

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)
MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU)



ISEK + VU

GEMEINDE WETTSTETTEN



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Oktober 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Wettstetten
Kirchplatz 10, 85139 Wettstetten



Bearbeitung:

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Stadtplaner, Regionalplaner, Geografen
Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg
Tel.: 0911-650828-0
E-Mail: kontakt@planwerk.de
www.planwerk.de



Dr.-Ing. Tobias Preising, Stadtplaner ByAK und Regionalplaner SRL
Sophia Heilscher, M.A. Geografie
Julia Jakobs, Dipl.-Geografin

DÖMGES ARCHITEKTEN AG
Architektur und Stadtplanung
Budapester Straße 4, 93055 Regensburg
Tel.: 0941-99206-0
E-Mail: info@doemges.ag
www.doemges.ag

DÖMGES
ARCHITEKTEN

Vincent Freimann, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplaner ByAK
Vanessa Bleckmann, M.Eng. Stadtplanung

Grafische und kartografische Abbildungen sowie Bilder:
PLANWERK STADTENTWICKLUNG und DÖMGES ARCHITEKTEN AG (sofern nicht anders vermerkt)

Förderung durch
STÄDTEBAUFÖRDERUNG Oberbayern
im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm
mit Mitteln des Freistaates Bayern



Bayerisches
Staatsministerium
für Wohnen, Bau und
Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	1
1.1	Anlass, Zielsetzung	1
1.2	Vorgehensweise, Ablauf	3
2	Begleitender Beteiligungsprozess.....	4
2.1	Ortsrundgang.....	4
2.2	Online-Beteiligung.....	5
2.2.1	Online-Befragung.....	5
2.2.2	Web-Mapping	6
2.3	Schlüsselpersonen-Runde Ortsmitte	7
2.4	Schlüsselpersonen-Runde Abstimmung Ziele	8
2.5	Bürgerwerkstatt	8
2.6	Eigentümergebäude.....	8
2.7	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	10
3	Grundlagen, Vorgaben, bisherige Sanierung.....	11
3.1	Lage im Raum, naturräumliche Einordnung	11
3.2	Planungsvorgaben.....	11
3.3	Naturraum	14
3.4	Hauptort und Ortsteile	15
3.5	Historische Siedlungsentwicklung	16
3.6	Bisheriger Sanierungsprozess.....	19
4	Bestandsanalyse Gemeinde Wettstetten.....	22
4.1	Stadtentwicklung, Städtebau, Ortsbild	22
4.1.1	Städtebauliche Struktur.....	22
4.1.2	Denkmäler	36
4.1.3	Vertiefende Betrachtung des Ortskerns.....	39
4.1.4	Freiraumstruktur, Grünflächen, Gewässer	54
4.2	Verkehr.....	64
4.2.1	Verkehrsnetz, Verkehrslast, Verkehrssituation	64
4.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	67
4.2.3	Rad- und Fußverkehr	69
4.3	Bevölkerung.....	70
4.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	70
4.3.2	Bevölkerungsstruktur, demografischer Wandel	73
4.4	Wohnen	77
4.4.1	Wohnungsmarktentwicklung, -struktur	77
4.4.2	Aktuelle Bauvorhaben	79
4.4.3	Wohnsituation von Senioren	79
4.5	Medizinische Versorgung.....	80
4.6	Soziales	81
4.6.1	Bildung, Kinderbetreuung	81
4.6.2	Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien	83
4.6.3	Angebote für Senioren.....	83
4.7	Freizeit, Kultur, Naherholung.....	84
4.7.1	Freizeit-, Sport-, Kulturangebot	84
4.7.2	Veranstaltungs- und Begegnungsorte.....	87
4.7.3	Naherholung, Tourismus.....	87
4.8	Wirtschaft, Gewerbe.....	91
4.8.1	Beschäftigtenentwicklung, -struktur	91
4.8.2	Berufspendelnde.....	93

4.8.3 Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	94
4.9 Klima, Natur, Energie.....	97
4.9.1 Klimaentwicklung, Klimaschutz und -anpassung	97
4.9.2 Hitzeregulierung im öffentlichen Raum	98
4.9.3 Schutzgebiete.....	101
4.9.4 Erneuerbare Energien	103
5 Zusammenfassende SWOT-Analyse.....	106
6 Leitlinien und Ziele.....	109
7 Maßnahmen, Projekte	113
7.1 Maßnahmen, Projekte – Übersicht.....	113
7.2 Maßnahmensteckbriefe.....	123
8 Sanierungsgebiet, Sanierungsverfahren.....	156
8.1 Vorbereitende Untersuchungen (Verfahren).....	156
8.2 Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet.....	158
8.2.1 Mängel nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB	158
8.2.2 Mängel nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB	161
8.2.3 Weitere Städtebauliche Mängel.....	162
8.3 Herleitung und Zuschnitt des Sanierungsgebiets	163
8.4 Sanierungsverfahren, Sanierungssatzungen.....	166
9 Weiteres Vorgehen.....	172
Anhang.....	174

