortsmitte ein neues Gesicht zu geben. Der bereits begonnene und in Teilen bereits abgeschlossene Umbau der Ingolstädter Straße und die Realisierung des modernen/urbanen Sparkassenbaus zusammen mit dem Neubau des Bürgerhauses ‚Miteinander‘ im Donaufeld sollten als Potenzial, wenn nicht als Startschuss verstanden werden, auch weitere Bereiche in der und um die Ortsmitte zeitgemäß zu gestalten und die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum weiter zu stärken(3.). Dadurch könnten frequenzbringende Nutzungen gehalten und neue angesiedelt werden, um in Zukunft vielfältige Angebote zur Nahversorgung zur Verfügung zu stellen.

Der stillgelegte Bahnhof nordöstlich des Hauptortes wurde bereits als Schwäche aufgeführt. Die Tatsache, dass hier ein sowohl ein bewirtschaftetes Bahnhofsgebäude besteht als auch eine genutzte Bahnlinie vorbeiführt, kann allerdings als Potenzial gesehen werden, da es nur noch der Wiederaktivierung des Bahnhofs bedarf (4.). Dies spiegelt auch das Ziel des Regionalplans Ingolstadt wider, auf allen Strecken des regionalen Schienenpersonennahverkehrs zusätzliche Halte vorzusehen und den Bahnverkehr zu intensivieren (Regionalplan Ingolstadt B V.3.2 (2006), S.2). Die Einbindung des Bahnhofs in die Regionalbusrouten wäre wünschenswert.

Ein naturräumliches Potenzial besteht in der Stärkung und im Ausbau der Verbindung des Paartals und der Naherholungsfunktion der Donauauen mit den Siedlungsgebieten (5.). Die Kulturlandschaft, vor allem die Ausarbeitung des Keltenwalls als touristische Attraktion und Identifikationsmerkmal für die Manchinger sollte unbedingt gefördert werden (6.).

Die vorhandenen Kiesabbauflächen nördlich der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne stellen ein Potenzial sowohl für die Artenvielfalt, als auch vor allem für unterschiedliche Nutzungen dar: so könnten diese Flächen nach Ausschöpfung des Abbaus einer Nutzung als Gewerbe- oder Freizeitfläche zugeführt werden (7.).

Der große, unzugängliche Bereich des Sondergebiets Militärische Nutzung, Flugplatz kann als Artenschutzpotenzial angesehen werden, da

sich hier die Flora und Fauna extensiver Standorte ungestört entwickeln können.

Ähnlich wie bei den Wohnbauflächen verhält es sich mit Gewerbeflächen. Der Bedarf danach kann in den Nachbarkommunen, wie Vohburg oder Reichertshofen, nicht gedeckt werden (vgl. Kapitel 2.1), auch Manching benötigt wohnortnahe Arbeitsplätze. Manching kann daher die Chance nutzen, die Nachfrage durch ein geeignetes, flexibles Flächenangebot aufzunehmen. Dies ist auf dem Gelände der Max-Immelmann-Kaserne möglich (8.). Die Fläche eignet sich besonders gut für Nutzungen, die an anderer Stelle im Marktgemeindegebiet ohne Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen nicht oder nur mit erheblichen Eingriffen bestehende Strukturen realisiert werden könnten: somit insbesondere für gewerbliche Nutzungen. In direkter Nachbarschaft befindet sich bereits eine gewerblich genutzte Fläche, das Gewerbegebiet Weiherfeld auf Ingolstädter Flur. Außerdem besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz: Über die beiden Bundesstraßen B 13 und B16, mit Anschluss an die BAB 9 in etwa 4 km. Die damit einhergehende Lärmbelastung ist für eine gewerbliche Nutzung nicht in dem Maße einschränkend, wie es beispielsweise für eine Wohnnutzung wäre. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Hightech-Standorten im Raum Ingolstadt bieten sich auch Betrieben dieser Branche günstige Standortbedingungen auf der Fläche der ehemaligen Kaserne. So könnte die einseitig ausgerichtete Wirtschaftsstruktur auf eine breitere, mittelständisch orientierte Basis gestellt werden. Insgesamt sollte Manching anstreben, den Dienstleistungssektor auszubauen.

Ein Ausbaupotenzial besteht beispielsweise auch im Tourismussegment, da Manching in diesem Bereich mit dem Erbe der Kelten und Römer ein Alleinstellungsmerkmal vorweisen kann.

Auch deshalb sollte verstärkt auf den Ausbau der Beziehung zwischen Ortsmitte und Kelten Römer Museum gesetzt werden und die Wegeverbindung im Zuge der Aufwertung der Ortsmitte mit Zugang zur innerörtlichen Paar stärken (9.). Zudem könnte eine weitere Verbesserung der Wegebeziehung zwischen Ortsmitte und Donaufeldsiedlung eine bessere Integration der Bewohner der westlichen Ortsteile herbeiführen (10.). Im Markt Manching besteht außerdem das Potenzial, den Radverkehr weiter zu fördern. Diese Förderung hat nicht nur den Vorteil, dass u.a. das Klima geschont wird, sondern sie kann auch dazu beitragen, dass der Ort stärker als bisher vom Radtourismus profitiert und so die Wirtschaftsstruktur weiter diversifiziert wird.

Ein weiteres Potenzial bietet die Verlegung der Sportanlage, die eine Alternativnutzung im landschaftlich wertvollen ehemaligen Fort VIII in der Ortsmitte ermöglichen würde (11.).

Aus den Erkenntnissen der Analyse und der Bewertung lassen sich im nächsten Schritt Oberziele formulieren, die für die gesamtörtliche Entwicklung Manchings von Bedeutung sind. Wie diese Ziele zu erreichen sind, wird mit Hilfe von konkreten, nachvollziehbaren und realistischen Maßnahmenvorschlägen in den Handlungsfeldern verdeutlicht. Des Weiteren werden räumliche Schwerpunkte der Umsetzung des gesamtörtlichen Konzepts vorgestellt.

4.1 Oberziele der gesamtörtlichen Entwicklung

Im Rahmen des ISEKs wird der Marktgemeinde Manching als Oberziel empfohlen, ...

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

3D-Darstellung räumliches Konzept



Zu a) ... die lokale Wirtschaftsstruktur zu diversifizieren.

Momentan besteht in Manching eine starke Abhängigkeit von wenigen Sparten des produzierenden Gewerbes. Außerdem stehen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten kaum noch Flächen für die weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Die räumlichen Entwicklungspotenziale der bestehenden Gewerbegebiete sind durch Infrastrukturen und naturräumliche Gegebenheiten ebenfalls stark eingeschränkt. Damit in Manching eine gesunde Wirtschaftsstruktur entsteht, ist es nötig, Arbeitsplätze für unterschiedlich qualifizierte Arbeitnehmer aus unterschiedlichen Branchen zu schaffen. Dazu sollte Manching für kleine und mittelgroße Unternehmen beispielsweise aus dem Hand-

werk und dem Dienstleistungssektor (z.B. Tourismus) attraktive und flexible Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Daraus ergeben sich Arbeitsplätze für die lokale Wohnbevölkerung und der hohe Anteil der Auspendler könnte verringert werden. Als einzige größere zusammenhängende mögliche Gewerbefläche, die im ISEK ermittelt wurde, könnte die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne dafür umgenutzt werden.

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

Es ist für Manching wichtig, Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Einkommenschichten zur Verfügung zu stellen. Hierbei sollte stets der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Anwendung finden. Gerade vor dem Hintergrund des Klima- und Ressourcenschutzes sowie der Alterung der Wohnbevölkerung ist dieser Aspekt von besonderer Wichtigkeit. Das bestehende Potenzial der Nachverdichtung auf bisher unbebauten Flächen sollte genutzt werden. Hierzu zählt sowohl der Neubau auf bisher unbebauten, aber im FNP bereits für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen, als auch die Nachverdichtung auf großen, bisher nur mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücken.

Aufgrund der bereits im Kapitel 3 unter den Risiken aufgeführten Problematik, dass die angesprochenen, unbebauten Flächen meist in Privatbesitz sind und das Nachverdichtungspotenzial in Abhängigkeit zur Bereitschaft der Eigentümer steht, sollten auch neue Wohnbauflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete ausgewiesen werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig nachgekommen werden kann.

Zu c) ... die Ortsmitte als Zentrum des Ortes zu stärken.

Ziel sollte es sein, die Funktion der Ortsmitte Manchings als (Nah-)Versorgungszentrum aufrechtzuerhalten und auszubauen.

Sie sollte außerdem als zentraler Begegnungsort für die Bevölkerung fungieren. Die ersten Schritte dahingehend wurden durch die Neugestaltung der Ingolstädter Straße und die Anlage der Paarterrassen bereits getan.

Doch das Erscheinungsbild einiger Gebäude ist bisher nicht an diese Neugestaltung angepasst (kaum Sanierungen privater Gebäude in den letzten 10 Jahren), wodurch die Aufenthaltsqualität wieder gemindert wird.

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

Ein Aspekt, der in erheblichem Maß zur Wohn- und Arbeitsqualität eines Standortes beiträgt, sind die Angebote zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Dazu zählen beispielsweise die Erholungsfunktion der Landschaft, die Erreichbarkeit von Erholungsflächen sowie die Bereitstellung von Sport- und Freizeitgebieten. Wichtig ist dabei, dass die Angebote für alle Bewohner gut und sicher erreichbar sind, d. h. beispielsweise für Kinder auch mit dem

Fahrrad. Die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit Manchings als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort wird entscheidend von diesen Faktoren abhängen.

Zu e) ... die ortseigene Identität zu stärken.

Es ist wichtig für einen Ort, den sozialen Zusammenhalt zu sichern. Alle Bürger sollten in die Gemeinschaft integriert werden und sich mit dem Ort identifizieren können. Dafür ist beispielsweise ein gemeinsames Identifikationsmerkmal hilfreich. Dazu kann in Manching z.B. die Kultur der Kelten und Römer dienen. Dieses besondere Alleinstellungsmerkmal sollte in Manching noch stärker herausgearbeitet und das Bewusstsein dafür gestärkt werden. Doch nicht nur für die eigene Identität kann diese Besonderheit dienen, sondern auch für die touristische Attraktivität Manchings.

Zu f) ... die vorhandenen Infrastrukturen zu erhalten und auszubauen.

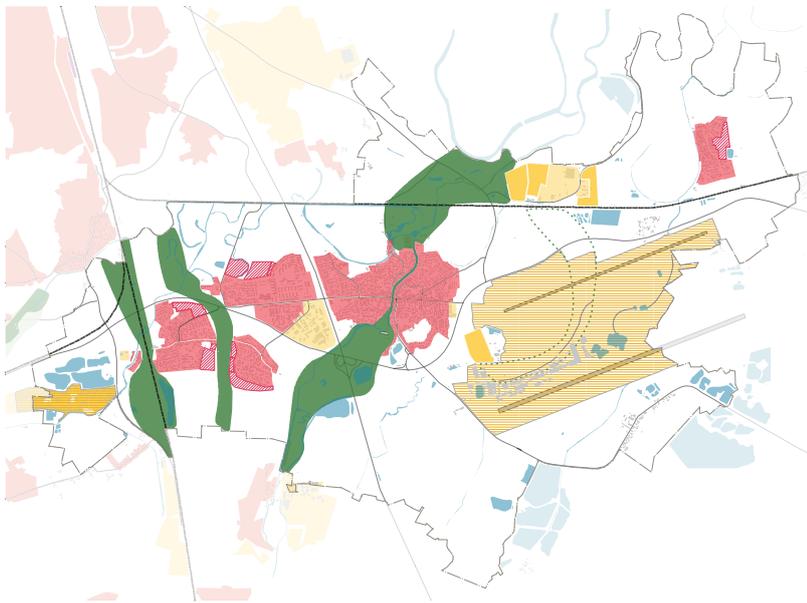
Ziel sollte es sein, das gute Niveau der Versorgung durch die soziale Infrastruktur zu halten und auszubauen. Die Verkehrsinfrastruktur könnte an einigen Stellen noch ausgebaut werden, jedoch ist immer der Schutz der Bewohner vor der Belastung durch Lärm, Emissionen sowie den Platzbedarf des MIV zu beachten. Deshalb und auch wegen des Klimaschutzes sind die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu fördern und zu bevorzugen. Beispielsweise sind die Wege für Fußgänger und Radfahrer entsprechend auszubauen und zu erweitern.

Manching wird von einer hohen Dichte an Infrastrukturen (Autobahn, Bundesstraße, ICE-Trasse) und Gewerbeflächen (z.B. Rottmannshart, AIRBUS) geprägt. Hier bestehen noch Defizite in der landschaftlichen Einbindung und Eingrünung.

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

Alle genannten Oberziele sind prinzipiell in Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen (Klima, Landschaft, Flora und Fauna, Menschen) zu prüfen und die Belange gerecht abzuwägen. Vorhandene Ressourcen sind zu schützen. Die Natur sollte den Bewohnern für die Erholung besser zugänglich gemacht werden. Dennoch sind die wertvollen Flächen zu schützen und belastete Flächen zu entlasten. Im Gemeindegebiet des Marktes Manching gibt es zahlreiche Gebiete von hohem ökologischem Wert und landschaftlichem Reiz. Die zukünftige landschaftliche Entwicklung in der Gemeinde sollte insbesondere darauf abzielen, wertvolle Flächen (Oberstimmer Schacht, Feilenmoos) zu schützen, Flächen mit hohen Potenzialen (Feilenmoos, Altwässer, Verkehrslandeplatz) zu entwickeln sowie reizvolle Gebiete (Paartal,

Keltenwall, Altwässer) für die extensive landschaftliche Erholung zu erschließen. Das bedeutet auch und vor allem, beispielsweise für die gewerbliche Entwicklung möglichst keine bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwenden (Entwicklungen ‚auf der grünen Wiese‘ vermeiden) und stattdessen die durch die militärische Nutzung schon in großen Teilen versiegelte Fläche der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne umzunutzen und dort ein Gewerbegebiet zu entwickeln. So können die sonstigen wertvollen Flächen im Marktgemeindegebiet geschont werden.



*Konzept für Siedlungsstruktur,
Gewerbeentwicklung und Landschaftsräume
(S. 32 im Anhang)*

- | | |
|---|--|
| Vorwiegend Wohnnutzung | Grüne Achsen |
| Mögliche Erweiterungen der Wohngebiete | Gewässer |
| Gewerbegebiete | Straßen |
| Mögliche neue Gewerbeflächen | Bahnlinie |
| Sondergebiet | Marktgrenze |

Aus den formulierten Oberzielen der Ortsentwicklung werden Handlungsfelder identifiziert, konkretisiert und daraus Maßnahmen für das Erreichen der Ziele vorgeschlagen. Die Handlungsfelder orientieren sich an den Themen der Analyse. Es wird auch jeweils ein Vorschlag für die räumliche Verortung zur Realisierung gemacht.

4.2

Handlungsfeld Bevölkerung

Die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur hinsichtlich quantitativer Entwicklung, vor allem aber hinsichtlich der Veränderungen im Altersaufbau werden unter dem Begriff „Demografischer Wandel“ diskutiert. Dieser Wandel wird auf alle Kommunen in Deutschland in unterschiedlicher Ausprägung zukommen. Wachsende Kommunen werden die Veränderungen im Altersaufbau weniger spüren als stagnierende oder schrumpfende Kommunen. Klar ist jedenfalls, dass die Zahl und der Anteil der Senioren in den kommenden Jahrzehnten steigen wird; dann werden die geburtenstarken Jahrgänge der um 1960 geborenen Bevölkerung ins Rentenalter eintreten. Nicht nur, aber auch aus dieser feststehenden und unumkehrbaren Tatsache heraus ergeben sich Ziele für die Ortsentwicklung des Marktes Manching.

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Bevölkerung‘

Unterstützung der BewohnerInnen Manchings, dass sie möglichst lange in ihrer Wohnung leben können (im Sinne der Oberziele b, c, f).

Die meisten Menschen wünschen sich, die vertraute Wohnung auch im Alter nicht verlassen zu müssen. Dies ist dann möglich, wenn der Alltag dort bewältigt werden kann oder wenn zumindest entsprechende Hilfsangebote und Unterstützung vorhanden sind. Das Vorhandensein und die Erreichbarkeit von verschiedenen Versorgungsangeboten des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Ärzte, etc.) und ein Angebot an öffentlichem Verkehr tragen positiv dazu bei.

Maßnahmen:

- Aufrechterhalten der Nahversorgung, Organisation von Bringdiensten,
- Aufrechterhalten und ggf. Stärken des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Aufrechterhalten, Stärken, Ausbau von Begegnungsstätten, wie das Bürgerhaus „Miteinander“, auch außerhalb bestehender sozialer Träger/Kirchen,
- Organisation und Stärken von Hilfsdiensten; Ehrenamtliche sollen und können stärker als bisher eingebunden werden.

Bedarfsgerechter Wohnraum (im Sinne des Oberziels b)

Beim Neu-/Umbau von Wohnungen ist aufgrund der veränderten Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur darauf zu achten, dass sich der Bedarf entsprechend verändert hat. Der Wohnstandort Manching sollte weiterentwickelt werden und ein ausgewogenes Angebot an Wohnraum für Senioren, Menschen mit geringem Einkommen oder Familien bereitstellen.

Maßnahmen:

- Information und Beratung der privaten Immobilieneigentümer über Möglichkeiten der Bestandssanierung und bestehende Fördermöglichkeiten (Informationsbroschüren/-veranstaltungen),
- Initiierung von Pilotprojekten (z.B. nachhaltiger Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen) durch den Markt Manching,
- Offensive des Haus-/Wohnungstauschs: Ältere Leute ziehen in neue altersgerechte Wohnprojekte (z.B. Seniorenwohnanlage) und machen Immobilien für jüngere Haushalte frei.

Verbesserung des Wohnangebotes für Senioren (im Sinne des Oberziels b).

Viele Familien sind während ihrer Familiengründungsphase in eine familientaugliche Immobilie gezogen. Diese ist dann im Alter, wenn die Kinder das Haus verlassen haben, häufig zu groß, kann nicht mehr wie früher gepflegt werden und ist meist nicht barrierefrei. Kleinere und/oder barrierefreie Wohnungen in der gewohnten Umgebung, als Miet- oder Eigentumswohnung, sind die entsprechende Antwort auf den sich ändernden Bedarf.

Maßnahmen:

- Bau seniorengerechter barrierefreier Wohnungen, möglichst zentral in Manching gelegen,
- Initiierung/Unterstützen von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens: alters-/generationenübergreifend, Alleinerziehende/Senioren, integrativ etc.,
- Schaffen von Wohnungen im betreuten Wohnen,
- Schaffen von Pflegeplätzen, Anpassen des Angebotes an Pflegeplätzen,
- Kombinieren von Wohnmöglichkeiten von Senioren mit Pflegeangeboten,
- Aufrechterhalten der guten medizinischen Versorgung und der Erreichbarkeit der Gesundheitseinrichtungen.

Stärken der Familien (im Sinne der Oberziele b und f).

Trotz oder gerade wegen des demografischen Wandels soll der Markt Manching weiter auch auf seine Familienfreundlichkeit setzen. Die Lage Manchings im Raum Ingolstadt, das vorhandene und mögliche Baulandangebot sowie die vorhandene Ausstattung mit sozialer Infrastruktur für Kinder und Jugendliche bieten eine große Chance, dieses Ziel auch weiterhin zu erreichen.

Maßnahmen:

- Aufrechterhalten bzw. Ausbau der Angebote der sozialen Infrastruktur,
- Erhalt der vielfältigen Sportangebote; Stärkung und Unterstützung der Vereine.

Stärken des Miteinanders (im Sinne des Oberziels e).

Verschiedene Entwicklungen und Problematiken (Vereinsamung, Altersarmut, Alleinerziehende, Scheidungsraten, Finanzkrise, Arbeitslosigkeit, Auflösung der Familienstrukturen, Pflegenotstand, etc.) lassen erkennen, dass der soziale und gesellschaftliche Zusammenhalt weiterhin und immer mehr wesentlicher Baustein unseres Zusammenlebens ist. Viele Ehrenamtliche, Vereine/Verbände, die Kirchen wie auch der Markt Manching sind in diesem Bereich bereits tätig und stoßen dabei häufig an ihre Kapazitätsgrenze. Der Erhalt oder Aufbau von dauerhaft funktionierenden Strukturen zur Stärkung des Miteinanders sind wichtiges Ziel für den Markt Manching insbesondere vor dem Hintergrund zu erwartender Entwicklungen.

Maßnahmen:

- Ausbau von Beteiligungsmöglichkeiten der Bevölkerung an der Ortsentwicklung; Schaffung einer echten Beteiligungskultur; Einrichten von Projektgruppen, die bei der Umsetzung verschiedener Projekte mitwirken;
- Einrichtung eines (ehrenamtlich geführten) zweiten Bürgertreffs im Hauptort, z.B. in der Nähe des Rathauses,
- Aufbau einer Manchinger Freiwilligenagentur und/oder Stärkung der Freiwilligenagentur des Landkreises Pfaffenhofen,
- Unterstützen und Fördern „lebenslangen Lernens“; Zusammenbringen mehrerer Generationen (voneinander lernen / Erfahrungen weitergeben),
- Erleichterung des Zugangs zu Hilfen von Ehrenamtlichen und Informationen über ehrenamtliche Tätigkeiten,
- Straßenraumgestaltung beim neuen Bürgerhaus „Miteinander“ wie in der Ortsmitte.

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Städtebau und Siedlungsstruktur‘

Nutzung des Nachverdichtungs- und Konversionspotenzials (im Sinne der Oberziele b, f und g)

Oberstes Ziel in Bezug auf die Siedlungsentwicklung Manching ist das Schließen der bestehenden Baulücken sowie das Nutzen von Nachverdichtungspotenzialen. Dies hat den Vorteil, dass nicht weitere, beispielsweise wertvolle landwirtschaftliche Flächen, durch (Wohn-) Bebauung versiegelt werden. Außerdem erhöht sich durch eine höhere Bevölkerungsdichte die Auslastung und damit die Rentabilität der bestehenden Infrastrukturen (Versorgung, ÖPNV, Bildungsangebote, etc.), was in Manching unbedingt forciert werden sollte.

Dieses Potenzial besteht auf zwei verschiedenen Arten von Grundstücken:

Einerseits auf bereits im FNP ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Grundstücken.

Andererseits existieren in Manching aufgrund der noch eher dörflichen Parzellenstruktur Grundstücke, welche mit einem Einfamilienhaus bebaut sind und noch Platz für weitere Gebäude bieten würden.

Außerdem besteht auf der Fläche der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne das Potenzial zur Konversion. Das Gebiet wird nicht mehr militärisch genutzt, ist aufgrund dieser früheren Nutzung bereits in großen Teilen versiegelt oder bebaut, sodass durch eine Nachnutzung dieses Gebiets die Ausweisung von ungenutzten oder landwirtschaftlich genutzten Flächen an anderer Stelle vermieden werden kann.

Maßnahmen:

- Anlegen und Pflegen eines Baulückenkatasters: Besserer Überblick über die bestehenden Baulücken,
- Information und Motivation sämtlicher Besitzer von Grundstücken, die noch bebaut werden könnten, durch den Markt Manching,
- Kauf der freien Grundstücke durch die Gemeinde und Bebauung dieser oder Weiterverkauf,
- Förderung bzw. Unterstützung der gesunden Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken,
- Planung und Durchführung der Nachnutzung des momentan ungenutzten Areals der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne, um andere Flächen zu schonen.

Im Bereich von Baulückenschließungen könnten rein rechnerisch zwischen 1.100 und 2.300 neue Einwohner Platz finden. In Relation zur momentanen Einwohnerzahl aus der Einwohnerstatistik des Marktes Manching (Stand 01.01.2016: 13.166 Einwohner) könnte somit prinzi-

4.3 Handlungsfeld Städtebau und Siedlungsstruktur

piell ein Bevölkerungswachstum zwischen 8 und 17 % aufgenommen werden (die Spannen ergeben sich durch unterschiedliche angenommene Bebauungsdichten, Berechnung im Detail: siehe Anhang). Zu beachten ist allerdings, dass die untersuchten Baulücken unterschiedlich einfach mobilisierbar sind, da neben den persönlichen und rechtlichen Gründen der Eigentümer (z.B. Erbschaftsangelegenheiten) auch öffentlich-rechtliche Belange wie Denkmalschutz, Umweltschutz, Naturschutz zu berücksichtigen sind (siehe auch S. 50f. dieses Berichts). Somit ist der genaue, anzunehmende Zeithorizont hierfür offen, jedoch sollte durch oben vorgeschlagene Maßnahmen eine möglichst aktive Unterstützung erfolgen, um das vorhandene Potenzial möglichst abrufen zu können.

Ausweisung neuer Baugebiete (im Sinne des Oberziels b)

Da die Bebauung auf den bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen und die Nachverdichtung (s.o.) nicht verpflichtend sind, können, um den erhöhten Bedarf an neuen Wohnbauflächen auf dem Gebiet des Marktes Manching zu decken, neue Baugebiete ausgewiesen werden.

Maßnahmen:

Ergänzung der bestehenden Siedlungsgebiete, möglichst als Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs:

- In Oberstimm am nördlichen Ortsrand (1) und im Südosten (2),
- In Pichl am südwestlichen Ortsrand (3),
- Nördlich von Niederstimm (4), östlich und westlich des Altarms,
- Im Osten von Westenhausen (5).

Mögliche Erweiterung bestehender Siedlungsgebiete (S. 33 im Anhang)



Auf den vorgeschlagenen neuen Wohnbauflächen besteht Potenzial für zwischen 1.800 und 3.600 neue Einwohner. In Relation zur momentanen Einwohnerzahl aus der Einwohnerstatistik des Marktes Manching (Stand 01.01.2016: 13.166 Einwohner) könnte damit auf den neuen Wohnbauflächen eine Bevölkerungszunahme zwischen 14 und 27 % aufgenommen werden (die Spannen ergeben sich durch unterschiedliche angenommene Bebauungsdichten, Berechnung im Detail: siehe Anhang).

**Aufwertung und Belebung des Siedlungsraums
 (im Sinne der Oberziele c und e)**

Der öffentliche Raum in Manching sollte für alle Bewohner nutzbar sein. Nur wenn sich Leute in ihm aufhalten, kann er seine Funktion als Begegnungs-, Aufenthalts- und Fortbewegungsort erfüllen und so den sozialen Kontakt und Zusammenhalt der Bewohner und der Besucher des Ortes unterstützen.

Maßnahmen:

- Übergang vom Donaufeld zur Ortsmitte attraktiver gestalten,
- Straßenbeleuchtung überprüfen, ggf. Erstellung eines Beleuchtungskonzepts,
- Stadtmöblierung ergänzen.

Legende (zu Plandarstellung auf linker Seite)

 Siedlungsbereich Bestand	 Sondergebiet (SO)	 Straßen
 Mögliche Erweiterungen der Wohngebiete	 Militärische Nutzung, Flugplatz Ingolstadt-Manching	 Bahnlinie
 Mögliche Erweiterungen der Gewerbegebiete	 Vorgeschlagener Grünzug	 Marktgrenze
 Siedlungslinie	 Hochwassergebiet 1994	
	 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	

Lärmschutzzonen SO Militärische Nutzung, Flugplatz Ingolstadt-Manching Verkehrslandeplatz Ingolstadt–Manching

 Nacht	 Tag 1	 Tag 2
---	---	---

4.4 Handlungsfeld Verkehr

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Verkehr‘

Die Mehrzahl der seit 1994 von den Verkehrsplanern (PLANWERK) in verschiedenen Verkehrskonzeptionen und -gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen hat der Markt Manching bereits umgesetzt. Mit der begonnenen Umgestaltung der Ingolstädter Straße erfährt auch der am stärksten befahrene Abschnitt innerhalb des Ortsgebietes Manchings eine deutliche Aufwertung, sodass die Funktion einer lebenswerten Ortsmitte als Ort der Begegnung gestärkt wird.



Planung der Umgestaltung der Ortsmitte

(Quelle:

Schegk Landschaftsarchitekten Stadtplaner)

Anpassung der Infrastruktur an die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstandorten (im Sinne des Oberziels f).

Im Zuge von Entwicklungen neuer Wohn- oder Arbeitsstandorte sind die vorhandenen Infrastrukturen diesen Veränderungen anzupassen.

Maßnahmen:

- Das Areal der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne besitzt eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.
Im weiteren Verlauf der Planungen ist zu prüfen, ob der bestehende Anschluss der Immelmannstraße an die B 13 in seiner jetzigen Lage, Dimensionierung und seinem momentanen Zustand so weiter genutzt werden kann, oder ob Anpassungen, entsprechend der dann ansässigen Nutzungen, nötig sind,
- Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Kreuzung Ingolstädter Straße/Messerschmittstraße bzw. Mitterstraße optimieren, ggf. mit ähnlichen Elementen wie in der Ortsmitte (Pflasterung, etc.),
- Anlage eines Kreisverkehrsplatzes Ingolstädter Straße / Mitterstraße (Empfehlung PLANWERK 2001),

- Verbessern der Verkehrsführung der AS Manching der BAB 9 aus Manching in Richtung Nürnberg,
- Messerschmittstraße: Parkverbot in Kreuzungsbereichen durchsetzen.

Gewährleistung von Mobilität (im Sinne des Oberziels f)

Ziel sollte sein, die bisher gute Versorgung durch die Infrastrukturen aufrecht zu erhalten und an einigen Stellen zu verbessern. Ziel sollte außerdem der Ausbau von Verknüpfungspunkten der Verkehrsarten sein. Gleichzeitig sollte der öffentliche Raum als Ort der Begegnung und des Aufenthalts gestaltet werden.

Maßnahmen:

- Verkehrsberuhigung – Tempo 30 Zonen und verkehrsberuhigte Bereiche –in den Wohngebieten aufrechterhalten,
- Qualitative Aufwertungen dieser Bereiche: z.B. durch Fahrbahnverengungen und einzelne Baumpflanzungen,
- Überprüfen und ggf. Korrigieren der Beschilderung, speziell im weitgehend noch unbebauten Wohngebiet im Bereich Grasweg sollte die zulässige Höchstgeschwindigkeit noch beschränkt werden (vgl. Kapitel 2.4),
- Mobilitätsmanagement ermöglicht den Ausbau der Mobilitätsangebote und der Information darüber,
- Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum.

Stärkung und Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes (im Sinne des Oberziels d und f)

Die Tatsache, dass nahezu die gesamten Wohngebiete mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h belegt sind, macht die Einrichtung von gesonderten Radwegen in diesen Bereichen kaum notwendig. Ein geschlossenes und schlüssiges Netz von gut nutzbaren und sicheren Fuß- und Radwegen besteht allerdings noch nicht, sodass dessen Schaffung ein weiteres Ziel ist.

Maßnahmen:

- Weitere Lückenschlüsse im Rad- und Fußwegenetz durch Neubau/ Umwidmung,
- Innerörtliche Wege qualitativ aufwerten: Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten (insbesondere entlang der Paar),
- Einheitliche Signaletik entwickeln: Logos auf Wegweisern, Übersichtskarten der Umgebung, Flyer, Infomaterial, Infotafeln,
- Durchgängige, einheitliche Beschilderung der innerörtlichen, der regionalen und der Fern-Radrouten anbringen: einheitliches Logo mit hohem Wiedererkennungswert, Orts-, sowie Kilometer- und Zeitangaben,

- Sicherheit und Orientierung an der Unterführung der B16 am westlichen Ende der Ingolstädter Straße verbessern,
- Kurze Rundwege anlegen,
- Kampagne und Information zu den Mobilitätsangeboten, insbesondere Busverkehr und Radrouten, durchführen,
- Explizit werden im ISEK folgende Verbesserungen des überörtlichen Fuß- und Radwegenetzes vorgeschlagen:

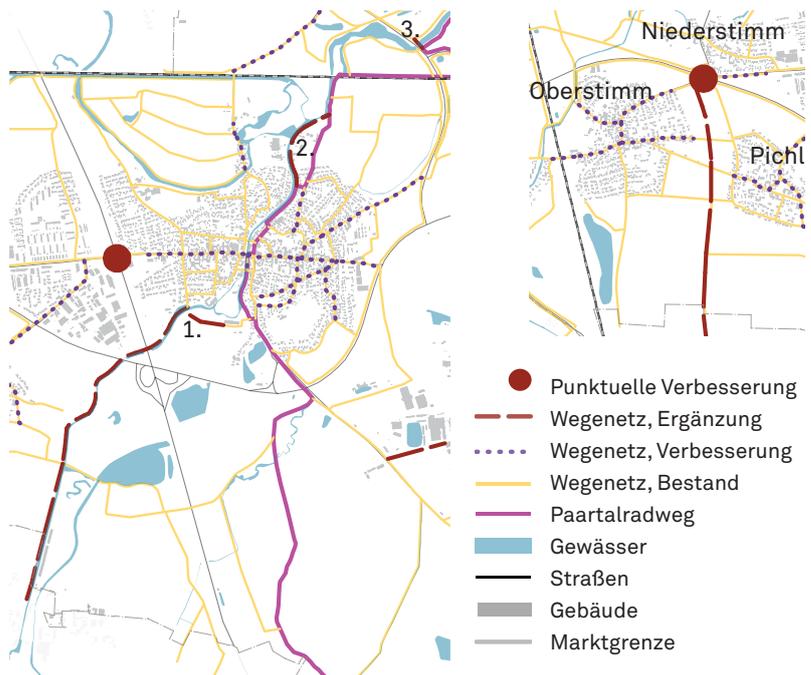
Paartalradweg

Der bestehende Paartalradweg sollte drei Verbesserungen erfahren:

- 1.: Durchgängigen Radweg entlang der Paar im Gemeindegebiet anlegen. Dieser verläuft entlang der Paar bzw. dem Paarwerkskanal von Ebenhausen nach Norden. Die bestehenden Feldwege müssten zu befestigten Wegen ausgebaut werden. Er kreuzt die B16 und die BAB9 südlich des Gewerbegebiets von Manching, um anschließend zum Kelten Römer Museum zu führen. Dort trifft der Weg auf den bestehenden Paartalradweg,
- 2.: Im Bereich nördlich des Ortsgebiets von Manching Verlegung des Paartalradwegs direkt an die Paar auf die bestehende Paarstraße,
- 3.: Überquerung der Paar etwa auf Höhe des ehemaligen Manchinger Bahnhofs, um hier eine Lücke im bestehenden Radnetz zu schließen.

links: Alternative Wegeführung des Paartalradwegs entlang der Paar, nördliche Querung der A9

rechts: Radweg im Grünzug zwischen Oberstimm und Pichl



Radweg im Grünzug zwischen Oberstimm und Pichl

- Bestehenden Feldweg, der von Ebenhausen nach Richtung Norden führt, tangential zwischen Oberstimm und Pichl durchführen und bei der Unterführung nach Niederstimm wieder auf das bestehende Radnetz treffen lassen,
- Verbesserung der Unterführung an der B16 zwischen Nieder- und Oberstimm (Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und Orientierung für Radfahrer und Fußgänger),
- Oberstimm und Pichl (mit den jeweiligen möglichen ergänzten Siedlungsgebieten) sollten durch Querverbindungen an diesen Weg angeschlossen werden, der eine schnelle Verbindung sowohl von den beiden Orten als auch von Ebenhausen, beispielsweise zur Realschule und in die Ortsmitte ermöglicht. Gleichzeitig ist es eine schnelle Verbindung von Niederstimm und von der Ortsmitte zu den südlich gelegenen Naherholungsgebieten.



Gesamtkonzept für die Entwicklung von Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger, Legende vgl. S. 124 (S. 34 im Anhang)

Stärkung und Ausbau des ÖPNVs (im Sinne der Oberziele d und f)

Der öffentliche Nahverkehr sollte in seiner heutigen Qualität aufrecht erhalten werden.

Maßnahmen:

- Gebiet der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne an Manching an das ÖPNV-Netz (ohne Umstieg) anbinden,
- Nahverkehr in seiner heutigen Qualität aufrechterhalten,
- Möglichkeit der Reaktivierung / Inbetriebnahme des Manchinger Bahnhofs prüfen.

4.5

Handlungsfeld Grün- und Freiflächen

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

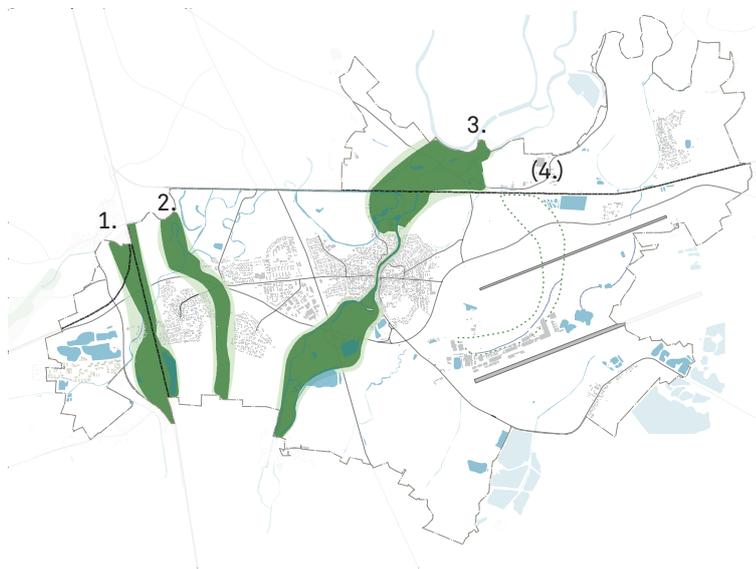
Sicherung und Aufwertung der (Kultur-)Landschaft (im Sinne des Oberziels g)

Die vorgeschlagenen Landschaftsräume und Grünzüge folgen dem Konzept, das die Manchinger Flur gliedern soll. Die vorhandenen wertvollen Flächen werden dadurch ergänzt.