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen.....	2
Abbildung 2:	Ablauf Prozess ISEK mit VU.....	3
Abbildung 3:	Plakat Ortsrundgang.....	4
Abbildung 4:	Plakat Online-Beteiligung	5
Abbildung 5:	Häufung von Web-Mapping-Einträgen.....	6
Abbildung 6:	Umgriff Ortsmitte im Rahmen der SchlüsselpersonenRunde Ortsmitte.....	7
Abbildung 7:	Plakat Bürgerwerkstatt.....	8
Abbildung 8:	Auszug Strukturkarte (LEP Bayern 2023).....	11
Abbildung 9:	Auszug Zentrale Orte und Nahbereiche (Regionalplan Ingolstadt (10), Begründungskarte).....	12
Abbildung 10:	Auszug Siedlung und Versorgung (Regionalplan Ingolstadt (10), Karte 2).....	13
Abbildung 11:	Auszug Regionale Grünzüge (Regionalplan Ingolstadt (10), Begründungskarte).....	14
Abbildung 12:	Ortsteile Gemeinde Wettstetten.....	15
Abbildung 13:	Historische Bilder Ortsmitte (Chronik Wettstetten 1998).....	16
Abbildung 14:	Festungsgürtel Ende 19. Jhd.	17
Abbildung 15:	Historische Karte Wettstetten (1814)	18
Abbildung 16:	Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Ortsmitte Wettstetten“ von 2010	19
Abbildung 17:	Strukturbereiche.....	23
Abbildung 18:	Baudenkmäler Wettstetten.....	37
Abbildung 19:	Bodendenkmäler Wettstetten.....	38
Abbildung 20:	Martinskirche Wettstetten	40
Abbildung 21:	Rathaus Wettstetten	40
Abbildung 22:	Blick auf Rathaus aus Bräugasse.....	41
Abbildung 23:	Blick in Bräugasse und auf Wohnhaus Schelldorfer Str. 7.....	41
Abbildung 24:	Kath. Pfarramt Wettstetten.....	42
Abbildung 25:	Blick von Rackertshofener Straße auf kath. Pfarramt Wettstetten.....	42
Abbildung 26:	Feuerwehrhaus und -hof.....	43
Abbildung 27:	Manterinbach vor Pfarramt.....	43
Abbildung 28:	Jurahaus Schelldorfer Straße 3	44
Abbildung 29:	Kreuzung Ingolstädter / Schelldorfer Straße und Rackertshofener Straße	45
Abbildung 30:	Ingolstädter Straße Ortsmitte.....	46
Abbildung 31:	Engstelle Gehweg Schelldorfer Straße	46
Abbildung 32:	Historische Karte 1955 (Geoportal BayernAtlas).....	47
Abbildung 33:	Kreuzung Ingolstädter / Schelldorfer Straße mit Rackertshofener Straße.....	47
Abbildung 34:	„Unterer Wirt“ Kreuzung Ingolstädter Straße / Rackerts-hofener Straße	48
Abbildung 35:	Kommerzielle Ortsmitte an der Ingolstädter Straße	48
Abbildung 36:	Städtebauliche Struktur im Ortskern.....	49
Abbildung 37:	Hofstelle alte Ingolstädter Straße.....	50
Abbildung 38:	Hofstelle Lange Gasse.....	50
Abbildung 39:	Baulücken und Hofstellen.....	51
Abbildung 40:	Bewertung des Gebäudebestands sowie der städtebaulichen Situation.....	53
Abbildung 41:	Vorwerkstraße Wettstetten	54
Abbildung 42:	Beispiel Zustand Gehwege Wohnstraßen	55
Abbildung 43:	Beispiel private Einfriedung.....	56
Abbildung 44:	Beispiel Fertiggaragenhof	56
Abbildung 45:	Ortsrand mit Blick auf Hauptort Wettstetten.....	57
Abbildung 46:	Gehölzstrukturen mit Spazierweg am Ortsrand	57
Abbildung 47:	Verlauf Manterinbach Ortsmitte	59
Abbildung 48:	Verlauf Manterinbach vor kath. Pfarramt	59

Abbildung 49:	Aue und Verlauf Manterinbach	60
Abbildung 50:	Freiraumtypologien Wettstetten.....	62
Abbildung 51:	Bewertung der öffentlichen Räume	63
Abbildung 52:	Karte Verkehr	66
Abbildung 53:	Busliniennetz (OpenStreetMap Mitwirkende 2023)	68
Abbildung 54:	Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2022	70
Abbildung 55:	Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2022	71
Abbildung 56:	Bevölkerung Gem. Wettstetten, mit Vorausberechnung.....	71
Abbildung 57:	Jährliche Bevölkerungsveränderung 2000 bis 2022	72
Abbildung 58:	Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl durch Geburten und Sterbefälle	72
Abbildung 59:	Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl durch Wanderungen	72
Abbildung 60:	Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen 1990 bis 2022	73
Abbildung 61:	Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen, mit Vorausberechnung	74
Abbildung 62:	Entwicklung der Altersgruppe der 18- bis unter 65-Jährigen 1990 bis 2022	74
Abbildung 63:	Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren, mit Vorausberechnung	75
Abbildung 64:	Karte Verteilung der Einwohner:innen nach Altersklassen.....	76
Abbildung 65:	Baufertigstellungen – Wohnungen 1990 bis 2022	77
Abbildung 66:	Bestand an Wohnungen nach Raumzahl 2022	77
Abbildung 67:	Durchschnittliche Haushaltsgröße 1990 bis 2022	78
Abbildung 68:	Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 1990 bis 2022.....	79
Abbildung 69:	Geplanter Seniorenpark in der Rackertshofener Straße (ERL 2022)	80
Abbildung 70:	Karte Kinderbetreuung und Schule	82
Abbildung 71:	Online-Befragung – Bekanntheit und Nutzung von Angeboten / Einrichtungen zur Freizeit und Naherholung	84
Abbildung 72:	Online-Befragung – Zufriedenheit mit Angeboten / Einrichtungen zur Freizeit und Naherholung	85
Abbildung 73:	Karte Freizeit.....	86
Abbildung 74:	Online-Befragung – Nutzung von Angeboten zur Freizeit und Naherholung.....	88
Abbildung 75:	Online-Befragung – Zufriedenheit mit Angeboten zur Freizeit und Naherholung	88
Abbildung 76:	Karte ausgeschilderter Freizeitradwege und Wanderwege	90
Abbildung 77:	Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2008 bis 2022	91
Abbildung 78:	Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 bis 2022.....	92
Abbildung 79:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2022	92
Abbildung 80:	Ein- und Auspendlerzahl 2022	93
Abbildung 81:	Häufigste Ziele der Auspendler 2021	93
Abbildung 82:	Häufigste Herkunftsorte der Einpendler 2021	93
Abbildung 83:	Online-Befragung – Vermisste Einrichtungen und Betriebe	95
Abbildung 84:	Karte Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung	96
Abbildung 85:	Entwicklung der Jahresmitteltemperatur im Vergleich zum Bezugsraum 1971-2000	97
Abbildung 86:	Karte Umwelt- und mikroklimatische Herausforderungen und Risiken.....	100
Abbildung 87:	Karte Schutzgebiete	102
Abbildung 88:	Anteil Strom aus Photovoltaik am Stromverbrauch (Energie-Atlas Bayern 2021)	103
Abbildung 89:	Gebietskulisse Windkraft (Energie-Atlas Bayern 2021)	104
Abbildung 90:	Anteil Strom aus ern. Energien am Stromverbrauch (Energie-Atlas Bayern 2021).....	104
Abbildung 91:	Online-Befragung – Stärken der Gemeinde Wettstetten	106
Abbildung 92:	Online-Befragung – Schwächen der Gemeinde Wettstetten	107
Abbildung 93:	Maßnahmenplan	122
Abbildung 94:	Ablauf vorbereitende Untersuchungen	157
Abbildung 95:	Städtebauliche Missstände – Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	160
Abbildung 96:	Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiete	165