Maßnahmen

- Schaffen und Wahren eines landschaftlichen Leitbildes, das sich an der vorhandenen, kleinstrukturierten Landschaft orientiert,
- Schutz und Pflege von Biotopflächen,
- Stärken der Einheiten durch Schaffen und Benennen von zugehörigen Wegeverbindungen,
- Sichtbarmachen und Beschreibungen auf Informationstafeln mit eigenem Logo,
- Festlegen von drei großen, offen zu haltenden und zu entwickelnden Grünzügen:
 1. Von Nord nach Süd im Bereich des Oberstimmer Schachts,
 2. Trenngrün zwischen Oberstimm und Pichl, ebenfalls in Nord-Süd-Richtung,
 3. Die Paar begleitend in Nord-Süd-Richtung, sich jeweils im Norden und Süden des Siedlungsgebiets weitend.Langfristig sollte auch der Keltenwall (4.) in solch ein übergeordnetes Konzept aufgenommen werden (im Sinne des Oberziels e), was im Moment durch die Nutzung eines wesentlichen Teilbereichs des Keltenwalls als Sondergebiet Militärische Nutzung, Flugplatz nicht möglich ist,
- Offenhalten der Grünzüge durch rechtliche Instrumente, z.B. Ausweisung als Landschaftsschutzgebiete, Ausgleichsflächen;
- Weiterentwicklung der Grünzüge für die Erholungsnutzung,
- Abstimmung der Strukturen der Landschaft auf die Entwicklung der Siedlungsflächen.

Die freigehaltenen Bereiche trennen Siedlungs- und Nutzungsbereiche voneinander und sichern den Erhalt ausreichend großer Verbindungskorridore zwischen den Ökosystemen. Die Achsen bilden wichtige grüne Zäsuren und schließen die wertvollsten Natur- und Kulturräume Manchings mit ein.



Konzept zur Strukturierung der
Landschaft
(S. 35 im Anhang)

- Grünstüge mit landschaftlicher Prägung zur Strukturierung der Landschaft und Abtrennung von Siedlungsbereichen
- Gewässer

- Überprüfen vorhandener Grünstrukturen, z.B. innerörtliches ehem. Fort, ob sie in ihrer heutigen Funktion als Erholungsraum/Schutzgebiet optimiert werden können, Herstellung der Flächen nach Umsiedlung der Sportflächen als Quartierspark,
- Innerörtliche Grünflächen erhalten, Flächen entsiegeln und neue Flächen schaffen:
 - Pilotprojekte durch die Gemeinde
 - Fördern der Entsiegelung
 - Gesplittete Abwassergebühr
- Achtsam mit unversiegelten Böden und landwirtschaftlich ertragreichen Flächen umgehen:
 - sparsame Bauweisen (z.B. Mehrfamilienhäuser)
 - Wiederverwendung bebauter Areale
- Ortsnahe Grünflächen erhalten/schaffen: Flächen sichern und von Bebauung freihalten, Renaturierung der Bachläufe,
- Bauliche Entwicklungen in die Landschaft einfügen: Eingrünung, etc.
- Landschaftlichen Rahmen für das Museum sichern: Fläche südlich des Museums von Bebauung freihalten,
- Sicherung der ökologisch bedeutsamen Landschaftsräume.

4.6

Handlungsfeld Wirtschaft

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Wirtschaft‘

Die Wirtschaftsstruktur des Marktes Manching zeigt eine relative „Abhängigkeit“ vom größten Arbeitgeber am Standort Verkehrslandeplatz. Von den rund 6.730 Arbeitsplätzen in Manching (Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer) sind rund 4.500 bei AIRBUS DEFENCE & SPACE (früher: EADS) beschäftigt, also rund zwei Drittel aller Arbeitsplätze (Stand 2014).

Ausweisen neuer Gewerbeflächen für kleinere Gewerbebetriebe und Unternehmensdienstleister (im Sinne des Oberziels a)

Zur Erreichung einer ausgewogeneren Wirtschaftsstruktur sollte Manching als Standort für Gewerbebetriebe und Unternehmensdienstleister attraktiv werden. Die Flächenreserven für Gewerbebetriebe sind allerdings nahezu erschöpft (vgl. Kapitel 4.3), die Nachfrage nach gewerblichen Flächen, beispielsweise auch in den Nachbargemeinden, hingegen hoch.

Maßnahmen:

- Bewerbung der wenigen, noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen,
- Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals mit Ausweisung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, bzw. im Rahmen des Erwerbs durch Gebrauch von der Erstzugriffsoption).

Im Integrierten Räumlichen Entwicklungskonzept Ingolstadt und Umland wird ebenfalls erwähnt, dass in Manching Gewerbeflächen nur noch in geringem Umfang verfügbar sind. Ein „[...] bedeutender Entwicklungsschwerpunkt [liegt] auf der Konversionsfläche Max-Immelmann-Kaserne (vgl. IRE 2014, S. 30).

Konversion der Max-Immelmann-Kaserne



Mögliches Gewerbegebiet auf der Fläche der
ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne
M 1:20.000

-  Mögliche Fläche zur Ausweisung eines Gewerbegebiets
-  Bestehendes Gewerbegebiet bei Oberstimm
-  Bestehende Bebauung
-  Verlauf Buslinie mit Bushaltestelle
-  300 m Radius um Bushaltestellen
-  Grünzug mit landschaftlicher Prägung zur Strukturierung der Landschaft
-  Gewässer
-  Bodendenkmal
-  B16 und B13

Lagebeschreibung: Das vorgeschlagene Gebiet liegt auf dem Gelände der am 30. Juni 2015 aufgegebenen Max-Immelmann-Kaserne Oberstimm im Westen des Marktgemeindegebietes. Durch die ehemalige Kaserne verläuft die Stadt-/Gemeindegrenze zwischen Ingolstadt und Manching, das Gebiet grenzt also direkt an das Gebiet der Stadt Ingolstadt an.

Fläche: ca. 29,7 ha brutto

Erschließung: Das Gebiet besitzt durch die direkte Lage an der B13 eine ausgesprochen gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die BAB9 ist innerhalb weniger Kilometer zu erreichen. Das Gebiet selbst wird momentan über die in Ost-West-Richtung verlaufende (bundeseigene) Immelmann-Straße im Norden erschlossen. Die Anschlussstelle dieser Straße an die Bundesstraße 13 ist bei veränderter Nutzung dem

Verkehrsaufkommen ggf. entsprechend anzupassen.

Schallschutz: Eventuell sind, je nach Nutzung, Schallschutzmaßnahmen am östlichen Rand zur B13 hin nötig.

ÖPNV-Anbindung: Das Gebiet ist über die Linie 18 an Ingolstadt angebunden, an Manching nur über Umstieg. Außerdem liegt nur ein relativ kleiner Teil im 300 m Radius um die Bushaltestelle an der B13.

Hier wird – bei jeder künftig zugeführten Nutzung – eine Veränderung nötig sein. Empfohlen wird eine weitere Haltestelle sowie eine Direktanbindung an Manching.

Bisherige Nutzung der Fläche: ehemalige Kaserne (leerstehend, teilweise als Ankunfts- und Rückführungseinrichtung für Flüchtlinge zwischengenutzt)

Bodendenkmäler: Im betrachteten Bereich befinden sich Bodendenkmäler, wie die Reste eines ehemaligen Forts der Landesfestung Ingolstadt. Hierzu wurde eine „Orientierende archäologische Begutachtung im Vorfeld des bodendenkmalfachlichen Verfahrens“ beauftragt, um die räumliche Lage (Georeferenzierung) und die vermuteten, noch vorhandenen Reste des ehemaligen Forts IX dokumentieren zu können. Des Weiteren befinden sich südlich Siedlungen der Vorgeschichte, u.a. der Hallstattzeit, Grabenwerk der Hallstattzeit und weitere Militäranlagen der Neuzeit. Nördlich im Bereich der Kiesabbau, und deshalb wohl zum größten Teil nicht mehr erhalten, befinden sich ein Gräberfeld der Glockenbecherzeit und der Urnenfelderzeit, sowie eine Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Nötige Schritte: Es wird empfohlen, die Stadt-/Gemeindegrenze zwischen Ingolstadt und Manching durch flächengleichen Grundstückstausch zu begradigen, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen zu erlangen.

Für das Gelände der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne wurden zeitgleich mit diesem ISEK vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) mit Standortentwicklungskonzept (SEK) erarbeitet, welches in einem gesonderten Band (Teil 3) beschrieben wird. Darin enthalten ist eine Untersuchung zu den Rahmenbedingungen, den Stärken, Schwächen, Risiken und Potenzialen der Fläche und zu Entwicklungsmöglichkeiten sowie Maßnahmen zur Umnutzung. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Fläche für die gesamtörtliche Entwicklung ist das Gebiet der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne, neben der Ortsmitte Manchings, einer der beiden räumlichen Schwerpunkte der Umsetzung des gesamtörtlichen Konzepts und wird in Kapitel 4.9 noch näher betrachtet.

Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ort für Geschäftsstandorte (und als Wohnstandort) (im Sinne der Oberziele a, b und c)

Mit der Realisierung des Fachmarktzentrums im Osten der Geisenfelder Straße 2009 wurde das damalige Potenzial an Erweiterungen im Einzelhandel weitgehend ausgeschöpft. In Zukunft sollte wieder stärker die Ortsmitte als Schwerpunkt der Entwicklungen gesehen werden.

Maßnahmen:

- Überprüfen und ggf. Engerfassen des Umgriffs des im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 festgelegten zentralen Versorgungsbereiches, um eine stärkere Konzentration an Geschäften zu erreichen,
- Stärkung der Geschäfte des zentralen Versorgungsbereiches und Förderung von Neuansiedlungen,
- Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2009, z.B. Unterstützung der Zusammenarbeit der Betriebe durch den Markt Manching, Ausbau der öffentlich-privaten Kooperation, Fortsetzung des Projektmanagements, aktives Flächenmanagement,
- Weitere Ansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur dann in den beiden Ergänzungsbereichen Gewerbegebiet Süd und Geisenfelder Straße, wenn das Potenzial dafür nachgewiesen werden kann,
- Durch die Bauleitplanung zukünftige Entwicklungen von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Ortsmitte verhindern,
- In Abstimmung mit den Betrieben („Runder Tisch Gastronomie“) und dem Kelten Römer Museum soll ein Gesamtkonzept auf Basis einer Analyse erstellt werden, das aufzeigt, wie die ansässigen Betriebe unterstützt werden können bzw. an welcher Stelle Ergänzungen sinnvoll und möglich sind,
- Störendes Gewerbe aus der Ortsmitte auslagern,
- Reaktivierung oder Umnutzung von Leerständen im Zentrum (insbesondere Einzelhandelsgeschäfte zu Dienstleistungsflächen, zu nicht-störendem Gewerbe oder zu Wohnungen).

4.7

Handlungsfeld Tourismus und Freizeit

Ziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld ‚Tourismus und Freizeit‘

Ausbau der Tourismusbranche (im Sinne des Oberziels a)

Der Fahrradtourismus hat sich insgesamt in Deutschland in den vergangenen Jahren stark weiterentwickelt; er ist als Wirtschaftsfaktor bedeutsam. In Manching ist die Berücksichtigung des Fahrradtourismus noch ausbaufähig; Potenziale ergeben sich durch die Nähe zur Stadt Ingolstadt.

Maßnahmen:

- gute Vernetzung der Gastronomie- und Übernachtungsbetriebe,
- einfacher Zugang zu verlässlichen und aktuellen Informationen über die Übernachtungsmöglichkeiten im Ort auf den Manchinger Internetseiten,
- Suchen und Ausweiten von Synergien mit dem Kelten Römer Museum vor allem für die Ortsmitte (auch im Sinne des Oberziels c).

Ermöglichen eines neuen Standortes für eine Sportanlage (im Sinne der Oberziele d und f)

Da der Markt Manching explizit nach möglichen Standorten für neue Sportflächen sucht, wurde dieses Thema im ISEK aufgegriffen.

Dies ist nötig, da auf Seiten der Vereine vermehrt zusätzliche Möglichkeiten gewünscht werden und eine bisherige Sportfläche, welche sich auf dem ehemaligen Fort in der Ortsmitte Manchings befindet, mittelfristig aufgegeben werden soll. Ebenso könnte die Nutzung der Sportflächen im Bereich der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne entfallen, sollten diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist es, eine Fläche für einen Sportplatz, der für möglichst viele Bewohner leicht zu erreichen ist, also möglichst zentral gelegen ist, zu finden. Aus diesem Grund fallen sowohl Oberstimm als auch Westenhäuser bei der Standortsuche weg, da sie zu wenig zentral liegen. Es wurden drei geeignete Standorte sowie ein mit Einschränkungen geeigneter Standort gefunden.

Die geeigneten Standorte befinden sich östlich von Pichl (als Erweiterung des bestehenden Sportplatzes) (1), nördlich der Donaufeldsiedlung in räumlichem Bezug zu den Schulen (2) und nördlich der Mittelschule im Überschwemmungsgebiet von Sandrach und Paar (3). Ein möglicher Standort nordöstlich Hauptorts (4) befindet sich außerhalb des Siedlungsschwerpunktes und wird daher als weniger geeignet bewertet.

Im Folgenden werden alle vier Standorte beschrieben und die Bewertung offengelegt.



Mögliche Standorte für
einen neuen Sportplatz
(S. 36 im Anhang)

- Bestehender Sport-/Bolzplatz
- Sportplatz, am jetzigen Standort problematisch
- Bestehender Sport-/Bolzplatz, wird entfallen
- Möglicher Standort für neuen Sport-/Bolzplatz
- Standort für neuen Sportplatz weniger geeignet

Standort (1): Östlich von Pichl

Lagebeschreibung: Der Standort schließt sich südöstlich an das Siedlungsgebiet von Pichl und südlich an den bestehenden Sportplatz Pichls an, der sich u.a. in direkter Nachbarschaft eines Kinderspielplatzes befindet. Östlich an das vorgeschlagene Gebiet schließt das Paartal an. Wird, wie in Kapitel 4.4 vorgeschlagen, der Radweg entlang der Paar in die Ortsmitte Manchings realisiert, wäre der Hauptort optimal an diesen Standort angeschlossen. Ansonsten besteht eine Verbindung über die Mitterstraße sowie durch den Ort Pichl hindurch, die Stephanstraße entlang zur Unterführung unter der B16 nach Niederstimm. Oberstimm ist über drei mögliche Wege mit Pichl und damit dem Sportplatz verbunden. Über den ebenfalls in Kapitel 4.4 vorgeschlagenen Radweg, welcher von Ebenhausen zwischen Pichl und Oberstimm nach Norden führt, wäre auch Ebenhausen an diesen Standort angebunden. Im Moment wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Aussagen des Regionalplans: Keine Einschränkungen.

Hochwasserschutz: Das Gebiet liegt nicht im vorgesehenen Überschwemmungsgebiet, dennoch in geringer Entfernung zum Flusslauf der Paar. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen (Gutachten erstellen lassen).

Bodendenkmal: Wie im gesamten Gemeindegebiet ist auf der Fläche mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bekannt sind zwei Bodendenkmäler mit Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Da allerdings bei einem Sportplatz nicht per se mit Grabungen zu rechnen ist, bleibt diese Gefahr gering, es empfiehlt allerdings, vor einer Bebauung zu prüfen, inwieweit diese möglich ist.

Schallschutz: Gegebenenfalls ist ein Schutz für die Wohnbebauung in der Konradstraße vorzusehen.

Aufgrund der geringen Zahl an bisher bekannten Einschränkungen und der guten Anbindung an die Ortsteile, sowie die bereits bestehende Infrastruktur des nördlich gelegenen Sportplatzes wird dieser Standort als der am besten geeignetste bewertet. Diese Sicht wurde auch durch die Bürger bei der Informationsveranstaltung im Oktober 2014 bestätigt.

Standort (2): Manching Nord

Lagebeschreibung: Die vorgeschlagene Fläche liegt nördlich der Grund-/Stieglitzstraße. Sie ist durch den renaturierten Altarm der Sandrach (Uferwasser, Biotop) vom bestehenden Siedlungsgebiet getrennt. Südlich des Gebiets befindet sich die Grund- und Mittelschule „Im Lindenkreuz“ sowie der Friedhof Manchings.

Erschließung: Für die direkte Erschließung des Gebiets aus Richtung der Schule wäre ein Weg über das Uferwasser nötig. Außerdem müsste von der Niederfeldstraße eine neue Straße bis zum vorgeschlagenen Sportplatz gebaut werden. Damit bestünde für den Hauptort Manching eine gute Anbindung. Nutzer aus Oberstimm, Pichl, Niederstimm und von der Donaufeldsiedlung müssen über die Brücke über die BAB9 und die Lindenstraße fahren. Die Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt.

Aussagen des Regionalplans: Die Flächen liegen laut Regionalplan in einem regionalen Grünzug sowie in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Hochwasserschutz: Das Gebiet liegt im Hochwassergebiet von 1994. Gebäude sind darauf auszurichten bzw. möglicherweise nicht zulässig.

Bodendenkmal: Wie im gesamten Gemeindegebiet ist auf der Fläche mit Bodendenkmälern zu rechnen. Je nach genauer Lage befindet sich die vorgeschlagene Fläche auf dem Gebiet einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Da allerdings bei einem Sportplatz nicht per se mit Grabungen zu rechnen ist, ist diese Gefahr gering, es empfiehlt sich allerdings vor Bebauung zu prüfen, inwieweit eine Bebauung möglich ist.

Schallschutz: Hier sind voraussichtlich kaum Maßnahmen nötig, da die angrenzenden Nachbarn eine Schule und ein Friedhof wären. Es ist

durch ein Gutachten zu klären, ob die Wohnbebauung in der Fischerlohe eines Schallschutzes bedarf.

Dieser Standort hat weniger schwerwiegende Einschränkungen als Standort (3) (Schallschutz, Lage) und wird nach jetzigem Kenntnisstand als zweite Priorität geführt.

Standort (3): Donaufeld Nord

Lagebeschreibung: Das vorgeschlagene Gebiet liegt nördlich der Wohnbebauung in der Lilienthalstraße. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Realschule am Keltenwall und die Mittelschule. Außerdem bestehen Planungen für ein neues Gymnasium im Bereich der Zeppelinstraße. Die Schulen würden von einer Mitnutzung profitieren. Für die Kinder wäre eine schnelle Erreichbarkeit für die Nutzung des Sportplatzes nach der Schule gegeben.

Erschließung: Momentan bestünde keine direkte Anbindung über die Lilienthalstraße, sondern nur über die Otto-Hahn-Straße oder die Messerschmittstraße. Die Erschließung für den Hauptort Manching erfolgt über die Messerschmitt- und die Ingolstädter Straße, Niederstimm ist über die Otto-Hahn-Straße optimal angebunden. Oberstimm und Pichl sind für Radfahrer über die Unterführung unter der B16 zu erreichen. Im Moment werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, und es befinden sich Feldwege in diesem Bereich.

Aussagen des Regionalplans: Das Gebiet liegt im Bereich eines regionalen Grünzugs und eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Hochwasserschutz: Das Gebiet liegt nicht im vorgesehenen Überschwemmungsgebiet. Es ist kaum mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bodendenkmal: Wie im gesamten Gemeindegebiet ist auf der Fläche mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bekannt sind allerdings keine Bodendenkmäler.

Schallschutz: Maßnahmen sind wohl zur Wohnbebauung in der Lilienthalstraße als auch zu einer möglichen Siedlungserweiterung im Norden von Niederstimm vorzusehen.

Die Fläche ist für eine Nutzung als Sportplatz durchaus geeignet. Aufgrund einiger bisher schon bekannter Einschränkungen, wie landschaftliche Aspekte und Schallschutz ist der Standort allerdings als dritte Priorität zu sehen.