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Ortsteile 15

Tabelle 2: Handlungsbedarfe und städtebauliche Missstände in den Quartieren..... 35

1 Einführung

1.1 Anlass, Zielsetzung

Das mit diesem Bericht vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) gibt der Gemeinde Wettstetten Maßnahmenvorschläge für etwa 10 bis 15 Jahre Ortsentwicklung an die Hand. Das ISEK ist ein gesamtörtliches Entwicklungskonzept, das jedoch seinen Fokus auf den Hauptort Wettstetten legt. Es hat die Funktion als Gesamtstrategie für die weitere Entwicklung der Gemeinde und des Hauptortes und ist somit wichtige Grundlage für die Begründung von Städtebaufördermaßnahmen. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind Grundlage für die städtebauliche Sanierung im Hauptort Wettstetten und wurden in erster Linie für das beschlossene Untersuchungsgebiet (UG) durchgeführt.

Zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 02.06.2022 ein Beschluss des Gemeinderats, mit dem das Untersuchungsgebiet (UG) festgelegt wurde. Am 25.04.24 wurde das Untersuchungsgebiet aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse nochmals geringfügig erweitert.

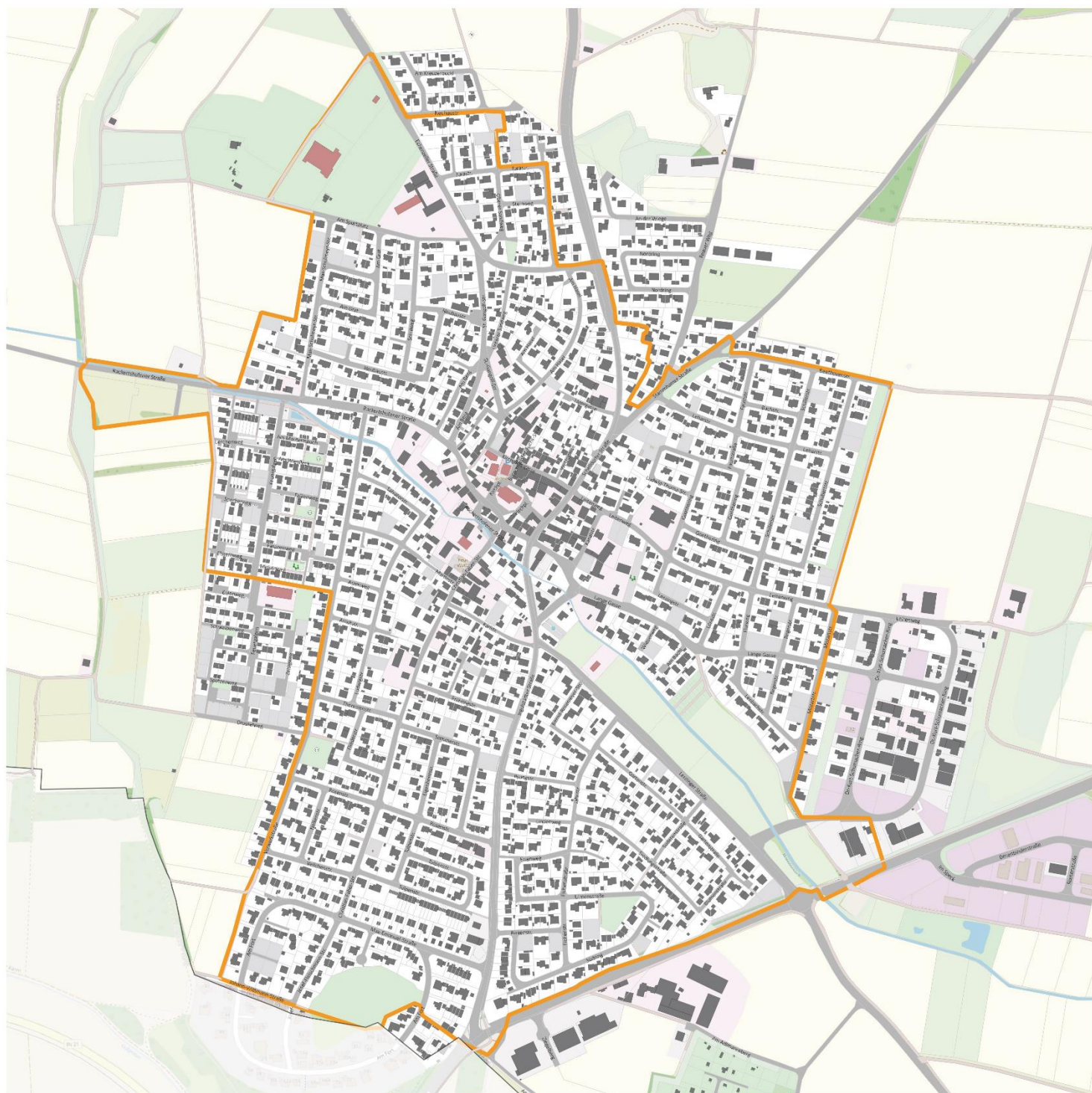
Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird ein Sanierungsgebiet (SG) begründet, das entsprechend dem Sanierungs- und Handlungsbedarf abgegrenzt wird. Im Sanierungsgebiet können über die Städtebauförderung städtebauliche Maßnahmen gefördert werden. Dies erleichtert auch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen. Zudem bringt das Sanierungsgebiet Vorteile für Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet mit sich, u.a. eine bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Sanierungsmaßnahmen.