Standort (4): Östlich von Manching

Lagebeschreibung: Das vierte betrachtete Gebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Manching, nördlich der Bahnhofstraße. Die Erreichbarkeit für Nutzer aus dem Hauptort wäre gegeben. Für Nutzer aus den Ortsteilen Oberstimm, Pichl, Niederstimm sowie aus der Donaufeldsiedlung liegt die vorgeschlagene Fläche relativ weit entfernt. Die

betrachteten Flächen werden im Moment landwirtschaftlich genutzt.

Aussagen des Regionalplans: Keine Einschränkungen. Dennoch wird das Gebiet als landschaftlich wertvoll bewertet (vgl. Kapitel 2.1, Karte Bestand Raumstruktur).

Hochwasser: Das Gebiet liegt im Hochwassergebiet von 1994. Gebäude sind daran gegebenenfalls anzupassen bzw. evtl. nicht zulässig.

Bodendenkmal: Wie im gesamten Gemeindegebiet ist auf der Fläche mit Bodendenkmälern zu rechnen. Die Fläche befindet sich innerhalb des Oppidum der späten Latènezeit, also der bekannten Siedlung der Keltenzeit. Zwar liegt ein Großteil des Siedlungsgebiets Manching ebenfalls auf diesem Bodendenkmal, es ist allerdings damit zu rechnen, dass hier Einschränkungen möglich sind.

Schallschutz: Es sind wahrscheinlich Schallschutzmaßnahmen zu Am Burgfeld und zur Bahnhofstraße zu treffen, da hier die Wohnbebauung direkt anschließt.

Insgesamt wird dieses Gebiet wegen der Lage auf dem Oppidum aus keltischer Zeit, den wohl nötigen Hochwasser- und Schallschutzmaßnahmen sowie der wenig zentralen Lage für einen Standort für einen Sportplatz als wenig geeignet gesehen.

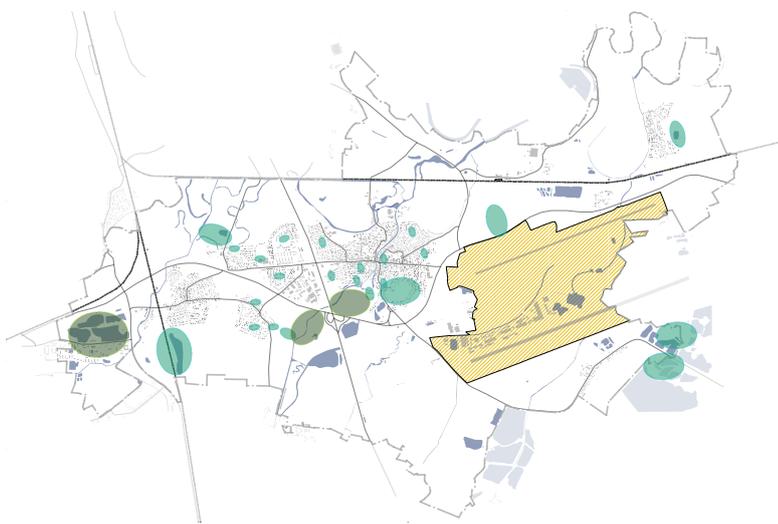
Bei der Diskussion mit den Bürgern bei der Informationsveranstaltung im Oktober 2104 wurde deutlich, dass der Ausbau des Standortes (1) in Pichl zu favorisieren sei. Standort (3) nördlich der Donaufeldsiedlung ist aus der Sicht einiger Bürger nicht zu befürworten, da dieser Standort durch die Wohnbebauung von den Schulen getrennt ist.

Stärkere Erschließung einiger Landschaftsbereiche für die Erholung (im Sinne der Oberziele d und g)

In Manching bieten sich verschiedenste Möglichkeiten zur Verbesserung der Erholungslandschaft an. Es sollen vielfältige Angebote im Bereich der Naherholung geschaffen werden.

Maßnahmen

- stärkere Erschließung des Feilenmooses und der dort gelegenen Waldflächen, ähnlich wie die ehemaligen Kiesabbau im Südosten des Marktgebiets bereits entwickelt werden,
- Für die siedlungsnahen Erholung wird vor allem das südlich der Gemeinde gelegene Paartal mit dem Paarkanal als besonders geeignetes Gebiet identifiziert,
- Prioritäres Erholungsprojekt: Erschließung des Paartals für die Erholungsnutzung mit Wegen und ggf. Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Weiterer möglicher Standort für neue Erholungs- und Freizeitflächen: Nachnutzung des Kiesabbaus nördlich der Max-Immelmann-Kaserne; z.B. böten sich die Baggerseen ggf. für ein naturnahes Seebad an.



Konzept für die Entwicklung der Flächen für die Erholung und Freizeitgestaltung (S. 37 im Anhang)

- Bestehende Flächen für Erholung und Freizeitgestaltung
- Potenzial für neue Erholungs- und Freizeitflächen zur landschaftsbezogenen Erholung
- Sondergebiet (SO), militärische Nutzung, Flugplatz, z.T. unzugänglich

Die in den Handlungsfeldern formulierten Maßnahmen finden sich auch in einer **tabellarischen Kosten- und Finanzierungsübersicht** (vgl. § 149 BauGB) auf den Seiten 40-43 im Anhang dieses Berichts wieder. Jeder Maßnahme wird ein Charakter zugewiesen. Dabei wird zwischen Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB (OM), Baumaßnahmen gem. § 148 BauGB (BM), Aufwertenden Maßnahmen (AM) und nicht-materiellen Maßnahmen (nmM) unterschieden.

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

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

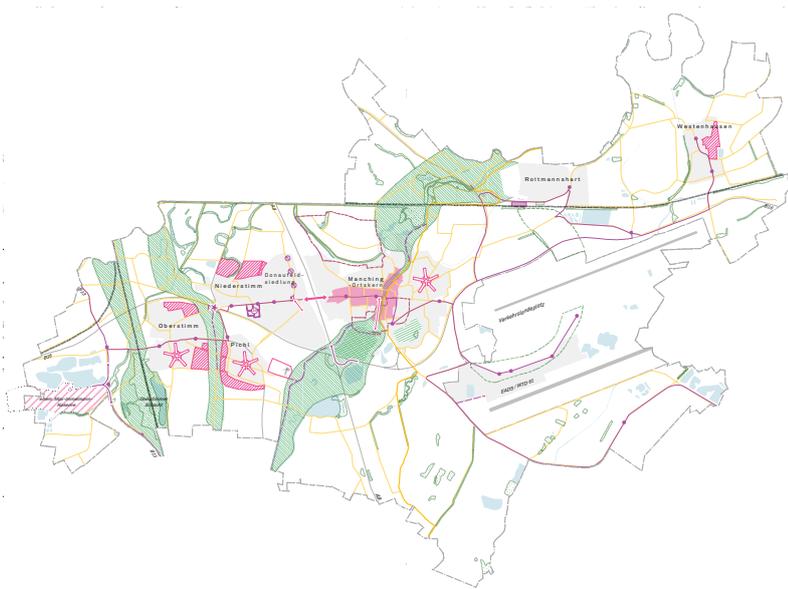
In der Tabelle wird außerdem dargelegt, welche Maßnahmen in Wechselbeziehung zueinander stehen, welche sonstigen Synergien und Zielkonflikte entstehen könnten.

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

Zusätzlich wird eine grobe, überschlägige, dem Stand der Planung entsprechende Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. § 149 BauGB) der einzelnen Maßnahmen abgegeben. Diese sollen als Grundlage für die Prüfung der finanziellen Durchführbarkeit der Maßnahme dienen und die Finanzierungsplanung vorbereiten. Die Kosten ergeben sich aus vorläufigen Schätzungen und basieren auf Erfahrungswerten. Zum aktuellen Zeitpunkt können noch keine präziseren Kostenaussagen formuliert werden. Sofern eine Kostenschätzung gar nicht möglich ist, findet sich in der Tabelle der Vermerk „noch nicht bezifferbar“. In einigen Fällen sind die Kosten so stark vom Konzept einer etwaigen Realisierung abhängig, dass ebenfalls keine Schätzung abgegeben werden kann. Im Bericht findet sich in der Spalte „Kosten“ dann der Vermerk „konzeptabhängig“.

Außerdem wird die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahmen abgeschätzt. Eine genauere Abstimmung der Förderstrategie muss allerdings - mit diesem ISEK als Grundlage - in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber erfolgen.

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



4.8 Zusammenfassender Maßnahmenplan

*Zusammenfassender Maßnahmenplan
(S. 38 im Anhang)*

4.9

Monitoring und Evaluation

4.9.1

Konzeptionelle Grundlagen

Ziel des Monitoring- und Evaluationsprozesses ist die Qualifizierung und Optimierung des Ortsentwicklungsprozesses.

Monitoring als Entscheidungshilfe

Das Monitoringsystem dient als Analyseinstrument zur systematischen Erfassung und Beobachtung von gesamtörtlichen und ortsteilbezogenen Veränderungen im Bereich der einzelnen Handlungsfelder. Die Datenerfassung ist abhängig von den konkreten Bedarfslagen, den Datenerfassungsmöglichkeiten der Kommune und den Vorgaben des Datenschutzes. Mögliche Indikatoren als Grundlage für das Beobachtungssystem und als Voraussetzung für weitere Handlungsempfehlungen sind zum Beispiel:

- demografische Entwicklung mit Einwohnerprognosen, Aussagen zu Hauptwohnsitz, Anzahl der Haushalte, Fort- und Zuzüge, Wanderungssalden, Bevölkerungsdichte,
- Wohnungs- und Immobilienmarkt, Bestand, Größe, Anzahl Mietwohnungen, Leerstand, Wohnfläche je Einwohner/in, etc.,
- Erwerbsfähigkeit, Arbeitslosenquote, Sozialhilfeempfänger, Wohngeldempfänger, Pendleraufkommen, Wirtschaftsstruktur,
- Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergartenplätze, Kinderkrippen, Altenheime, Pflegeplätze, Einzelhandel, etc.

Bei jedem Monitoringsystem ist es wichtig, entsprechend der jeweiligen Ortsentwicklungsproblematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung von Daten auf das Wesentliche zu beschränken. Nur so ist eine umsetzungsorientierte Verwertung der Daten als Entscheidungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln von Politik und Verwaltung möglich. Durch die Auswertung der Daten des Monitoringsystems kann die Wirksamkeit und der Erfolg der Ortsentwicklungsstrategie und der einzelnen Maßnahmen überprüft werden.

Evaluation als Qualitätsmanagement und Erfolgskontrolle

Aufgabe und Ziel der Evaluation im Ortsentwicklungsprozess ist eine systematische Überprüfung der Wirksamkeit der Strategien und der einzelnen Maßnahmen. Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen gründen sich auf nachvollziehbar gewonnene qualitative und/oder quantitative Ergebnisse des ISEKs.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer indikatorgestützten Evaluierung von Maßnahmenbündeln im Quartier und der Evaluierung von Einzelmaßnahmen (Projektelevaluierung). Bei der Auswahl und Festlegung der Indikatoren müssen relevante Veränderungen im Ortsteil (quantitative Indikatoren) und Zielvereinbarungen (qualitative Indikatoren) berücksichtigt werden.

Entscheidend für die Auswahl der Indikatoren sind die zu definierenden Ziele, die durch den ISEK-Prozess erreicht werden sollen, wie z.B.:

- Bereitstellen bedarfsgerechten Wohnraumes (1.2).
- Stärkung der Familien (1.4)
- Nutzung des Nachverdichtungs- und Konversionspotenzials (2.1)
- Aufwertung und Belebung des Siedlungsraums (2.3)
- Gewährleistung von Mobilität (3.2)
- Sicherung und Aufwertung der (Kultur-) Landschaft (4)
- Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Ort für Geschäftsstandorte (5.2)
- Ausbau der Synergien zwischen Museum und Ortsmitte (6.4)

Die Ziele und Maßnahmen des ISEKs, die laufend beobachtet werden sollen, gilt es in einem ersten Schritt zu identifizieren. Ein erster Vorschlag findet sich im Folgenden – er soll aber mit der Verwaltung des Marktes Manching und möglichst mit der Lenkungsgruppe weiter verfeinert bzw. ergänzt werden.

Vorteile für die Kommune

Monitoring und Evaluation haben eine Schlüsselfunktion zur Fortschreibung des ISEKs und zur Koordination mit anderen Förderprogrammen, Behörden und privaten Akteuren sowie zur Effizienz des Fördermitteleinsatzes und Akquisition von Fördermitteln. Für die Effizienz der geplanten und realisierten Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit (Evaluierung als Qualitätsmanagement) ist es deshalb notwendig, bereits bei der Aufstellung des ISEKs die richtigen Indikatoren festzulegen. Ein Monitoring- und Evaluationskonzept kann damit erfolgreich umgesetzt werden und Grundlage für weitere zukunftsweisende Entscheidungen sein.

4.9.2 Messgrößen des Monitorings



Auf mehreren Ebenen besteht die Möglichkeit einer Messung und Bewertung der formulierten Ziele und Konzepte des angestrebten ISEK-Prozesses.

Längsschnitt-Analysen

Aufbauend auf den dargestellten Werten in Kapitel 2 (Wohnen, Arbeiten, Tourismus im regionalen Vergleich) müssen regelmäßig die entsprechenden Vergleiche gezogen und in ihrer Entwicklung bewertet werden. Sinnvollerweise werden Längsschnittanalysen in Schritten von 3-5 Jahren durchgeführt. In Einzelfällen (z.B. bei Geburten, Sterbefällen, Wanderungen) empfiehlt sich eine jährliche bis kontinuierliche Beobachtung.

- Vergleichsanalysen 2018, 2023, 2028 für
 - Bevölkerungsentwicklung
 - Arbeitsplätze
 - Tourismuskennwerte
- Vergleichsbetrachtung jährlich für
 - Geburten
 - Sterbefälle
 - Zu- und Fortzüge



Teilraumanalysen

Verschiedene Maßnahmen setzen auf teilräumlichen Erkenntnissen bestimmter Strukturen an. Im Rahmen des Monitorings sollen diese Strukturen ebenfalls in Schritten von 3-5 Jahren gemessen werden.

- Vergleichsanalysen 2018, 2023, 2028 für
 - Altersstruktur (Anteil u.18, u.6, ü.64, ü.74)
 - Migranten
 - Bedürftige
- Auf Ebene abgegrenzter Teilräume; diese Teilräume gilt es im Vorfeld zu definieren und mit der kommunalen Statistik / dem Einwohneramt abzustimmen.



Punktuelle Daten-Analysen

Für einzelne Untersuchungsbereiche und daraus abgeleitete Maßnahmen muss der Erfolg über jeweils speziell durchzuführende Datenerhebungen gemessen werden. Auch in diesen Fällen empfiehlt sich eine gewisse Regelmäßigkeit (jährlich, alle 5 Jahre) dieser Datenerhebungen. Dazu gehören u.a.:

- Verkehrserhebungen 3jährlich
 - auf den kommunalen Sammel- und Hauptsammelstraßen und ggf. in Abstimmung mit Landkreis und Staatlichem Bauamt auf Kreis-, Staats- und Bundesstraßen.

- Zählstellengrundlage ggf. auf Basis des Verkehrskonzeptes von 1994
- Durchführung von punktuellen Analysen der Parkplatzauslastungen
- ÖPNV-Erhebungen, 3-jährlich
 - Durchführung von Fahrgastzählungen auf allen Linien zu jeweils vergleichbaren Zeiten bei Bürgerbus und – in Abstimmung mit INVG Ingolstädter Verkehrsgesellschaft und Landkreis – für die Regionalbuslinien
 - Auswertung Liniennetz und Taktung
- Einzelhandel, Nahversorgung alle 5 Jahre, 2018, 2023, 2028
 - Aktualisierung des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hinsichtlich Kaufkraftbindung, Kaufkraftflüsse, Einzugsbereich, Ansiedlungspotenzial, Nahversorgungsqualität
- Angebotsanalyse – Soziales und Kultur
 - Erfassung des Veranstaltungs- und Beratungsangebots; Beurteilung der Veränderungen, Auslastungen, Qualitäten

Erfassung der Wohn- und Standortzufriedenheit

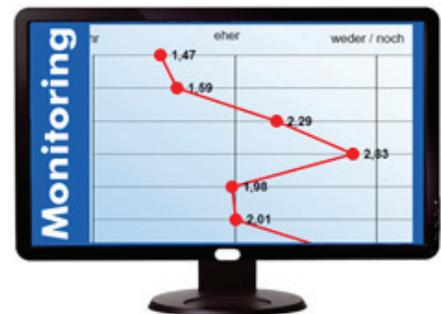
Durch Haushaltsbefragungen und Unternehmerbefragungen können Wohn- und Standortzufriedenheiten abgefragt werden – als Grundlage für die weitere Steuerung der Ortsentwicklung hinsichtlich Wohn- und Gewerbestandort.

- Haushaltsbefragung, Stichprobe, 2018, 2023, 2028
- Unternehmerbefragung, Stichprobe, 2018, 2023, 2028

Einfache Projektwertung

Manche Projekte können einfach daran gemessen werden, ob sie innerhalb eines vorgesehenen Zeitraums angepackt wurden bzw. auf den Weg gebracht wurden. Als Zeiträume für die Projektwertung genügen 5-Jahres-Abstände, sodass sich folgende Evaluationszeiträume ergeben:

- Projektwertung 2018
- Projektwertung 2023
- Projektwertung 2028





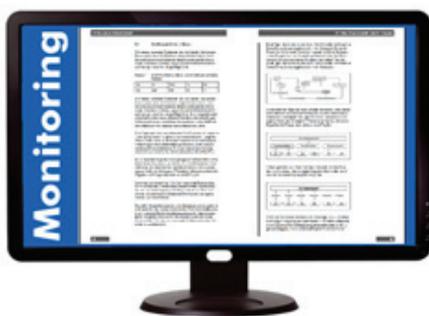
Inhaltliche Projektbewertung

Im Gegensatz zur einfachen Projektwertung legt die inhaltliche Projektbewertung höhere Maßstäbe an. Bei der inhaltlichen Projektbewertung geht es neben der Tatsache, dass ein Projekt in Angriff genommen wurde, auch um die Art und Weise, wie dies geschehen ist und welche Inhalte damit verbunden sind.

Diese Projektevaluation kann an verschiedenen Einzelprojekten durchgeführt werden und muss projektspezifisch nach Zeitpunkt, Inhalt und Umfang festgelegt werden.

Selbstevaluierung

Die Kommunen, die Städtebaufördermittel erhalten, sind seit 2012 angehalten, die Maßnahmen, Planungen und Projekte im Rahmen der Städtebauförderung, also innerhalb des Sanierungsgebietes, jährlich (oder 2-jährlich) selbst zu evaluieren. Diese Selbstevaluierung kann beispielsweise mit der Lenkungsgruppe durchgeführt werden. Die Vorbereitung und Moderation kann das Projektmanagement übernehmen. Damit erhöht sich die Transparenz des Entwicklungsprozesses und es kann in Erfahrung gebracht werden, welche jährlichen bzw. 2-jährlichen Zielsetzungen erreicht bzw. aus welchen Gründen nicht erreicht worden sind.



Zusammenfassende Monitoringberichte

Die dargestellten, verschiedenen Monitoring- und Evaluationsschritte zeigen, dass zumindest in 5-Jahres-Schritten sich die meisten oben beschriebenen Teilschritte wiederholen oder zusammenfallen. Deshalb wird empfohlen, zu den Zeitpunkten 2016, 2021 und 2026 entsprechende umfassendere Monitoringberichte erstellen zu lassen.