Um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken, bestehende Missstände zu entschärfen und bevorstehende Herausforderungen bewältigen zu können, möchte die Gemeinde Wettstetten in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort sowie mit Unterstützung der Städtebauförderung die zukünftige Ortsentwicklung aktiv gestalten. Das erstellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll hierfür auf die örtlichen Herausforderungen angepasste Lösungen abbilden. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung des Ortskerns. Dabei ist zunächst die Gesamtgemeinde Wettstetten zu betrachten und in einer weiteren Stufe eine Vertiefung im Ortskern vorzunehmen.

Für den Bereich des Ortskerns des Hauptortes Wettstetten sollen konkrete Entwicklungsszenarien und -ziele entwickelt werden, da in der Ortsmitte verschiedene Problemlagen kumulieren. Diese umfassen die Schaffung eines funktionierenden, wahrnehmbaren Ortskerns, die Nachnutzung von leerfallenden Hofstellen (Innenentwicklung) und eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung.

Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen werden die Grundlagen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets gelegt.

Untersuchungsgebiet im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU)



Umriss Untersuchungsgebiet VU
Beschluss am 02.06.2022,
Erweiterung am 25.04.2024

Datengrundlage: Gemeinde Wettstetten
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Stand: April 2024
Maßstab: 1:6.500 (im DIN A3 Format)

0 100 200 300 m



DÖMGES
ARCHITEKTEN



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen

1.2 Vorgehensweise, Ablauf

Das ISEK mit VU greift vorhandene Planungen in der Gemeinde Wettstetten auf. Mit dem ISEK mit VU wurden neben weiteren fachlichen Analysen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der Gemeinde Wettstetten gemeinsam mit der Bevölkerung und Akteuren erarbeitet, um daraus in unterschiedlichen Handlungsfeldern die Ziele für die Ortsentwicklung und Maßnahmenvorschläge für die Gemeinde Wettstetten festzulegen.

Ergebnisse aus dem öffentlichen Ortsrundgang, aus einer Online-Teilnahme mit den zwei Bausteinen Online-Befragung und Web-Mapping, aus einer Schlüsselpersonen-Runde zur Ortsmitte und einer Schlüsselpersonen-Runde mit Gemeinderat und Verwaltung zur Abstimmung von Zielen, aus der Bürgerwerkstatt sowie aus einer Eigentümerbefragung wurden auf Relevanz für die weitere Ortsentwicklung geprüft und zu großen Teilen in das ISEK mit VU aufgenommen.

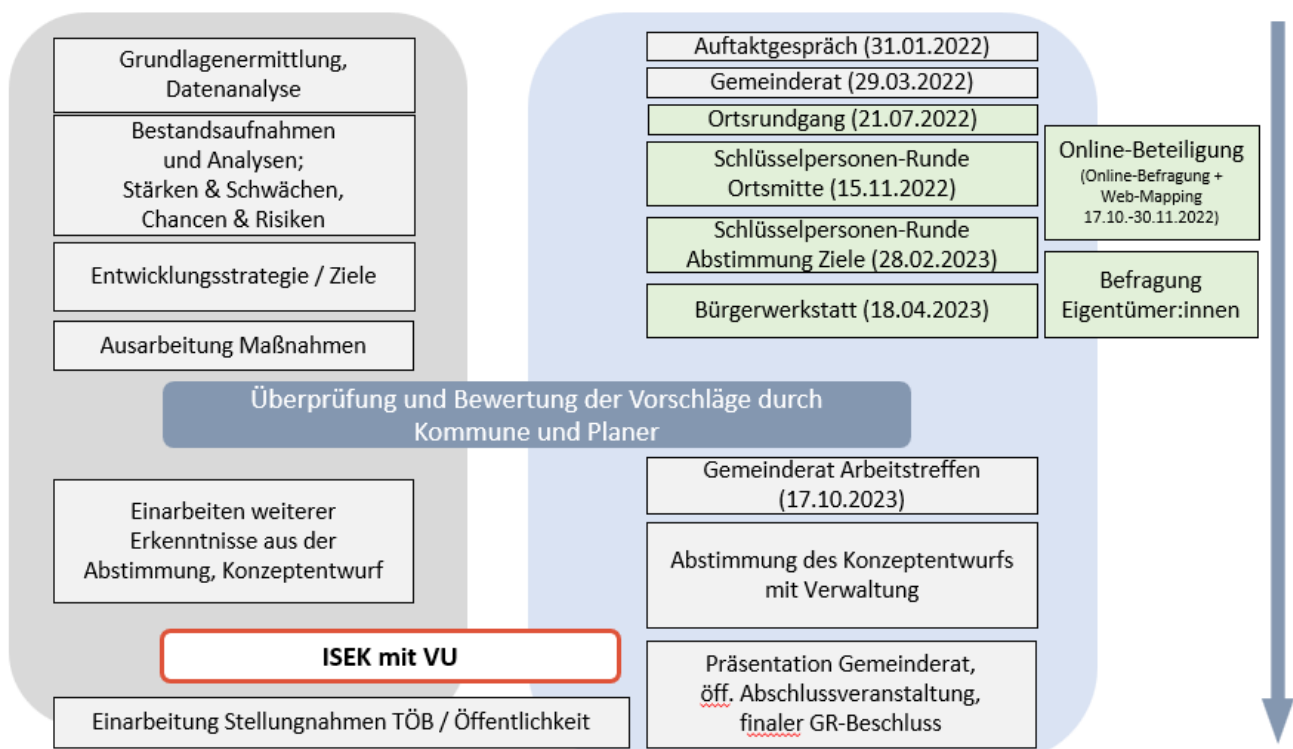


Abbildung 2: Ablauf Prozess ISEK mit VU

2 Begleitender Beteiligungsprozess

Ein wichtiger Aspekt bei der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wie auch von vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist neben der Einbeziehung der Gemeindeverwaltung und der Politik auch die Einbeziehung der Bevölkerung sowie von weiteren örtlichen Akteuren. Nachfolgend wird der Beteiligungsprozess zur Erstellung des ISEK mit VU für die Gemeinde Wettstetten dargestellt. Insgesamt wurde ein umfangreiches Spektrum an Beteiligungsmöglichkeiten zur Einbindung der Bevölkerung und von Akteuren in den Erarbeitungsprozess durchgeführt. An den verschiedenen Beteiligungsformaten wurde zahlreich und aktiv teilgenommen, jedoch stellen diese keine repräsentativen Abstimmungen o.ä. dar, sondern dienen vielmehr einem Stimmungsbild bzw. der Abfrage von Einschätzungen sowie Sammlung von Anregungen und Ideen. Die Ergebnisse aus den einzelnen Bausteinen wurden im Laufe des Prozesses immer wieder aufgegriffen, geprüft und weiterentwickelt.

2.1 Ortsrundgang



Abbildung 3: Plakat Ortsrundgang

Als Auftakt des ISEK mit VU der Gemeinde Wettstetten fand am 21.07.2022 ein Ortsrundgang im Hauptort Wettstetten statt, zu dem öffentlich eingeladen wurde. Insgesamt nahmen rd. 30 Personen am Ortsrundgang teil.

Zu Beginn wurde am Treffpunkt am Rathaus eine kurze Einführung in den ISEK-Prozess gegeben und wurden erste Stärken und Schwächen in Bezug auf die Gemeinde Wettstetten gesammelt, die am Ende der Veranstaltung im Bürgersaal vorgestellt wurden. Die zwei vorgeschlagenen Routen durch den Hauptort Wettstetten sind im Vorfeld auf Grundlage bisheriger Erkenntnisse festgelegt worden. Ziel des Ortsrundgangs war es, wichtige Themen und Probleme aufzunehmen und Bedarfe, Verbesserungsvorschläge, Nutzungsmöglichkeiten, Handlungsansätze und Projektideen vor Ort zu sammeln bzw. zu suchen. Von den Teilnehmer:innen wurden zahlreiche Inhalte genannt. Es ging darum, dass eine „richtige/einzige“ Ortsmitte nicht identifiziert werden kann, ging um den Bereich bei der Kreuzung Ingolstädter Straße – Rackertshofener Straße – Scheildorfer Straße mit bestehender Gastronomie, um den Verkehr an der Ingolstädter Straße, um die Manterinbachaue, um Hofstellen sowie um weitere Punkte. Zum Abschluss wurde ein Ausblick auf die nächsten Schritte und weiteren Beteiligungsmöglichkeiten gegeben.
(Dokumentation im Anhang)

2.2 Online-Beteiligung



Abbildung 4: Plakat Online-Beteiligung

Im Rahmen einer Online-Beteiligung konnten die Einwohner:innen der Gemeinde Wettstetten im Zeitraum vom 17.10. bis 30.11.2022 ihre Meinungen, Einschätzungen, Ideen und Anregungen übermitteln. Die Online-Beteiligung bestand aus zwei Bausteinen: Online-Befragung und Web-Mapping (interaktive, digitale Karte). Beide Bausteine waren gegenseitig verlinkt und wurden umfangreich genutzt.

2.2.1 Online-Befragung

Im Rahmen der Online-Befragung konnten die Teilnehmenden ihre Meinungen, Eindrücke und Einschätzungen zu vielfältigen Bereichen der Gemeinde Wettstetten darstellen. Insgesamt haben 263 Personen unterschiedlichen Alters an der Online-Befragung teilgenommen.

Die Online-Befragung verband verschiedene inhaltliche Funktionen, u.a.:

- Allgemeine Einschätzung der Gemeinde Wettstetten
- Abfrage von allgemeinen Stärken und Schwächen sowie vermissten Einrichtungen oder Betrieben
- Sammlung von Entwicklungsvorschlägen für die Ortsmitte von Wettstetten
- Abfrage des Nutzungsverhaltens bezüglich der Angebote und Einrichtungen im Bereich Freizeit und Naherholung und deren Beurteilung
- Abfrage von in der Gemeinde anzugehenden Themen der Ortsentwicklung

Gut die Hälfte der befragten Personen wohnt bereits 20 Jahre oder länger in der Gemeinde Wettstetten, weitere 23% bereits 10 bis unter 20 Jahre und jeweils 11% 5 bis unter 10 Jahre sowie weniger als 5 Jahre. Von den Befragten, die zugezogen sind, wohnten 42% vorher im Stadtgebiet Ingolstadt.