Zusätzlich zu den geforderten Bewertungsschritten sollte der zusammenfassende Monitoringbericht v.a. den Baustein „Befragungen zur Wohn- und Standortzufriedenheit“ enthalten.

Einige der in den vorangegangenen Kapiteln vorgeschlagenen Ziele können nur erreicht werden, wenn sich die Realisierung der Maßnahmen auf das gesamte Marktgemeindegebiet bezieht (z.B. Nachverdichtung, Stärken des Miteinanders, Ausweiten der Naherholungsangebote, etc.). Es gibt aber auch Entwicklungen, die konzentriert in einem bestimmten Raum stattfinden sollten, um dann für die gesamtörtliche Entwicklung positiv wirken zu können.

In diesem Kapitel wird deshalb genannt, welche räumlichen Schwerpunkte der Umsetzung des gesamtörtlichen Konzepts sich aus der Analyse und der Bewertung (Kapitel 2 und 3) ergeben haben.

Die Setzung dieser beiden räumlichen Schwerpunkte wird begründet und es wird erläutert, welche Konsequenzen sich daraus ergeben.

Außerdem wird gezeigt, welche der im Kapitel 4 erarbeiteten Ziele und Maßnahmen in diesen beiden Räumen realisiert werden können.

Im Unterschied zum restlichen Gemeindegebiet kristallisieren sich vor allem aus der Bewertung zwei Gebiete heraus, die besonderen Bedarf für eine städtebauliche Entwicklung und Erneuerung aufweisen:

- das Untersuchungsgebiet Ortsmitte Manching,
- das Untersuchungsgebiet der Max-Immelmann-Kaserne Oberstimm.

Nach wie vor übernimmt die Ortsmitte wichtige, zentrumstypische Funktionen (Rathaus, Bücherei, Kindergarten, etc.) und besitzt damit eine besondere Bedeutung für den Gesamort. Als positiv werden die Eisdielen und die Bücherei von den Bewohnern hervorgehoben. Auch befinden sich dort viele Einzelhändler, die die Nahversorgung in einigen Sortimentsbereichen ermöglichen. Besonders zu betonen ist, dass die Ortsmitte für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes gut angebunden ist. Die Anbindung durch den ÖPNV nach Ingolstadt, aber auch von den Ortsteilen in den Hauptort Manching ist – auch durch die Einrichtung des Bürgerbusses – von guter Qualität. Durch die laufende Neugestaltung der Ingolstädter Straße verbessert sich auch die Anbindung vor allem für den Radverkehr (Anlage eines Radwegs) aus den westlichen Ortsteilen.

Potenzial, welches bisher noch nicht im möglichen Maße ausgeschöpft ist, bietet die räumliche Nähe zum Kelten Römer Museum. Hieraus könnten sich Synergien ergeben: Einerseits könnten Besucher der Ortsmitte ihren Aufenthalt zu einem Museumsbesuch nutzen. Andererseits wäre denkbar, dass die Museumsbesucher auch die Ortsmitte Manchings besichtigen.

Ein weiteres Potenzial ist ein naturräumliches, nämlich die Paar, wel-

4.10 **Räumliche Schwerpunkte der Umsetzung des gesamtörtlichen Konzepts**

4.10.1 **Gebiet 1: Ortsmitte Manching**

che direkt durch Manchings Ortsmitte fließt. Damit ist die Ortsmitte möglicher Ausgangspunkt (oder auch Endpunkt) für Spaziergänge oder Radtouren ins (vom) Paartal oder in die (von den) Donauauen. Außerdem wird die Paar über die vor kurzem fertiggestellten Paarterrassen für Besucher der Ortsmitte erlebbar gemacht und trägt in erheblichen Maß zur Aufenthaltsqualität im Zentrum bei. Die Paarterrassen sind eine weitere Maßnahme der Sanierung der Ortsmitte, neben dem Neubau des Sparkassengebäudes und der Bücherei sowie der Neugestaltung des Straßenraums.

Trotz all der genannten Stärken und Potenziale, welche in der Ortsmitte bestehen, gibt es auch (städtebauliche) Missstände. Die Ortsmitte hat durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an den Ortsrändern einen erheblichen Bedeutungsverlust erfahren. Diese Standorte stehen aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit mit dem Pkw in starker Konkurrenz zum Ortszentrum. Ladenleerstände in der Ortsmitte belegen diese Entwicklung. Es fehlen frequenzbringende Geschäfte. Laut BürgerInnen fehlen zentrumstypische Einzelhändler, wie ein Buchladen oder ein Café. Besonders ältere Menschen, die in der Ortsmitte (z.B. Seniorenheim) oder in der Nähe leben, können sich aufgrund der fehlenden Nahversorgungseinrichtungen häufig nicht mehr selbst versorgen und sind deshalb auf Hilfe angewiesen. Sie würden Einrichtungen in fußläufiger Distanz benötigen. Wie oben bereits genannt, wurden in der Ortsmitte bereits Maßnahmen zur Sanierung getroffen. Diese können ihre volle, beabsichtigte Wirkung (attraktives Erscheinungsbild, Aufenthaltsqualität, attraktiver Einzelhandelsstandort, etc.) erst dann entfalten, wenn auch die weiteren Gebäude und Freiflächen in der Ortsmitte eine ähnliche Qualitätsverbesserung erfahren. Bisher befinden sich in der Ortsmitte noch viele Gebäude, die dem äußeren Anschein nach seit mehreren Jahren nicht mehr saniert wurden. Auffallend ist außerdem ein hoher Anteil an versiegelten Flächen auf privaten Grundstücken.

Die Ortsmitte in ihrer jetzigen Erscheinung weist demnach städtebauliche, funktionale und freiräumliche Missstände auf. Diese betreffen die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, die Nutzung der Flächen nach Art, Maß und Zustand, die Einwirkungen, die von zentrumsuntypischen Betrieben ausgehen und die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion dieses Bereichs. Das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen würden (vgl. dazu § 136 (2) und (3) BauGB).

Für die Behebung der genannten Missstände kann der Markt Man-

ching eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchführen. Vorher müssen vorbereitende Untersuchungen als Vorbereitung der Sanierung gem. § 140 BauGB durchgeführt werden. Diese sollen hinreichende Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung bereitstellen (vgl. § 141 BauGB). In den vorbereitenden Untersuchungen soll genauer betrachtet werden, ob und welche Missstände im Sinne des § 136 (2) BauGB vorliegen, es sollen allgemeine Ziele der Sanierung entwickelt, die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beurteilt, die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen ermittelt und Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt werden. Einfließen sollten Aspekte, die die gesamtörtliche Handlungserfordernisse beachten, genauso wie kleinräumliche, lokale Perspektiven, die die Gegebenheiten der Ortsmitte berücksichtigen.

Die Entwicklung im Gebiet Ortsmitte steht mit allen in Kapitel 4.1 formulierten Oberzielen und mit den folgenden, oben formulierten Zielen in den Handlungsfeldern und den dazugehörigen Maßnahmen in Zusammenhang:

Unterstützung der BewohnerInnen Manching, dass sie möglichst lange in ihrer Wohnung leben können:

- Aufrechterhalten der Nahversorgung,
- Aufrechterhalten und ggf. Stärken des ÖPNVs.

Verbesserung des Wohnangebots für Senioren:

- Bau seniorengerechter barrierefreier Wohnungen, möglichst zentral in Manching gelegen.

Nutzung des Nachverdichtungs- und Konversionspotenzials:

- Information und Motivation sämtlicher Besitzer von Grundstücken, die noch bebaut werden könnten, durch den Markt Manching.

Gewährleistung von Mobilität:

- Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum.

Mobilität im Umweltverbund (ÖPNV, Rad-, Fußverkehr) weiter stärken:

- optimierte Beleuchtung der Wege.

Bereiche definieren, die auf jeden Fall von Bebauung freigehalten werden sollen:

- Festlegen eines großen, offen zu haltenden und zu entwickelnden, die Paar begleitenden Grünzugs in Nord-Süd-Richtung, der sich jeweils im Norden und Süden des Siedlungsgebiets weitet.
- Weiterentwicklung der Grünzüge für die Erholungsnutzung,
- Abstimmung der Strukturen der Landschaft auf die Entwicklung der Siedlungsflächen.

Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ort für Geschäftsstandorte (und als Wohnstandort):

- Reaktivierung oder Umnutzung von Leerständen im Zentrum (insbesondere Einzelhandelsgeschäfte zu Dienstleistungsflächen, nichtstörendem Gewerbe oder Wohnungen),
- Überprüfen des Umgriffs des im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 festgelegten zentralen Versorgungsbereichs und ggf. ein Enger fassen, um eine stärkere Konzentration an Geschäften zu erreichen,
- Stärkung der Geschäfte des zentralen Versorgungsbereiches und Förderung von Neuansiedlungen,
- Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2009, z.B. Unterstützung der Zusammenarbeit der Betriebe durch den Markt Manching, Ausbau der öffentlich-privaten Kooperation, Fortsetzung des Projektmanagements, aktives Flächenmanagement,
- Weitere Ansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur dann in den beiden Ergänzungsbereichen Gewerbegebiet Süd und Geisenfelder Straße Ost, wenn das Potenzial dafür nachgewiesen werden kann,
- Durch die Bauleitplanung zukünftige Entwicklungen von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Ortsmitte verhindern,
- In Abstimmung mit den Betrieben („Runder Tisch Gastronomie“) und dem Kelten Römer Museum soll ein Gesamtkonzept auf Basis einer Analyse erstellt werden, das aufzeigt, wie die ansässigen Betriebe unterstützt werden können bzw., an welcher Stelle Ergänzungen sinnvoll und möglich sind.

Ausbau der Tourismusbranche

- gute Vernetzung der Gastronomie- und Übernachtungsbetriebe,
- einfacher Zugang zu verlässlichen und aktuellen Informationen über die Übernachtungsmöglichkeiten im Ort auf den Manchinger Internetseiten,
- Suchen und Ausweiten von Synergien mit dem Kelten Römer Museum, vor allem für die Ortsmitte.

4.10.2

Gebiet 2: Ehemalige Max-Immelmann-Kaserne

Im Folgenden werden Erkenntnisse aus der vorangegangenen gesamtörtlichen Analyse, der Bewertung und der daraus abgeleiteten Konzeption zusammengefasst, um die besondere Bedeutung der Fläche der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne für die gesamtörtliche Entwicklung zu verdeutlichen.

Konkret geht es darum, die folgenden drei Punkte näher zu erläutern, die die vorgesehene zukünftige Entwicklungsrichtung der Fläche der ehem. Max-Immelmann-Kaserne begründen:

- 1. Die Fläche der ehem. Max-Immelmann-Kaserne eignet sich ausschließlich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.**
- 2. In Manching besteht Bedarf von Gewerbebetrieben für weitere Flächen.**
- 3. Der Bedarf an Gewerbeflächen kann sinnvollerweise nur auf der Fläche der ehem. Max-Immelmann-Kaserne gedeckt werden.**

Zu 1. Die Fläche der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne eignet sich ausschließlich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Folgend wird begründet dargestellt, wieso sich die Fläche der ehem. Max-Immelmann-Kaserne sinnvollerweise ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung eignet.

Zunächst wird hierfür die etwaige Verwendung der ehemaligen Kasernenflächen für Wohnnutzung bewertet und abgewägt, darauffolgend eine teilweise Nutzung für öffentliche Zwecke und schließlich eine gewerbliche Nutzung bewertet und abgewägt.

Wohnnutzung

Als eine grundsätzlich denkbare Nutzungsalternative wird die Entwicklung des ehemaligen Kasernengebiets als Wohnstandort untersucht, da sowohl in Ingolstadt als auch in Manching eine große Wohnraumnachfrage herrscht, die sich durch eine derartige Entwicklung dieses Gebiets möglicherweise etwas ausgleichen ließe. Die Nachfrage ergibt sich u.a. aus einer steigenden Bevölkerungszahl, veränderten Haushaltsgrößen sowie aus dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf; an dieser Stelle wird auf das Kapitel 2.2 dieses Abschlussberichts (Bevölkerungs- und Sozialstruktur) und die daran dezidiert dargelegten fachspezifischen Aussagen verwiesen.

Als **positive Aspekte** für Wohnnutzung können festgehalten werden:

- Ggf. landschaftlicher Bezug (v.a. nach Süden);
- Vorhandene Gehölzstruktur;
- Vorhandene Wasserflächen;
- somit die Möglichkeit eines gewachsenen Wohnstandorts, mit
- guter Erschließung für den motorisierten Individualverkehr.

Als **negative Punkte** für Wohnnutzung sind folgende zu nennen:

- Lärmbelastung: aufwendige Lärmschutzmaßnahmen erforderlich;
- Bestandsgebäude wenig für eine Nachnutzung Wohnen geeignet;
- fehlende soziale Infrastruktur: aufwendige Herstellung notwendig;
- Nachbarschaft zu Gewerbegebiet Weiherfeld;
- vorhandene Altlasten / Bodendenkmal ehemaliges Fort IX, ggf. zusätzlich Einschränkung der Flexibilität der Bebauung (z.B. Unterkellerung)
- periphere, insuläre Lage: keine Anknüpfung an bestehende Wohnstandorte, somit auch keine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer
- Widerspruch zu Entwicklungsleitbild des Marktes Manching und zu im ISEK formulierten Zielen (z.B. Innenentwicklung Wohnen, Wohnangebot für Senioren - vgl. Oberziel b) des ISEKs)

Für die Abwägung zu einer möglichen Wohnnutzung auf dem ehemaligen Kasernengelände sind in erster Linie die beiden letztgenannten, negativen Punkte von entscheidender Bedeutung:

Periphere, insuläre, isolierte Lage

Aus städtebaulicher Sicht wäre ein möglicher Wohnstandort auf dem Gebiet der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne peripher gelegen, bezogen sowohl auf das Marktgemeindegebiet Manchings als auch auf das Stadtgebiet Ingolstadts. Die insuläre Lage als etwaiger Standort für Wohnnutzung würde sich auch darin zeigen, dass keine Bestandsstruktur (z.B. soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Nachbarschaft zu Wohnnutzung) gegeben wäre, die Auslastung neuer Infrastruktur wäre zudem wohl zu gering. Isoliert wäre die Lage bereits zu Oberstimm, vor allem aber als Wohnstandort innerhalb Manchings und entsprechend, außer über den motorisierten Individualverkehr, schlecht angebunden. Die schon vorhandene Infrastruktur in Manching selbst – Schulen, Kindergärten, etc. – soll weiter ausgelastet sein; eine Konzentration auf vorhandene, innen gelegene Siedlungsgebiete hat daher hohe Priorität.

Widerspruch zu Entwicklungsleitbild und Zielen des Marktes Manching

Das Oberziel b) der gesamtörtlichen Entwicklung ist es, dem Bedarf entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. ISEK, Kapitel 4.1). Hierbei sollte stets der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Anwendung finden. Zusätzlich sollten auch neue Wohnbauflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete ausgewiesen werden. Zudem werden durch den demographischen Wandel auch verstärkt kleinere Wohnungen (insbesondere für Seniorenhaushalte, junge Haushaltsgründer und Berufstätige im Raum Ingolstadt) nachgefragt; diese Wohnformen werden städtebaulich sinnvoll in integrierter Lage und in räumlicher Nähe zur Ortsmitte realisiert.

Fazit

Entsprechend dieser Abwägung lässt sich das Fazit ziehen, dass das Gelände **für eine Entwicklung zum Wohnstandort nicht geeignet** ist.

Teilweise Nutzung für öffentliche Zwecke

Es bestünde des Weiteren die grundsätzliche Möglichkeit, die Fläche zumindest teilweise für soziale Infrastruktur zu nutzen. Konkret geht es dabei um folgende Nutzungen:

Weiternutzung der bestehenden Sportanlagen

Für eine Weiternutzung der bestehenden Sportanlagen (Sportplatz und Turnhalle) spräche, dass sie schon während des Betriebs der Kaserne auch zivil genutzt wurden. In Manching fehlt es an Sportplätzen, sodass empfohlen wird, die Einrichtungen so lange als Ersatzplatz zu nutzen, bis ein (im ISEK vorgeschlagenes) neues Sportgelände realisiert ist. Mittel- bis kurzfristig sollte die Nutzung des Sportplatzes/der Turnhalle allerdings aufgegeben werden, da Halle und Infrastrukturen veraltet sind und nicht mehr den heutigen Standards entsprechen. Zudem wäre eine Fortführung der Sportnutzung aufgrund der peripheren Lage zum restlichen Siedlungsgebiet nicht zu empfehlen. Die Wege dorthin sind aus allen Ortsteilen weit. Eine Erschließung für Fußgänger oder Radfahrer besteht nicht, was jedoch speziell bei der Nutzung durch Kinder und Jugendliche von großer Bedeutung wäre.

Gymnasium

In der Umgebung von Ingolstadt besteht Bedarf für ein weiteres Gymnasium. Manching kommt als möglicher neuer Standort in Frage. Es wurden unterschiedliche Flächen betrachtet, u.a. - aufgrund der theoretisch gegebenen Flächenverfügbarkeit - auch das ehemalige Kasernengelände. Die Nutzung als Gymnasiumsstandort ist allerdings - trotz der Qualität der bestehenden Grünstrukturen - aus mehrfacher Hinsicht als problematisch zu bewerten. Insbesondere die periphere Lage, bezogen sowohl auf die Stadt Ingolstadt als auf auch den Markt Manching. Es besteht keine Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten, somit würden sich lange Wege für alle potenziellen Schüler ergeben. Die Anbindung an das Radwegenetz ist mangelhaft, vor allem die Querung der dreispurigen B13 ist gefährlich. Durch die umliegenden Infrastrukturen (B13, B16, Bahn) besteht eine Lärmbelastung, vor der eine lärmsensible Nutzung, wie eine Schule, geschützt werden müsste. Außerdem wurde in der Zwischenzeit ein anderer Standort für ein Gymnasium im Siedlungsgebiet in Manching gefunden (Donaufeldsiedlung, Hauptort Manching), wodurch diese Alternative als Nutzung auf der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne entfällt.

Fazit: Das Gelände ist auch für eine teilweise Nutzung für öffentliche Zwecke wenig bis nicht geeignet.

Gewerbliche Nutzung

Die dritte betrachtete Nutzungsmöglichkeit ist die Entwicklung des Gebiets für gewerbliche Nutzung. Inwiefern das Gelände der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne grundsätzlich für eine Entwicklung mit dieser Nutzung geeignet ist, wird im Folgenden eruiert - analog zur vorangegangenen Abwägung und Bewertung einer Wohnnutzung.

Als **positive Punkte** für Gewerbenutzung können festgehalten werden:

- Attraktive Lage und infrastrukturelle Anbindung für den MIV;
- Günstige Standortbedingungen durch räumliche Nähe zu High-Tech-Standorten;
- Möglichkeit zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur Manching's;
- Geringere Lärmschutzmaßnahmen zu Bundesstraßen / Bahnstrecken;
- Mögliches Profitieren von vorhandenem Kundenverkehr;
- weiche Standortfaktoren: Landschaftsbezug (im Süden), Nachbarschaft zu Kiesabbauseen (mit den Entwicklungsoptionen Freizeit oder Gewerbe; im Norden).