Die mit der Online-Befragung erreichten Personen zeigen folgende Alterszusammensetzung: nur 1% ist im Alter von unter 18 Jahren, 13% sind junge Erwachsene im Alter von 18 bis 29 Jahre. 43% der Befragten sind im Alter von 30 bis 49 und 33% im Alter von 50 bis 64 Jahre (insgesamt sind damit drei Viertel im Alter von 30 bis 64 Jahre). Nur 10% sind 65 Jahre oder älter. Bei den befragten Personen ist das Geschlechter-Verhältnis nicht ganz ausgeglichen. So sind 56% der Befragten männlich und 43% weiblich, eine Person gab divers an. Genau die Hälfte der befragten Personen lebt in Familien mit Kind(ern) bis 24 Jahren, außerdem 3% als Alleinerziehende mit Kind(ern) bis 24 Jahren. Ein Viertel lebt in 2-Personen-Haushalten. Insgesamt konnte ein guter Querschnitt der Bevölkerung abgedeckt werden.

Einzelne Ergebnisse der Online-Befragung werden an thematisch passenden Stellen im Bericht aufgeführt.

2.2.2 Web-Mapping

Im Rahmen des Web-Mappings konnten Meinungen, Anmerkungen sowie Anregungen und Ideen zur Entwicklung der Gemeinde Wettstetten in einer interaktiven, digitalen Karte eingetragen werden. Dabei konnten Punkte gesetzt oder Linien (z.B. Wege) gezeichnet und beschrieben werden. Außerdem konnten Einträge, die sich in der Karte nicht räumlich zuordnen ließen, in einer Liste eingetragen werden. Bereits von anderen Personen gesetzte Einträge konnten gelesen und kommentiert sowie mit Zustimmung („finde ich auch“) oder mit Ablehnung („finde ich nicht“) versehen werden. Über den Zeitraum der aktiven Eintragungsmöglichkeit hinaus waren die Einträge weitere zwei Wochen auf der Plattform öffentlich einzusehen. Im gesamten Zeitraum der beiden Monate erfolgten insgesamt rd. 1.900 Besuche des Web-Mappings.

Nennungen und Anmerkungen von Teilnehmer:innen des im Sommer 2022 durchgeführten Ortsrundgangs sind im Vorfeld bereits ins Web-Mapping eingepflegt worden.

Insgesamt wurden rd. 180 Punkte, Linien bzw. nicht verortete Einträge abgegeben (davon 28 Anregungen aus dem Ortsrundgang) und rd. 160 dazugehörige Kommentare verfasst. Auf die Einträge wurde insgesamt rd. 8.060-mal mit „finde ich auch“ und rd. 1.000-mal mit „finde ich nicht“ reagiert.

Die meisten Einträge wurden im Ortskern des Hauptortes Wettstetten verortet.

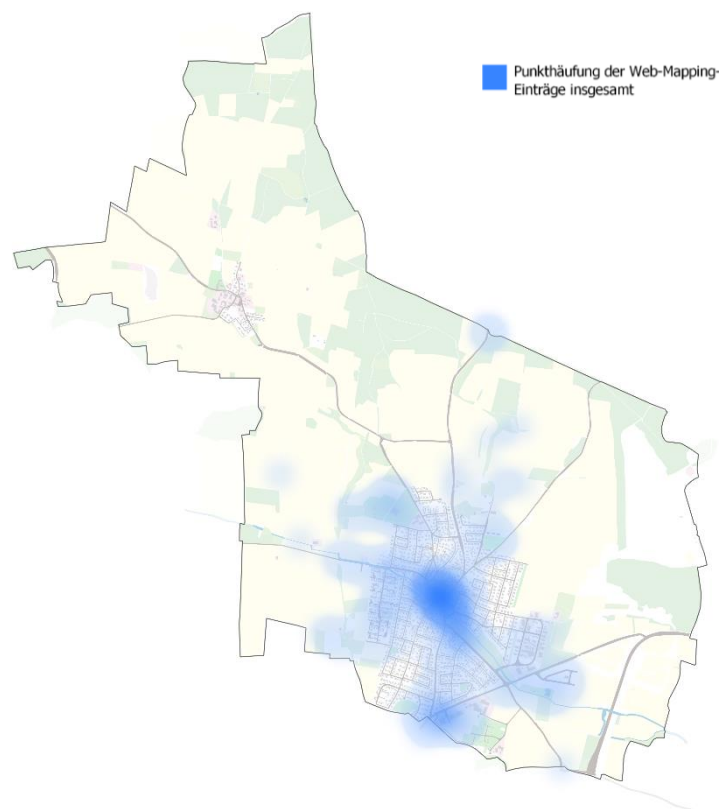


Abbildung 5: Häufung von Web-Mapping-Einträgen

Themenfeld	Einträge Web-Mapping	Einträge aus Ortsrundgang
Ortsbild, Siedlungsstruktur	28	4
Mobilität, Verkehr	72	8
Versorgung	22	5
Soziales Leben, Ehrenamt	9	1
Naherholung, Aufenthalt	34	8
Klima, Natur, Energie	19	2

In den Einträgen schlägt die Bevölkerung u.a. vor:

- Manterinbachaue erhalten und aufwerten
- Dächer zur Energieerzeugung durch Photovoltaik nutzen
- Straßenraum begrünen
- Verkehrssicherheit erhöhen, z.B. durch Geschwindigkeitsbeschränkungen, Ausbau von Rad- und Fußwegen, Querungshilfen
- ÖPNV-Angebot ausbauen, u.a. für Senior:innen, Anbindung Neubaugebiet und westlicher Hauptort
- Ortskern neu gestalten mit Grün und Sitzmöglichkeiten
- Fort aufwerten
- Weitere Freizeitangebote schaffen, wie Bikepark, Fußballkäfig, Boulderhalle
- Weitere Betreuungsangebote für Senior:innen schaffen
- Kulturelles Angebot ausbauen

(Karten Web-Mapping im Anhang)

2.3 Schlüsselpersonen-Runde Ortsmitte

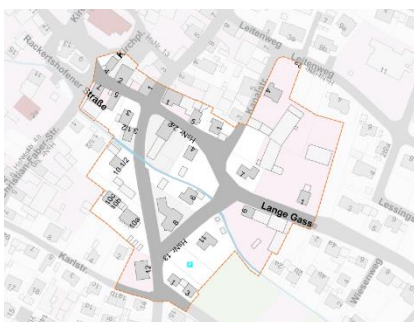


Abbildung 6: Umgriff Ortsmitte im Rahmen der Schlüsselpersonen-Runde Ortsmitte

Bereits im Ortsrundgang sowie in der Online-Beteiligung kristallisierten sich einzelne Themen für die Entwicklung der Ortsmitte des Hauptorts Wettstetten heraus. Um von Anwohner:innen, Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümer:innen und anderen Akteuren in der Ortsmitte Bedarfe, Vorschläge, Ideen und mögliche Maßnahmen für die Ortsmitte des Hauptorts Wettstetten zu sammeln bzw. gemeinsam zu erarbeiten, fand am 15.11.2022 eine Schlüsselpersonen-Runde zur Ortsmitte statt. Dabei ging es im Wesentlichen um den im Planausschnitt dargestellten Bereich um die alte Ingolstädter Straße, weniger um die historische Ortsmitte bei Kirche und Rathaus.



Nach einer Einführung und einer kurzen Vorstellungsrunde der Teilnehmer:innen wurde auf bisherige Einträge aus dem Web-Mapping zu diesem Bereich der Ortsmitte hingewiesen, die bereits als Fähnchen im mitgebrachten Plan bzw. Luftbild steckten. In der gemeinsamen Planungsrunde wurden von den Teilnehmer:innen verschiedene Punkte und Themen diskutiert sowie Vorschläge, Ideen und mögliche Maßnahmen für die Ortsmitte gesammelt und entwickelt. Dazu wurden Spielsteine und -figuren auf den bereitgestellten Plan gestellt und weitere Inhalte ergänzend auf kleinen Fähnchen festgehalten und auf der Karte platziert. Als wichtigster Diskussionspunkt wird die Verkehrssituation in der Ingolstädter Straße gesehen.

(Dokumentation im Anhang)

2.4 Schlüsselpersonen-Runde Abstimmung Ziele

Zu einer weiteren Schlüsselpersonen-Runde wurden der Gemeinderat und Personen aus der Verwaltung der Gemeinde Wettstetten am 28.02.2023 eingeladen. Neben Erstem Bürgermeister Herrn Risch und zwei Personen aus der Verwaltung waren neun Gemeinderät:innen anwesend (4 BWG, 2 CSU, 1 SPD, 2 FW).

In diesem Rahmen wurden bisherige Ergebnisse aus den Analysen des Planungsteams und der Online-Beteiligung vorgestellt und herausgearbeitete Stärken und Schwächen, Vorschläge für mögliche Zielsetzungen für die zukünftige Gemeindeentwicklung sowie grundsätzliche Fragestellungen mit den Anwesenden diskutiert und abgestimmt.

2.5 Bürgerwerkstatt



Abbildung 7: Plakat Bürgerwerkstatt

Als abschließender öffentlicher Beteiligungsbaustein fand am 18.04.2023 im Rahmen des ISEK mit VU eine Bürgerwerkstatt statt, an der rd. 70 Personen, darunter gut 10 Jugendliche (v.a. aus dem Jugendtreff), teilnahmen.

Unter der Fragestellung „Wie wünschen Sie sich die Situation in der Zukunft?“ konnten die Teilnehmenden in Gruppen über folgende Teilräume diskutieren sowie Maßnahmen- bzw. Projektideen herausarbeiten:

- Bisherige Feuerwehr, Vorbereich Pfarrheim
- Fort
- Wohnstraße
- Angebote für Jugend

Die Ergebnisse der Gruppenarbeit wurden auf je einem Plakat festgehalten und fließen nach einer Prüfung und Überarbeitung des Planungsteams in die Ausarbeitung der Ziele und Maßnahmenvorschläge des ISEK mit VU für die Gemeinde Wettstetten mit ein. (Dokumentation im Anhang)

2.6 Eigentümerbefragung

Regelmäßig erhält die Gemeinde Wettstetten Anfragen nach Bauplätzen bzw. Immobilien. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz oder einer bestehenden Immobilie in der Ortsmitte bzw. innerhalb des bebauten Bereichs geäußert. Mit verschiedenen Angeboten wird versucht, unterschiedlichen Interessen gerecht zu werden. Ebenso sollen Baulücken oder leer stehende Wohnhäuser und Hofstellen im Bestand flächensparend (wieder) genutzt werden.

Um die aktive Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands sowie Schließung von Baulücken wie auch Schaffung von Wohnraumangeboten z.B. für junge Menschen, Familien oder ältere Teile der Bevölkerung voranzutreiben, wurde im Rahmen der Erarbeitung des ISEK mit VU eine Eigentümerbefragung durchgeführt. In dem Zusammenhang wurden die Eigentümer:innen von Hofstellen, Baulücken und bekannten leer stehenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet im Hauptort

Wettstetten persönlich angeschrieben, um deren Absichten und Planungen in Erfahrung zu bringen. Außerdem sollte herausgefunden werden, ob es seitens der Eigentümer:innen Unterstützungs- oder Informationsbedarf gibt.

Die Eigentümer:innen konnten vom 01. bis 31.07.2023 an der Eigentümerbefragung teilnehmen. Von den rd. 100 angeschriebenen Eigentümer:innen haben 20 an der Befragung teilgenommen, davon 18 online und zwei auf einem Fragebogen in Papierform.

14 und damit der Großteil der Objekte, zu denen geantwortet wurde, sind Baulücken. Dazu kommen drei Hofstellen, ein abzureißendes Gebäude und zwei Flurstücke, die nach Aussage des Eigentümers nicht erschlossenes Ackerland sind und dauerhaft als Garten genutzt werden.

Bei zwölf Objekten handelt es sich um Einzeleigentum, bei sechs um Eigentümergemeinschaften mit je zwei bis vier Eigentümer:innen; zweimal keine Angabe. Von gut der Hälfte (11) der Objekte wohnt der / die (antwortende) Eigentümer:in in der Gemeinde Wettstetten, weitere wohnen in Ingolstadt, Stammham, Greding und München; dreimal keine Angabe.