Als **negative Aspekte** für Gewerbenutzung sind folgende zu nennen:

- Bestandsgebäude wenig für eine Nachnutzung Wohnen geeignet;
- vorhandene Altlasten / Bodendenkmal ehemaliges Fort IX, ggf. zusätzlich Einschränkung der Flexibilität der Bebauung (z.B. Unterkellerung);
- ÖPNV-Anschluss lediglich durch Umstieg in Manching vorhanden;
- unzureichender Anschluss an das örtliche Rad- und Fußwegenetz;
- Artenschutzpotenziale in Gewerbeparzellen schwieriger integrierbar.

Für die Abwägung zu einer möglichen gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen Kasernengelände sind in erster Linie folgende drei Argumente von entscheidender Bedeutung:

Lage und infrastrukturelle Anbindung für den MIV

Für ein Gewerbegebiet ist die Lage in der Region Ingolstadt wie auch im Siedlungsgefüge Ingolstadts bzw. Manching's und die infrastrukturelle Anbindung besonders attraktiv. Das überörtliche Verkehrsnetz ist über die B13 und die B16 mit Anschluss an die BAB 9 (ca. 4 km) in geringer Entfernung zu erreichen. Über die direkt vorbeiführende B13 gelangt man ohne Umwege nach Ingolstadt (ca. 6 km). Die optimale Anbindung für den MIV ist für die Standortqualität eines Gewerbegebietes und damit seiner Wettbewerbsfähigkeit von äußerster Wichtigkeit. Diese Qualität ist für viele Unternehmen bei ihrer Standortwahl ein entscheidender Faktor. Das ehemalige Kasernengelände weist hier einen großen Vorzug (auch gegenüber Konkurrenzstandorten in der Region) auf.

Kongruenz zu Entwicklungsleitbild und Zielen des Marktes Manching

Das Oberziel a) der gesamtörtlichen Entwicklung ist es, die lokale Wirtschaftsstruktur zu diversifizieren (vgl. ISEK, Kapitel 4.1), da in Manching momentan eine starke Abhängigkeit von wenigen Sparten des produzierenden Gewerbes besteht. Damit in Manching eine gesunde Wirtschaftsstruktur entsteht, ist es nötig, Arbeitsplätze für unterschiedlich qualifizierte Arbeitnehmer aus unterschiedlichen Branchen zu schaffen. Dazu sollte Manching für kleine und mittelgroße Unternehmen beispielsweise aus dem Handwerk und dem Dienstleistungssektor (z.B. Tourismus) attraktive und flexible Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Daraus ergeben sich Arbeitsplätze für die lokale Wohnbevölkerung und der hohe Anteil der Auspendler könnte verringert werden. Als einzige größere zusammenhängende mögliche Gewerbefläche, die im ISEK ermittelt wurde, könnte die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne dafür umgenutzt werden.

Einschränkungen als gering einzuschätzen

Die unter dem Absatz negative Aspekte zuvor angesprochenen Einschränkungen sind bei einer gewerblichen Nutzung meist von weniger Gewicht als beispielsweise bei einer Wohnnutzung. So sind die Einschränkungen, die sich durch Altlasten und das Bodendenkmal des ehemaligen Fort IX ergeben, bei einer gewerblichen Nutzung, die häufig ohne Unterkellerung auskommt, meist ebenso geringer einzuschätzen wie die Nachnutzung des Gebäudebestands, dessen Sanierungskosten höher als ein Abriss und Neubau einzuschätzen sind. Im Gegenteil: Dadurch bietet sich die Möglichkeit einer Neuplanung und attraktiven Neubebauung, die fast ohne Einschränkungen durch Integration von Bestandsbebauung (Ausnahme: BDBOS-Grundstück) möglich ist.

Unterstützt wird die Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet auch durch die Bürger. In der Bürgerveranstaltung in Manching im Oktober 2014 befürworteten sie Vorschläge, an dieser Stelle keine Wohnbebauung vorzusehen, sondern die Ansiedlung von Kleingewerbe zu forcieren.

Fazit

Entsprechend dieser Abwägung lässt sich das Fazit ziehen, dass das Gelände **für eine Entwicklung zum Gewerbebestandort vorrangig geeignet** ist.

Nachdem hiermit die potenzielle Eignung der Fläche als Gewerbegebiet festgestellt wurde, stellt sich die Frage, ob in Manching überhaupt Bedarf für weitere Gewerbeflächen besteht, siehe folgender Abschnitt.

Zu 2. In Manching besteht Bedarf von Gewerbebetrieben für weitere Flächen.

Im Folgenden wird aus unterschiedlichen Betrachtungsrichtungen begründet dargelegt, dass in Manching Bedarf für Gewerbeflächen besteht.

Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird für die Kommunen das Ziel ausgewiesen, die gewerbliche Entwicklung und Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen zu unterstützen. Dabei soll die Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Diesem Ziel würde mit der Umnutzung bereits besiedelter Flächen, wie der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne, entsprochen werden.

Der aktuelle Regionalplan (Stand November 2015) erkennt den hohen Gewerbeflächenbedarf in der Region und schreibt den zentralen Orten eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung dieser Flächen zu:

Begründung zu Ziel B IV 2.1. (Regionalplan Stand 23.11.2005):

„[...] Das Schwergewicht des wirtschaftlichen Stärkefeldes (Clusters) in Ingolstadt ist auf das Auto orientiert. Es sollte in einem regionalen Netzwerk unterstützt werden, so dass es zu einer Bündelung der Kräfte unterschiedlicher Organisationen für Forschung und Entwicklung, Zulieferung und Dienstleistung kommen kann. Die räumliche Nähe fördert den Austausch von Ideen und Erfahrungen, die Anbahnung von Kontakten, die Verknüpfung von Wissen, Talenten, Kapital und Wettbewerb. In einem solchen Cluster eines effizienten und flexiblen Wertschöpfungsnetzes ist regelmäßig ein hohes Innovations- und Wachstumspotenzial enthalten. Dabei kommt es ganz wesentlich auf die mikroökonomischen und standortbezogenen Bedingungen an. Eine Planung in der Region kann diesen Prozess durch Beeinflussung einiger standortbezogener Faktoren, wie die vorsorgliche Bereitstellung und die Zuordnungen von Flächen, die frühzeitige Vermeidung von Konflikten oder das Anstoßen von fachübergreifenden, querschnittsbezogenen Projekten begleiten. Wettbewerb findet inzwischen global weniger zwischen Staaten als zwischen Regionen statt.“

Das hohe Wachstumspotenzial könnte durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne aufgenommen werden. Manching könnte so einen Beitrag zur Bereitstellung geeigneter Flächen in der Region beitragen.

Begründung zu Ziel B IV 2.2 (Regionalplan Stand 23.11.2005):

„Um Flächenengpässe zu überwinden, Synergieeffekte zu erzielen, einen hohen Qualitätsstandard für Gewerbe- und Industrieflächen zu erreichen und den Landschaftsverbrauch zu verringern, bietet es sich an, die Führungsvorteile des Oberzentrums und des Verdichtungsraumes zu nutzen und die Netzwerke mit dem Schwerpunkt um den

Cluster „Auto“ auszubauen. [...] Zu den Wirtschaftsbetrieben, die ihren Standort – durch Erweiterungen oder auch kleinräumige Verlagerungen – erhalten, gehört ein Mix unterschiedlich großer Betriebe unter Erhalt des Mittelstandes aus produzierenden und dienstleistenden Wirtschaftsbereichen. Sie bieten in hohem Maße Gewähr für eine gute Versorgung der Bevölkerung und den Erhalt der Arbeitsplätze. Dazu bedarf es ausreichender geeigneter und bezahlbarer kundennaher Bau- und Erweiterungsflächen sowie der Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen in geeigneten zentralen Orten.“

Mit einer Nachnutzung der bereits in großen Teilen versiegelten Flächen der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne wird das Ziel verfolgt, einen möglichst geringen Landschaftsverbrauch zu erzeugen und gleichzeitig Flächen für unterschiedlich große Betriebe bereitzustellen sowie den Erhalt des Mittelstandes zu gewährleisten.

Begründung zu Ziel B IV 2.3 (Regionalplan Stand 23.11.2005):

„Zur Ansiedlung von großen Betriebseinheiten sind Mittelzentren und zentrale Orte im Stadt- und Umlandbereich besonders geeignet, da sie in der Regel an diesen Standorten in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und Struktur der vorhandenen Siedlungseinheit stehen und im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden können, ohne die politische und soziale Struktur unverhältnismäßig zu verändern; eine verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, insbesondere mit Mitteln des öffentlichen Personennahverkehrs, ist in Mittelzentren und zentralen Orten im Stadt- und Umlandbereich am ehesten gegeben. Entsprechendes trifft auf das Oberzentrum und den Stadt- und Umlandbereich zu.“

Manching ist Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich und bietet mit der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne Flächen für Arbeitsstätten in äußerst verkehrsgünstiger Lage, ohne vorher landwirtschaftlich genutzte, oder sonstige, wertvolle Flächen zu belasten.

Begründung zu Ziel A IV 5 (Regionalplan Stand 05.05.2006):

„[...] Da die Auspendlerquote aus dem Süden der Region in den Verdichtungsraum München sehr hoch liegt, ist es notwendig, die Eigenständigkeit der Region zu stärken und dabei den ländlichen Raum aufzuwerten und weitsichtig Flächen vorzuhalten. Dazu sollen in der Nähe der BAB München-Ingolstadt bzw. München-Regensburg Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche Flächen geschaffen werden. Sie sollen vor allem in zentralen Orten vorgesehen werden, damit sich keine ungeordnete Siedlungsentwicklung entlang der BAB vollzieht und die erwirtschafteten Mittel am effektivsten eingesetzt, andererseits die günstigen verkehrlichen Voraussetzungen genutzt werden können. [...] Die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne liegt nahe der BAB 9 und würde die günstigen verkehrlichen Voraussetzungen nutzen.“

Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der ehem. Max-Immelmann-Kaserne würde also den Zielen der Regionalplanung entsprechen. Doch auch lokalen, örtlichen Herausforderungen könnte mit der Entwicklung begegnet werden, denn die Nachfrage nach Arbeitsstätten übersteigt das Angebot bei Weitem und längerfristig.

Für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm und die gesamte Region wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für den Prognosezeitraum bis 2035 eine deutliche Bevölkerungszunahme prognostiziert. Außerdem ist der Altersdurchschnitt in der Region vergleichsweise relativ jung und die Bevölkerung ist zu einem großen Anteil im arbeitsfähigen Alter.

Die folgende Karte zeigt die Bevölkerungsprognose für die Landkreise im gesamt-bayerischen Vergleich.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent
(Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035 – Demographisches Profil für den Freistaat Bayern)



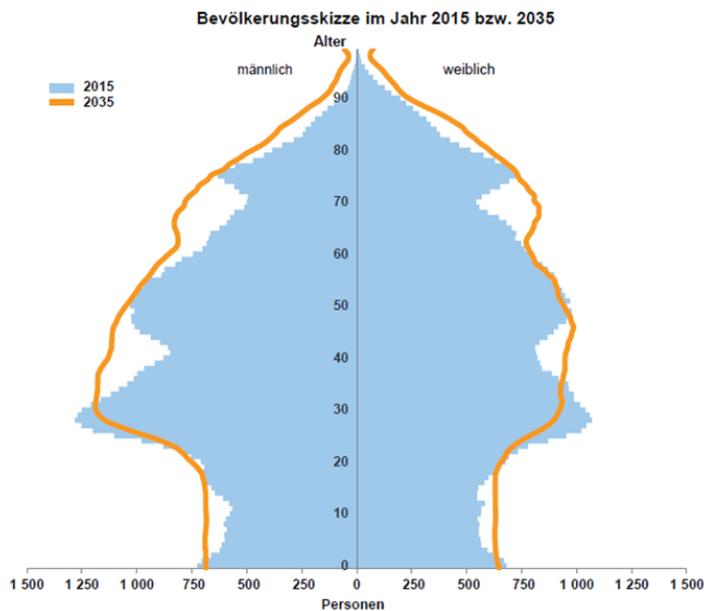
Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent		Häufigkeit
unter -7,5	„stark abnehmend“	6
-7,5 bis unter -2,5	„abnehmend“	17
-2,5 bis unter 2,5	„stabil“	20
2,5 bis unter 7,5	„zunehmend“	27
7,5 bis unter 12,5	„stark zunehmend“	18
12,5 oder mehr	„sehr stark zunehmend“	8

Minimum: Lkr Wunsiedel i.Fichtelgebirge -15,2 %
Maximum: Lkr Dachau +17,2 %
Bayern: +5,4 %

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung bescheinigt dem Raum Ingolstadt für den Prognosezeitraum bis 2035 eine deutliche Bevölkerungszunahme. Auch für Manching ergibt sich entsprechend der Prognose von Büro PLANWERK für die Zukunft ein potenzieller weiterer Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2033 auf gut 14.000 Einwohner. Damit ergibt sich auch die Notwendigkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Anders als im bayerischen Schnitt wird die Bevölkerung in Ingolstadt und der Region auch im Jahr 2035 zu einem großen Anteil im arbeitsfähigen Alter sein, wie die beiden folgenden Grafiken für die Stadt Ingolstadt und den Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm zeigen. Für diese Bevölkerung gilt es entsprechend Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen.

Graphiksammlung Kreisfreie Stadt Ingolstadt

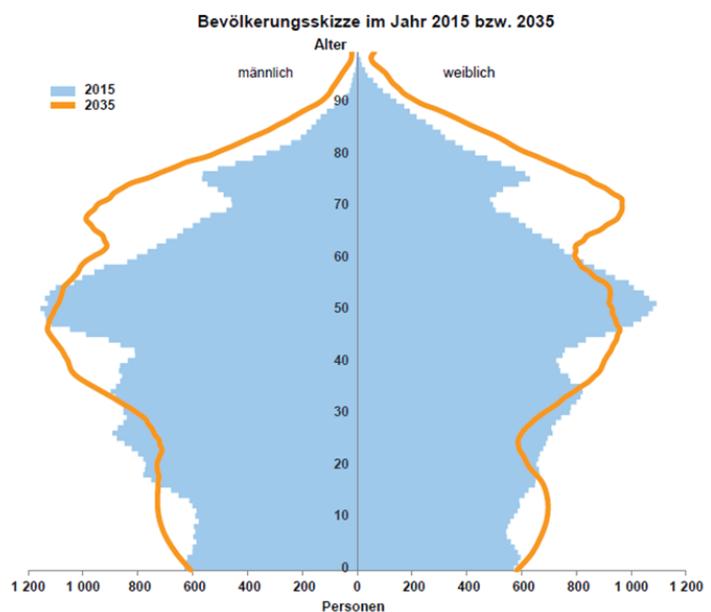


*Bevölkerungsskizze Kreisfreie Stadt
Ingolstadt im Jahr 2015 bzw. 2035*

*(Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvoraus-
berechnung für Bayern bis 2035 – Demo-
graphisches Profil für die Kreisfreie Stadt
Ingolstadt)*

Bevölkerungsskizze Landkreis Pfaffenhofen
a.d.Ilm im Jahr 2015 bzw. 2035
(Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvoraus-
berechnung für Bayern bis 2035 –
Demographisches Profil für den
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm)

Graphiksammlung Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

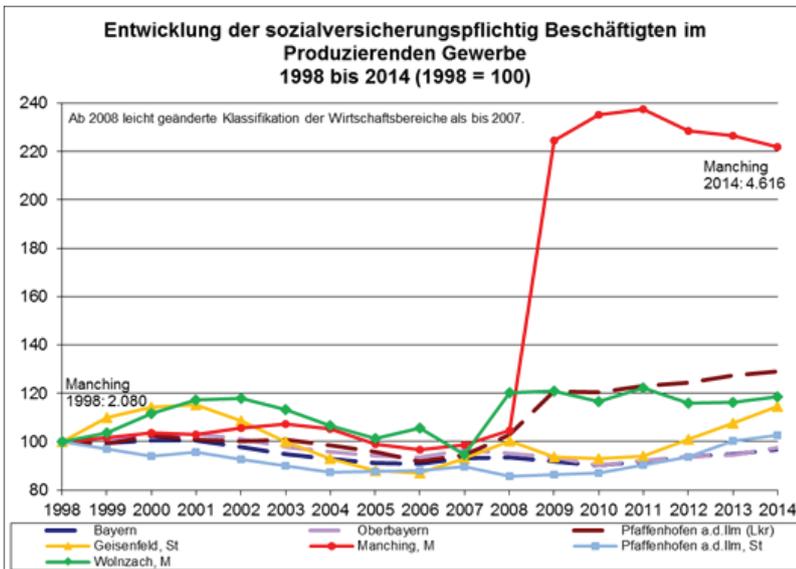


Gewerbliche Entwicklung

Doch nicht nur wegen der vorhandenen Nachfrage ist es sinnvoll in Manching Flächen für Gewerbe auszuweisen. Ziel des Marktes Manching ist es außerdem, eine von der Audi AG und Airbus Defence & Space unabhängige Wirtschaftsstruktur zu entwickeln, um nicht in zu starkem Maße von diesen beiden Global Playern abhängig zu sein. Die Arbeitsplätze in der Region Ingolstadt werden dominiert von der Audi AG. Airbus Defence & Space hat seinen Standort in Manching. Zu beiden Großunternehmen haben sich etliche Zulieferfirmen angesiedelt bzw. werden sich auch zukünftig ansiedeln. Dabei ist zu beachten, dass die Arbeitsplätze des Standortes von Airbus Defence & Space unmittelbar in der Arbeitsplatzstatistik des Marktes Manching enthalten sind, die Audi AG mit Konzernsitz in Ingolstadt eher mittelbar und deutlich regionaler zu sehen ist.

Im Markt Manching gibt es 2014 rund 6.730 Arbeitsplätze (Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer; Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; andere Daten liegen zurzeit nicht vor). Rund 4.500 (SZ vom 31.01.2014) sind bei Airbus Defence & Space beschäftigt, also rund zwei Drittel aller Arbeitsplätze. Die zukünftige Entwicklung im Rüstungssektor ist unsicher.

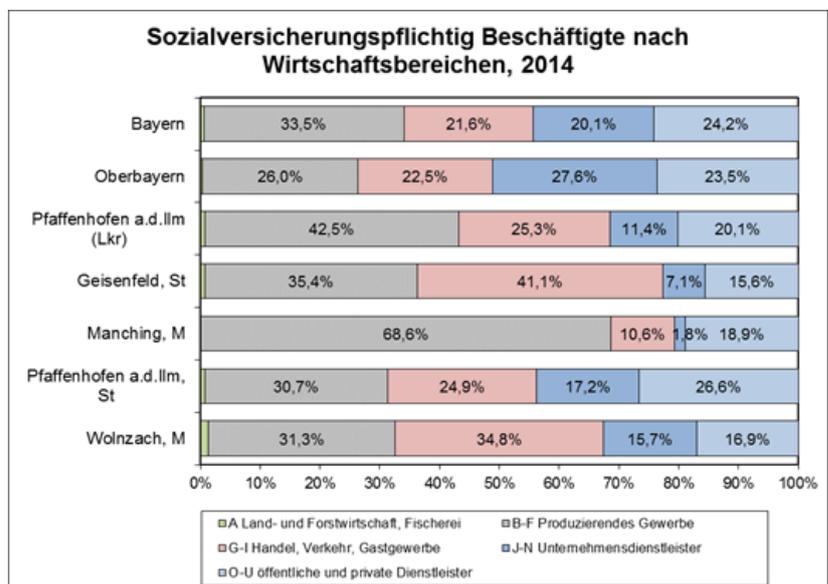
Manching besitzt eine relativ starke Konzentration in der Wirtschaftsstruktur auf eine einzige Branche (Luft und Raumfahrt) des produzierenden Gewerbes, die als leichte Monostrukturierung gesehen werden kann. Es besteht die Notwendigkeit einer Diversifizierung der Gewerbestruktur, um Abhängigkeiten vom Wirtschaftsklima einer Branche abzuschwächen und Arbeitsplätze in unterschiedlichen Wirtschaftszweigen anbieten zu können. Jetzt sinkt in Manching die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten leicht aufgrund eines Rückgangs im produzierenden Gewerbe, der nicht durch andere Branchen aufgefangen werden kann.



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe 1998 bis 2014 (1998 = 100)

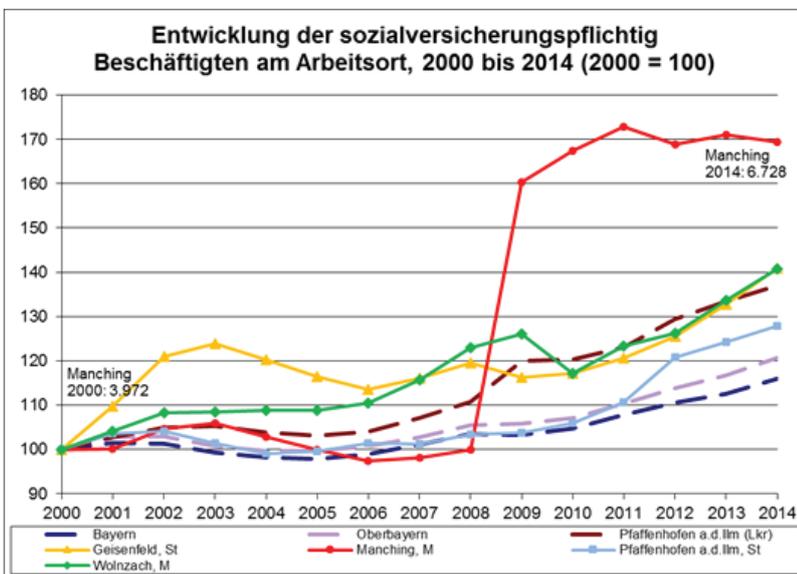
Ein Blick auf den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung) macht die Konzentration, die in Manching herrscht, deutlich: Über zwei Drittel der Beschäftigten in Manching arbeiten in Betrieben des verarbeitenden Gewerbes (2014: 68,6%, knapp 5.000 Arbeitnehmer), davon der überwiegende Teil in den fünf in Manching ansässigen Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten. Vor allem der Vergleich mit anderen Kommunen und Räumen macht die besondere Situation in Manching deutlich. Manching als Standort für Unternehmensdienstleister ist dagegen nur gering entwickelt: Nur 1,8% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (124 Arbeitnehmer) arbeiten in diesem Bereich (Vergleich: Bayern 20,1%).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
nach Wirtschaftsbereichen, 2014



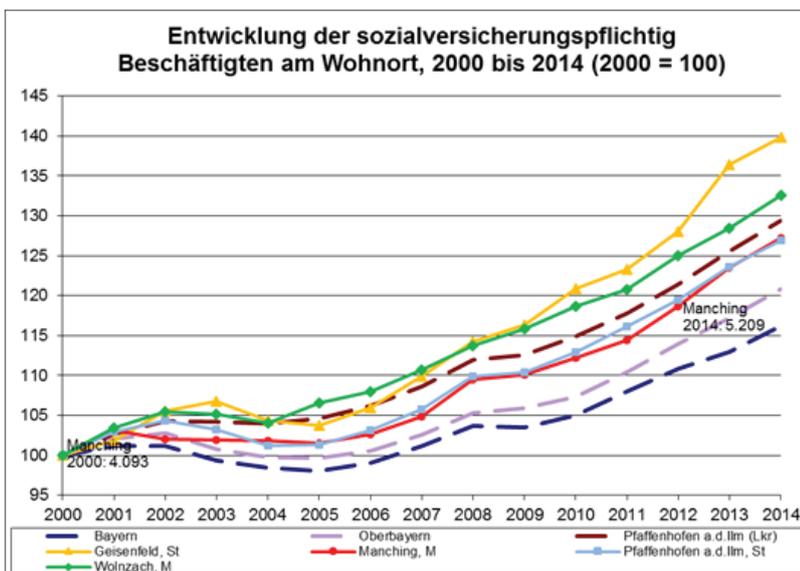
Schon in Kapitel 2.6 wurde auf die unausgewogene Verteilung der Arbeitsplätze auf die einzelnen Wirtschaftssektoren hingewiesen.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass Manching ohne Airbus Defence & Space eine geringe Arbeitsplatzzahl und einen erheblichen Auspendlerüberschuss aufweisen würde. Subtrahiert man die rund 4.500 Beschäftigten bei Airbus Defence & Space von der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Manching (Juni 2014: rund 6.730 Beschäftigte am Arbeitsort), besteht hier eine vergleichsweise geringe Arbeitsplatzzahl von rund 2.230 Arbeitsplätzen ohne Airbus Defence & Space bei rund 12.000 Einwohnern (Dezember 2014: 11.945 laut Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung). Dies ist eine für ein Grundzentrum unausgewogene Relation zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen. Das wird auch deutlich, wenn man die Jahre vor der Ansiedlung von Airbus Defence & Space (2009) im Vergleich zu den anderen Kommunen und Räumen sieht: Die Entwicklung in Manching verlief vom Ausgangspunkt, dem Jahr 2000, an negativer bis 2008 als in anderen Kommunen.



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz, 2000 bis 2014 (2000 = 100)

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg in Manching etwa im gleichen Verhältnis an wie in den Vergleichskommunen und -räumen. Der sprunghafte Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz macht sich bei den Beschäftigten am Wohnort nicht bemerkbar, d.h. dass die im Jahr 2009 dazugekommenen Arbeitsplätze kaum von lokalen Arbeitnehmern besetzt wurden (vgl. auch Anstieg der Zahl an Einpendlern).



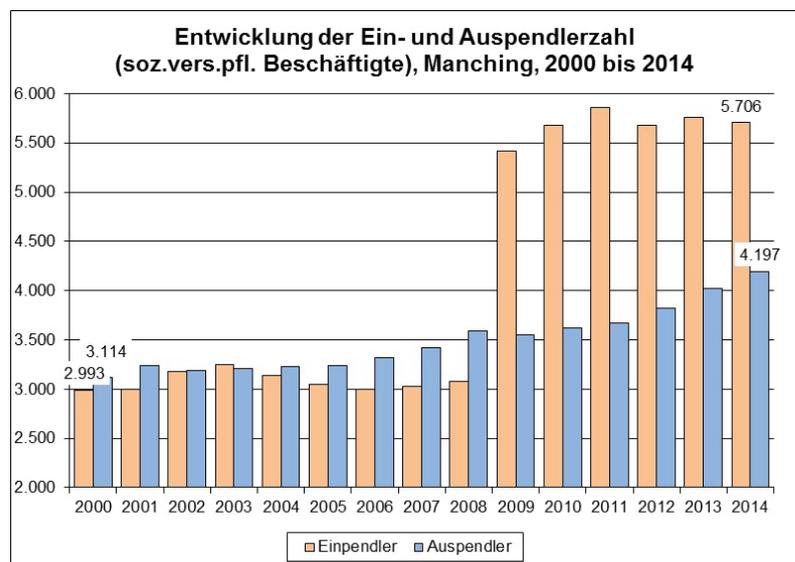
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, 2000 bis 2014 (2000 = 100)

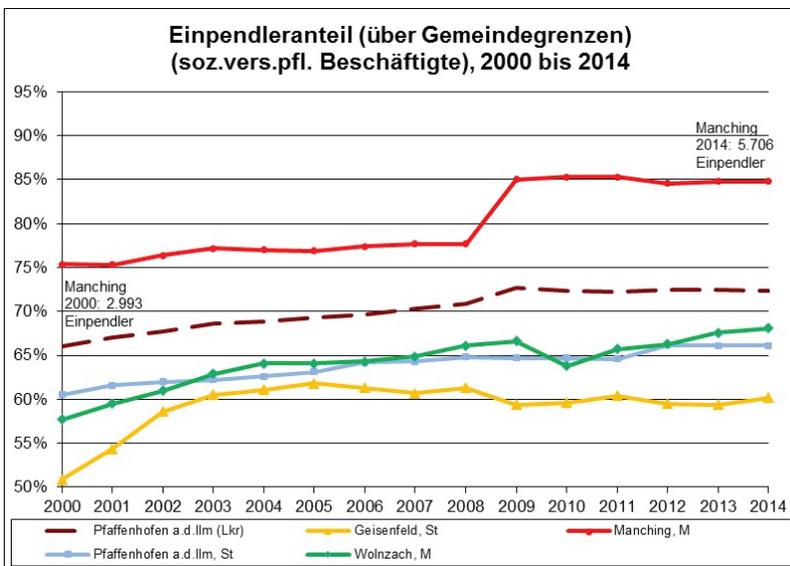
Im Markt Manching besteht momentan ein Einpendlerüberschuss: rund 5.710 Einpendler und rund 4.200 Auspendler (Juni 2014), ohne Airbus Defence & Space bestünde allerdings ein sehr hoher Auspendlerüberschuss.

Die Pendlerzahlen unterstreichen den Eindruck, dass für die ansässige Bevölkerung kaum Arbeitsplätze vor Ort bestehen. Etwa 85% der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Manching werden von Beschäftigten besetzt, die nicht in der Marktgemeinde wohnen. Dagegen pendeln etwa 80% der Beschäftigten mit Wohnort Manching zur Arbeit aus der Marktgemeinde aus. Die vorhandenen Stellen in Manching werden also nicht durch die lokale Wohnbevölkerung besetzt, stattdessen muss ein Großteil der Bewohner für ihre Arbeit die Marktgemeinde verlassen. Die Zahl der Bewohner Manchings, die ihren Arbeitsplatz außerhalb des Marktgemeindegebiets haben, ist in den letzten Jahren sogar kontinuierlich angewachsen.

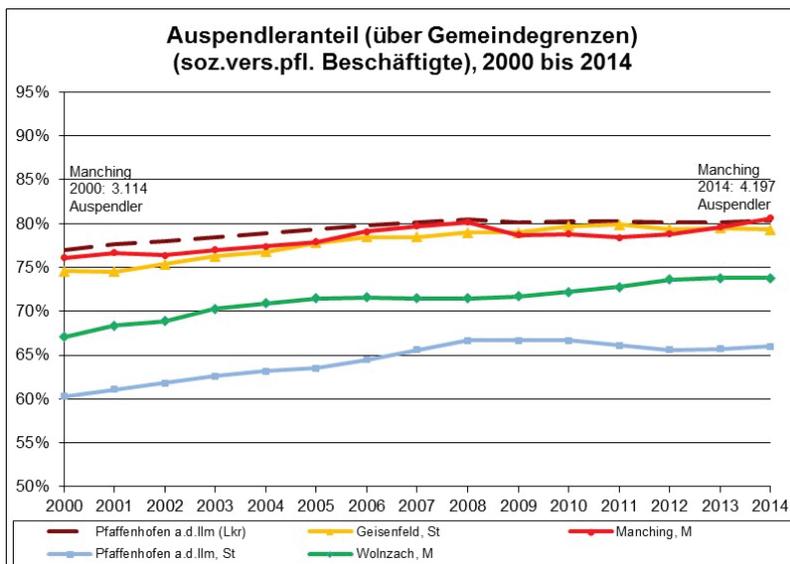
Dass die zwischen 2003 und 2007 rückläufige Einpendlerzahl 2009 sehr stark zugenommen hat, ist der Ansiedlung von Airbus Defence & Space geschuldet. Vorher sank die Bedeutung Manchings als Arbeitsort. Ohne den Standort Flughafen wäre in den letzten Jahren das Pendlerdefizit bzw. der Auspendlerüberschuss gewachsen.

Entwicklung der Ein- und Auspendlerzahl
(soz.vers.pfl. Beschäftigte), Manching,
2000 bis 2014





Einpendleranteil (über Gemeindegrenzen)
 (soz. vers.pfl. Beschäftigte), 2000 bis 2014



Auspendleranteil (über Gemeindegrenzen)
 (soz. vers.pfl. Beschäftigte), 2000 bis 2014

Insgesamt ist zu erkennen, dass der Markt Manching einerseits Wohnstandort für in der Region Tätige ist („Schlafstadt“), auf der anderen Seite Arbeitsstandort für nicht in Manching Wohnende (Airbus Defence & Space). Manching kann also nur teilweise die Rolle als Grundzentrum, das entsprechende, wohnortnahe Arbeitsplätze für seine lokale Bevölkerung vorhält.

Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region

Ergebnis von im Jahr 2013 durchgeführten Telefoninterviews im Rahmen des ISEKs für den Markt Manching mit Verantwortlichen der Nachbarkommunen zu Baulandreserven und Ansiedlungsdruck war, dass einige der Nachbargemeinden die hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen heute und zukünftig nicht erfüllen können. Das heißt, im südlichen Gebiet der Region Ingolstadt fehlen aktuell gewerbliche Flächen (vgl. auch Kapitel 2.1 sowie IRE Ingolstadt und Umland 2014, S. 30).

Analyse der Gewerbeflächenanfragen Markt Manching

Der Markt Manching hatte die Anfragen nach gewerblichen Flächen der letzten drei Jahre (09/2014 bis 03/2017) zusammengestellt. Diese werden im Folgenden analysiert. Weitere, konkrete Anfragen zweier Global Player für Flächen großen Umfangs können an dieser Stelle nicht benannt und quantifiziert werden.

In den 29 Monaten der Auswertung (2 Jahre, 5 Monate) wurden 29 Anfragen vom Markt Manching angenommen. Die Gesamtfläche dieser Anfragen beträgt 8,5 ha. 41% der Anfragen (rd. 3,5 ha) sind solche für Gewerbebetriebe, 38% für Dienstleister (3,2 ha) und 21% für Logistiker, Garagen oder Lagerplätze (1,8 ha). Pro Monat wurde durchschnittlich eine Anfrage aufgenommen mit einer durchschnittlichen Gewerbefläche von 2.900m². Diesen anfragenden Betrieben konnte der Markt Manching keine geeignete Gewerbefläche anbieten, so dass sich die Betriebe auch nicht angesiedelt haben. Die Zahl der potenziellen Arbeitsplätze wurde von nur wenigen Anfragern genannt und ist aus diesem Grund hier nicht zu benennen.

Die anfragenden Gewerbebetriebe sind in den Bereichen Autozulieferer, Gerüstbau, allgemeines Verarbeitendes Gewerbe / Handwerk, Reparaturwerkstätte, etc. tätig. Die anfragenden Dienstleister sind: Hotel, Bauträger, EDV-Betriebe, Großhandelsbetriebe, etc. Logistiker bzw. Hallen: Umladeplatz für Pakete, Garagen, Lkw-Parkplatz, etc. Das Spektrum der Anfragen steht nur zu einem kleinen Teil in Verbindung zu den regionalen Großunternehmen wie AUDI oder Airbus Defence and Space (früher: EADS); es ergänzt vielmehr die Gewerbestruktur im Markt Manching. Die Arbeitsplatzstruktur dürfte sehr ausgewogen sein und hochqualifizierte wie auch einfachere Arbeitsplätze bieten.

Bedarf durch Gewerbeverlagerungen aus der Ortsmitte

Ein weiterer Bedarf entsteht durch ein Ziel des ISEKs bzw. der parallel erarbeiteten VU Ortsmitte nach § 141 BauGB: Hier wird empfohlen, die im Moment noch vorhandenen störenden Gewerbebetriebe aus der Ortsmitte auszulagern. Damit das möglich ist, muss diesen Betrieben ein attraktiver, alternativer Standort angeboten werden.

Im Abschnitt zuvor wurde ausführlich erläutert, dass in Manching ein erheblicher Bedarf an neuen Gewerbeflächen besteht und sich die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne hierfür sehr gut eignen würde. Im Folgenden wird nun dargelegt, wieso sich der Standort auch aus gesamtörtlich-räumlicher Sicht besonders gut für diese Aufgabe eignen würde.

Zu 3. Der Bedarf an Gewerbeflächen kann sinnvollerweise nur auf der Fläche der ehem. Max-Immelmann-Kaserne gedeckt werden.

Im Integrierten Räumlichen Entwicklungskonzept (IRE) Ingolstadt und Umland wird ebenfalls erwähnt, dass in Manching Gewerbeflächen nur noch in geringem Umfang verfügbar sind. Ein „[...] bedeutender Entwicklungsschwerpunkt [liegt] auf der Konversionsfläche Max-Immelmann-Kaserne“ (vgl. IRE 2014, S. 30).

Fehlende Alternativstandorte

Die beiden bestehenden, großflächigen Gewerbegebiete Manchings (Gewerbegebiet Süd und Rottmannshart) sind nahezu vollständig ausgelastet, die Flächenreserven für Gewerbebetriebe sind auch im Markt Manching aktuell nahezu erschöpft und es gibt weiterhin Anfragen bei der Gemeinde (vgl. oben und Kapitel 2.6, 4.3 und 4.6 des ISEKs).

Die Flächen des Sondergebiets Militärische Nutzung, Flugplatz sind der Planungshoheit der Marktgemeinde entzogen - hier „plant“ der Bund. Beim Technologiepark obliegt zwar der Gemeinde die Planungshoheit, allerdings stehen die dort befindlichen (und bei euner Weiterentwicklung etwaigen zusätzlichen) speziellen Nutzungen für Hochtechnologie in direktem branchenspezifischen Zusammenhang mit dem Bereich des Militärflugplatzes, weswegen dieser Standort aufgrund seiner räumlichen Nähe auch weiterhin diesem Nutzungsspektrum dienen sollte.

Innen- vor Außenentwicklung

Eine Ausweisung von neuen Flächen im Marktgemeindegebiet ist nicht sinnvoll, da es nur weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung bisher nicht genutzter Flächen bedeuten würde (Widerspruch zum Oberziel g) des ISEKs: Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen).

Chance ehemalige Max-Immelmann-Kaserne

Damit bietet sich bei einer Nutzung der Flächen der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne die einmalige Chance, dem Bedarf entsprechende Gewerbeflächen anzubieten, ohne bisher ungenutzte oder landwirtschaftliche Flächen zu versiegeln und umzunutzen. Stattdessen befinden sich auf dem Gelände aufgrund der Nutzung als Kaserne bereits große, versiegelte und bebaute Bereiche. Die Kaserne weist dadurch eine besondere städtebauliche Bedeutung für die Gesamtgemeinde auf.

Zwischenfazit

Manching weist also aus verschiedenen Gründen einen erhöhten Bedarf für gewerbliche Flächen auf, der an anderen Stellen im Marktgebietsgebiet momentan nicht gedeckt werden kann. Die ehemalige Kaserne würde sich für die Aufnahme des Bedarfs aus zahlreichen Gründen hervorragend eignen. Deshalb wird im Rahmen des ISEKs und auch der vorliegenden, vorbereitenden Untersuchungen gem. §165 BauGB dringend empfohlen, die Flächen der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne aufgrund ihrer Verfügbarkeit, Disposition und ihrer Bedeutung für die gesamtörtliche Entwicklung für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln.

Es ist dem Markt Manching für die Umsetzung zu empfehlen, mit hoher Priorität daran zu arbeiten, diese Flächen für eine qualitätsvolle Gewerbeentwicklung zu nutzen. Dabei müssen Fehlentwicklungen (z.B. Gewerbe minderer Qualität, wie Spielotheken, Wettbüros) verhindert werden, um das gewünschte, diversifizierte Arbeitsplatzangebot zu realisieren. Das ist beispielweise möglich, wenn flexible Parzellen- und Infrastrukturen zu Verfügung gestellt werden und dadurch eine Ansiedlung für kleine und mittlere Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen (z.B. Handwerk, Unternehmensdienstleister, etc.) attraktiv wird.

Die Entwicklung der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne steht in Verbindung mit den Oberzielen a, f und g des ISEKs und konkret den folgenden, oben formulierten Zielen in den Handlungsfeldern und den dazugehörigen Maßnahmen:

Nutzung des Nachverdichtungs- und Konversionspotenzials (im Sinne der Oberziele f und g des ISEKs)

Planung und Durchführung der Nachnutzung des momentan ungenutzten Areals der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne, um andere Flächen zu schonen.

Anpassung der Infrastruktur an die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstandorten (im Sinne des Oberziels f des ISEKs).

Das Areal der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne besitzt eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Ausweisen neuer Gewerbeflächen für kleinere Gewerbebetriebe und Unternehmensdienstleister (im Sinne des Oberziels a des ISEKs)

Kurz- bis mittelfristig: auf dem Gelände der ehem. Max-Immelmann-Kaserne mit flexiblen Parzellengrößen, die besonders für die Ansiedlung von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben geeignet sind.

Die besondere Bedeutung der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne ergibt sich nicht zuletzt aus der Tatsache, dass die Fläche nun zum ersten Mal Teil der Planungslandschaft des Marktes Manching wird.

Im Folgenden wird ein Strukturkonzept aufgezeigt, das die Erkenntnisse aus den vorangegangenen Abwägungen sowie der Analyse der vorliegenden, vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB für das Gebiet der Max-Immelmann-Kaserne (Standortentwicklungskonzept SEK) berücksichtigt und einen räumlichen Rahmen für die Entwicklung hin zu einem Gebiet mit gewerblichen Nutzungen darstellt.

Gemäß der Abwägungen in Kapitel 4.1 wird empfohlen, das Gelände der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne für eine gewerbliche Entwicklung zu nutzen. Das übergeordnete Ziel für die Entwicklung des Areals ist deshalb:

die Schaffung eines qualitativollen Gewerbestandorts für kleinere und mittlere Unternehmen unterschiedlicher Branchen.

Zum Erreichen dieses übergeordneten Ziels sind - abgesehen von den formalen Schritten der Konversion - unterschiedliche Teilziele bei der Entwicklung des Standorts zu verfolgen:

Städtebauliche Qualität

Um als qualitativoller Gewerbestandort akzeptiert zu werden, sollte das Gelände städtebaulich und architektonisch attraktiv gestaltet sein und dabei Platz für kleine und mittlere Unternehmen bieten.

Optimierte Infrastrukturelle Anbindung

Als bedeutender Standortfaktor ist die infrastrukturelle Anbindung zu sehen. Deshalb sollte sowohl der Anschluss an das übergeordnete Netz optimiert und an die Nutzer angepasst werden. Außerdem ist die interne Erschließung den Bedürfnissen der Nutzer entsprechend anzulegen.

Ökologische Qualität

Der Schutz und die Förderung der ökologischen Qualität ist ein weiteres wichtiges Ziel, das verfolgt werden sollte. Dies trägt wesentlich zur Standortqualität des Gewerbegebiets bei.

Historisches Erbe

Auf dem Gelände befindet sich Spuren des ehemaligen Forts IX der Landesfestung Ingolstadt. Dessen historisches Erbe sollte erhalten und ggf. herausgearbeitet werden.

Berücksichtigung von Schutzgütern

Die umliegenden, wertvollen landschaftlichen Schutz- und Vorbehaltsgebiete sollten berücksichtigt und möglichst weiterentwickelt werden.

Parzellenstruktur und Lärmschutz (Städtebauliche Qualität)

Das Gewerbegebiet sollte eine städtebauliche Qualität aufweisen. Die Zuschnitte und Anordnung der Parzellen sollten flexibel auf die Bedarfe möglicher Nutzer anpassbar sein (z.B. modulare Dimensionen). Der Großteil der Parzellen sollte gem. Bedarfsschätzung des Marktes Manching eine Größe von 2.500 bis 3.000 m² haben. Desweiteren ist das Gebiet entsprechend der Gegebenheiten (die in einem Gutachten festzustellen sind) vor Lärmbelastungen zu schützen.

Verkehrsuntersuchung (Optimierte Infrastrukturelle Anbindung)

Wichtig ist für die Standortqualität sowohl eine optimierte, an die Nutzung angepasste, interne Erschließung des Gewerbegebiets, als auch ein gut funktionierender Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz, speziell an die B13, sowie durch den ÖPNV und an das Radwegenetz. Eine Verkehrsuntersuchung sollte Verbesserungsbedarfe prüfen und ggf. vorschlagen. Die technische Infrastruktur des ehemaligen Kasernareals ist entsprechend zu erneuern.

Durchlässigkeit und Erhalt von Strukturen (Ökologische Qualität)

Der Schutz der vorhandenen ökologischen Qualität ist ein weiteres Ziel, da darin Potenzial für den Artenschutz besteht und eine besondere Aufenthalts- und Arbeitsplatzqualität entstehen kann. Das Gebiet sollte für Menschen und Tiere durchlässig gestaltet sein. Nötige Eingriffe sind so gering wie möglich zu halten. Bestehende wertvolle Strukturen sollten nach Möglichkeit erhalten und in das Neuordnungskonzept integriert werden.

Prüfung des Erhalts von Spuren des Forts IX (Historisches Erbe)

Ziel ist es, das historische Erbe des Forts und die Vorgaben zu deren Schutz zu berücksichtigen. Dafür ist beispielsweise zu prüfen, ob die Teiche, die Teil des ehemaligen Wassergrabens sind, erhalten werden können (oder aufgrund ökologischer Vorgaben ggf. erhalten werden müssen). Es könnte außerdem beispielsweise der „Fußabdruck“ des Forts sichtbar gemacht werden.

Prüfung Optimierung Schutzgüter (Berücksichtigung von Schutzgütern)

Das nahe gelegene FFH- und Naturschutzgebiet des Oberstimmer Schachts sollte berücksichtigt, und ggf. weiterentwickelt werden. Genauso sind die Lebensräume der Flora und Fauna auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne zu erhalten und zu optimieren.

Wie die konkrete räumliche Umsetzung der Ziele und Handlungsoptionen aussehen könnte, wird im folgenden Kapitel verdeutlicht. Im Folgenden wird das Entwicklungskonzept anhand eines möglichen

Strukturplans anschaulich dargestellt. Die Erkenntnisse aus den vorangegangenen Abwägungen sind dabei die Grundlage des Strukturplans, der einen räumlichen Rahmen für die Entwicklung der ehemaligen Kaserne hin zu einem Gewerbestandort aufzeigt; beispielsweise, wie die räumliche Umsetzung der Ziele und Handlungsoptionen auf struktureller Ebene aussehen könnte.



Strukturplan

- | | |
|--|--|
| --- Kommune Grenze
Ingolstadt/Karlskron/
Manching | --- Erschließung: Immelmann-Straße |
| Vorschlag Grenzbegradigung | Grünzäsuren |
| //// Bereich Flächentausch:
Ingolstadt an Manching | Erhalt bestehender Grünstrukturen |
| //// Bereich Flächentausch:
Manching an Ingolstadt | Randeingrünung |
| ■ BDBOS-Gebäude mit Puffer-
streifen (momentan nur als
Platzhalter - genaue Maße
unbekannt) | ■ Baumbestand |
| | Erhalt bestehender
Gewässerstrukturen |
| | Bestehende Gewässerstruktur |
| | --- Umgriff des ehem. Fort IX |
| | --- Umgriff Kaserne |

Die Strukturüberlegungen ergeben sich einerseits aus der Verbindung landschaftlich wertvoller Flächen auf dem und in der Nähe des ehemaligen Kasernengeländes. Andererseits aus dem Erhalt der in Ost-West-Richtung verlaufenden (bundeseigene) Immelmann-Straße im Norden. Außerdem ist das BDBOS-Grundstück bei den zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Der vorgeschlagene Umgriff des Entwicklungskonzepts umfasst diejenigen Bereiche, die bis Ende Juni 2015 Teil der Max-Immelmann-Kaserne gewesen sind. Es ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung des SEKs noch unklar war, welche Flächen dem Markt Manching tatsächlich zur Entwicklung zur Verfügung stehen werden.

Entwicklungsziel Städtebauliche Qualität

Begradigung des Grenzverlaufs zwischen Manching und Ingolstadt

Es wird empfohlen, nach dem Erwerb des Geländes einen flächengleichen Grundstückstausch zwischen Manching und Ingolstadt durchzuführen. Im Strukturplan betrifft dieser Tausch eine Fläche von etwa 14.530 m². Dadurch können beide Kommunen eine wirtschaftlich optimierte Parzellenstruktur im Bereich der Grenze anbieten.

Parzellierung

Die Parzellen sollten in der Mehrzahl eine Größe von etwa 2.500 bis 3.000 m² besitzen, um dem Bedarf der Nutzergruppe (kleinere und mittlere Gewerbebetriebe), die hier angesiedelt werden soll, zu entsprechen. Kleine Parzellen können auch zusammengeschlossen werden und bieten dann Platz für Nutzer mit größerem Flächenbedarf. Bei der Anlage der Parzellen ist auf die landschaftlich wertvollen Flächen und deren Verbindung sowie auf das BDBOS-Grundstück Rücksicht zu nehmen.

Entwicklungsziel Optimierte Infrastrukturelle Anbindung

Erhalt der Immelmann-Straße

Die (bundeseigene) Immelmann-Straße ist als Verbindung zwischen Manching und Ingolstadt wie auch als Haupteinschließung des Areals von Norden zu erhalten. Um hier einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, sind die geplanten, gewerblich zu nutzenden Flächen nicht direkt über diese Straße zu erschließen. Außerdem muss der Anschluss der Immelmann-Straße an die B13 überprüft und ggf. optimiert werden. Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich deutlich erhöhen. Bisher besteht eine T-Kreuzung ohne Lichtsignalregelung.

Interne Erschließung des Gebiets

Es sind zusätzliche Straßen, angepasst an die Nutzerbedürfnisse und die Parzellierung, zur internen Erschließung des Gebiets vorzusehen. Die Kosten für diese Erschließung können i.d.R. vollständig oder partiell an die Anlieger weitergegeben werden (vgl. §§ 123 – 135 BauGB). Die Art und der Umfang der Erschließungsanlagen, die Art der Ermittlung der Verteilung des Aufwands sowie die Höhe des Einheitssatzes regelt die Gemeinde durch eine Satzung (vgl. § 132 BauGB).

Entwicklungsziel Ökologische Qualität

Verbindung landschaftlich wertvoller Flächen

Möglichst an drei Stellen im betrachteten Gebiet der ehemaligen Kaser-

ne sollten Grünzäsuren von Norden nach Süden verlaufend vorgesehen werden: Eine verläuft im Westen entlang der vorgeschlagenen neuen Grenze zwischen Manching und Ingolstadt. Die mittlere läuft vom Bereich nördlich der Immelmann-Straße, über die beiden Weiher (ehemaliger Fortgraben) bis zum südlichsten Punkt des Umgriffs. Das dritte grüne Band zieht sich vom östlichen Kiesabbausee über das BDBOS-Grundstück und über den kleinen Wald der ehemaligen Schießanlage zum südlichen Teich (ebenfalls ehemaliger Fortgraben). Dabei ist zu beachten, dass diese Grünzäsuren, wo möglich, auch einer Durchwegung Raum bieten sollten. Sie erlauben eine engmaschige Fuß- und Radwegerschließung der Arbeitsplätze sowie die direkte Querung des Gebiets in Nord-Süd-Richtung. Ansonsten sind es Verbundachsen, zur ökologischen Vernetzung der Kiesweiher im Norden und ins Donaumoos im Süden. Die drei Grünzäsuren sollten durch in die Gewerbezellenstruktur integrierte, von Ost nach West verlaufende, grüne Fugen verbunden werden.

Die auch städtebaulich wichtigen Grünstrukturen sollten möglichst die Standorte der bestehenden alten Bäume und der Seen mit ihren grünen Säumen aufnehmen und die Eingriffe in vorhandene, wertvolle Grünstrukturen sollten minimal gehalten werden. Gemäß den Ergebnissen der saP(-Vorabschätzung) kann eine vollständige Entfernung des Baumbestands auf dem Gelände artenschutzrechtlich nicht ausgeglichen werden. Es gibt weiterhin einige Gründe für einen teilweisen Erhalt des Baumbestandes auf dem Gelände:

- Mikroklimatische Effekte;
- Vorhandene effektive Abpflanzung, Sichtschutz, Lärmschutz;
- Vorhandene attraktive Begrünung mit alten Bäumen als Standortfaktor auch für gewerbliche Nutzung.

Die bestehenden Grünstrukturen sind städtebaulich wichtige Zäsuren, die die Qualität des Areals als Arbeitsumgebung und als Adresse deutlich erhöhen. Darüber hinaus sind sie nicht nur optisch attraktiv, sondern auch für den Artenschutz wichtig, für das Geländeklima und die Retentionsleistung des Gesamtareals. Als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse sollte der strukturreiche Charakter einer differenzierten Verteilung von (Alt-)Baumbeständen, Hecken und offenen Wiesen erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Einen großen Teil des Biotopbestandes zu erhalten, ist auch in Hinsicht auf die Eingriffs-Ausgleichsregelung alternativlos. Ein daraufhin durchdachtes Grünkonzept hilft, den Eingriff zu minimieren und den Ausgleich auf dem Areal nachzuweisen, sodass keine oder wenige externe Ausgleichsflächen nötig werden. Eine abschließende Einschätzung dieses Sachverhalts kann jedoch erst im nächsten Schritt, nach einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, vorgenommen werden.

Auch das Thema Abflussverzögerung und Wasserrückhalt sollte im Rahmen der weiteren Planung auf dem Gelände behandelt werden. Das Regenwasser sollte über vertiefte Retentionsbereiche vollständig auf dem Areal zu versickern. Als Überlauf dienen die Grünflächen und die Seen. Dies ist selbstverständlich nur auf altlastenfreien Flächen möglich

Entwicklungsziel Historisches Erbe

Berücksichtigung Fortstruktur

Spuren des ehemaligen Fort IX sollten als historisches Erbe berücksichtigt werden - abhängig auch von der Bewertung der Ergebnisse der orientierenden archäologischen Begutachtung. Hierzu könnten erhaltenswerte Mauern im Boden zählen, die z.B. nicht durch Aushub für Keller zerstört werden sollten, oder die noch vorhandenen Teiche, die ein Relikt des Wassergrabens, der das ehemalige Fort IX umgeben hat, sind. Diese Teiche sind entsprechend ihres ökologischen und landschaftsplanerischen Werts zu erhalten. Ggf. könnte auch z.B. die Form des ehemaligen Forts durch die Parzellierung oder die interne Erschließung sichtbar gemacht werden.

Im Anhang befindet sich eine Liste, in der die Entwicklungsziele und Handlungsoptionen übersichtlich dargestellt sind (vgl. Kapitel 4.2.2). Außerdem werden - falls überhaupt möglich - die sehr groben Kosten (nach überschlägigen Erfahrungswerten) für die daraus vorgeschlagenen Maßnahmen benannt. Auch Aussagen zu Finanzierung und einer möglichen zeitlichen Priorisierung sind enthalten. Außerdem wird die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahmen eingeschätzt. Eine genauere Abstimmung der Förderstrategie muss allerdings - mit diesem Standortentwicklungskonzept SEK als Grundlage - in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber erfolgen.

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

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

5 Fazit

Im Bericht zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Marktgemeinde Manching wurden nach einer fundierten, ausführlichen Analyse und einer Bewertung der Gegebenheiten der Ortsentwicklung Empfehlungen für Oberziele für das zukünftige kommunale Handeln formuliert.

Für die Verwirklichung dieser Oberziele werden thematische Schwerpunkte gesetzt. Diese umfassen Handlungsfelder, innerhalb derer untergeordnete Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung zu finden sind. Außerdem wurden zwei räumliche Schwerpunkte der Umsetzung des gesamtörtlichen Konzepts identifiziert. Diese beiden Räume sind das Gebiet Ortsmitte Manching und das Gebiet der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne. In diesen beiden Räumen ist es für die gesamtörtliche Zukunft aus verschiedenen Gründen besonders wichtig, Fehlentwicklungen zu verhindern, positive Impulse zu setzen und vorteilhafte Aspekte zu verstärken. Deshalb erfahren diese beiden Räume durch das Anfertigen zweier vorbereitenden Untersuchungen gem. §§ 141 BauGB und 165 BauGB kurz- bis mittelfristig eine besondere Aufmerksamkeit.

Es ist allerdings auch zu beachten, dass außerhalb dieser Schwerpunktgebiete Entwicklungen und Veränderungen in der gesamten Marktgemeinde möglich und nötig sind.

Darüber hinaus spielt Manching auch als Gemeinde im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie in der Region Ingolstadt eine Rolle, wodurch in Zukunft auch noch weitere Handlungsfelder auftreten können. Gerade beim Thema Wohnentwicklung, welches eines der zentralen Themen in der Region ist, könnten in Zukunft noch verstärkt Herausforderungen auf Manching zu kommen.

Eine große Chance besteht für Manching in der interkommunalen Zusammenarbeit, beispielsweise mit der Stadt Ingolstadt bei der Entwicklung der ehemaligen Max-Immemann-Kaserne. Eine weitere Kooperation ist bei der Standortsuche für ein Gymnasium mit Ingolstadt und dem Landkreis Pfaffenhofen nötig. Bei der Erstellung eines integrierten räumlichen Entwicklungskonzepts (IRE) wurde die gesamte Region Ingolstadt zur Kooperation aufgerufen.

Auf diese Herausforderungen sollte sich Manching vorbereiten. Eine stabile Entwicklung des Gemeindegebiets, wie sie durch die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen dieses ISEKs realisiert werden kann, ist dafür eine gute Voraussetzung.

6 Beteiligte

6.1 Auftraggeber

Marktgemeinde Manching
Ingolstädter Str. 2
85077 Manching

Herbert Nerb
1. Bürgermeister

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

6.2 Auftragnehmer

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

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

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

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

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

mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner

Partnerschaft

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

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

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

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

Büro PLANWERK – Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr, GdbR

Gunter Schramm, Claus Sperr
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
Tel +49 (0)911 47-6404,
Fax -1632
kontakt@planwerk.de

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

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

Stand: 24.05.2018

Herausgeber

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

Inhalt

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

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

Büro PLANWERK, Nürnberg
Claus Sperr, Julia Wolfrum

03 Arch.

mahl.gebhard.konzepte