Von den Baulücken werden drei (dauerhaft) als Garten oder „landwirtschaftlich“ genutzt, die meisten werden jedoch nicht genutzt, da derzeit kein eigener Bedarf besteht, kein Anlass zur Bebauung oder zum Verkauf gesehen wird oder das Grundstück als Kapitalanlage bzw. Altersvorsorge dient. Für die meisten Baulücken werden keine Planungen hinsichtlich Bebauung oder Verkauf angegeben, vereinzelt ist evtl. eine Bebauung vorstellbar, wenn die Baukosten sinken.

Eine der Hofstellen bzw. Teile davon wird dauerhaft selbst genutzt, die weitere Eigennutzung ist in Planung. Zu den übrigen beiden Hofstellen wurden keine Angaben gemacht.

Die Eigentümer:innen von insgesamt 16 Objekten haben explizit angegeben, dass sie das Objekt nicht zum Kauf anbieten bzw. anbieten würden. Von 15 Objekten haben die Eigentümer:innen angegeben, dass sie das Objekt nicht zur Miete / Pacht anbieten bzw. anbieten würden. In einer weiteren Frage wurde für die Hälfte der Objekte mitgeteilt, dass die Eigentümer:innen keine Unterstützung für eine Nutzung oder für einen Verkauf bzw. Vermietung des Objekts brauchen. Jeweils einzelne könnten Informationen gebrauchen zu Nutzungsmöglichkeiten, zu Finanzierung und / oder Förderung eines Sanierungsvorhabens, zu Abriss, zu Neubau, zu energetisch autarkem Bauen und Heizen sowie zur Realisierung eines Tiny Houses.

Ein größeres Aktivierungspotenzial konnte leider nicht festgestellt werden. Es wird empfohlen, die Befragung regelmäßig zu wiederholen.

2.7 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Als Grundlage für die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.2024 den Entwurf des Berichts zum ISEK mit VU in der Fassung vom 12.04.2024 vorbehaltlich einzuarbeitender Ergänzungen bzw. Änderungen gebilligt und das förmliche Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange sowie eine öffentliche Auslegung beschlossen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange lag der Entwurf des Berichts in der Fassung vom 29.04.2024 im Zeitraum vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Wettstetten zur Einsicht aus und konnte auf der Internetseite der Gemeinde Wettstetten abgerufen werden. Mit ortsüblicher Bekanntmachung wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über das Beteiligungsverfahren informiert und um Stellungnahme bis zum 14.06.2024 gebeten.

Insgesamt sind 17 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, davon 11 ohne Einwände oder Hinweise, sowie 6 Stellungnahmen von Privatpersonen fristgerecht bzw. nach Bitte um Fristverlängerung bei der Gemeinde Wettstetten eingegangen. Die Stellungnahmen sind mitsamt der Abwägungsvorschläge Teil der Sitzungsunterlagen der Gemeinderatssitzungen vom 26.07.24 und 17.10.24 und öffentlich einsehbar.

Am 26.07.24 hat der Gemeinderat über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten und einstimmig den von den Planungsbüros vorgelegten Abwägungsvorschlägen zugestimmt. Diese beinhalten keine bzw. nur geringe Änderungen und beziehen sich insbesondere auf die Einarbeitung von Hinweisen des LBV in Bezug auf die weiterführenden Planungen.

Aufgrund erheblicher Bedenken von Betroffenen in Bezug auf die Festlegungen zu den Sanierungsgebieten wurde am 26.07.24 der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Privatpersonen aufgrund eines höheren Beratungsbedarfs des Gremiums auf den 17.10.2024 verschoben und die Planungsbüros wurden um eine Überprüfung der Notwendigkeit insbesondere der Genehmigungsvorbehalte und Zuschnitt der Sanierungsgebiete gebeten.

Am 17.10.24 hat der Gemeinderat erneut über die veränderten Abwägungsvorschläge beraten und diese unter Streichung der Genehmigungsvorbehalte nach BauGB § 144 Absatz 1, Ziffer 2 und Absatz 2 beschlossen. Eine eventuelle Veränderung des Zuschnitts der Sanierungsgebiete hat sich der Gemeinderat einer weiteren Beratung vorbehalten und der Beschluss der Satzungen wurde erneut vertagt.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit Vorbereiten- den Untersuchungen wurde am 17.10.2024 einstimmig vom Gemeinderat als Leitlinie der künftigen Ortsentwicklung und Abwägungsgrundlage für künftige Planungen beschlossen.
Das ISEK mit VU ist ortsüblich bekannt zu machen.

3 Grundlagen, Vorgaben, bisherige Sanierung

3.1 Lage im Raum, naturräumliche Einordnung

Wettstetten ist eine Gemeinde im südlichen Landkreis Eichstätt im nördlichen Regierungsbezirk Oberbayern. Südlich angrenzend – der Stadtkern ist rd. 7 km entfernt – befindet sich Ingolstadt als unmittelbare Nachbarstadt, die in ihrer Funktion als Regionalzentrum (LEP 2023) für die Gemeinde Wettstetten eine wichtige Rolle spielt. Ein Teil des Wettstettener Siedlungsgebietes liegt auf Ingolstädter Gemarkung.

Die Gemeinde Wettstetten liegt am südlichen Rand des Naturparks Altmühltal und verfügt über etwa 58% landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil liegt bei etwa 18%. Auch Waldflächen sind vor allem am Rand des Gemeindegebiets zu finden; sie machen etwa 15% der Gesamtfläche aus.

Prägend ist die Topografie, welche sowohl die umliegenden Naturräume und landwirtschaftlich genutzten Flächen formt als auch den besiedelten Gemeindekern modelliert.

3.2 Planungsvorgaben

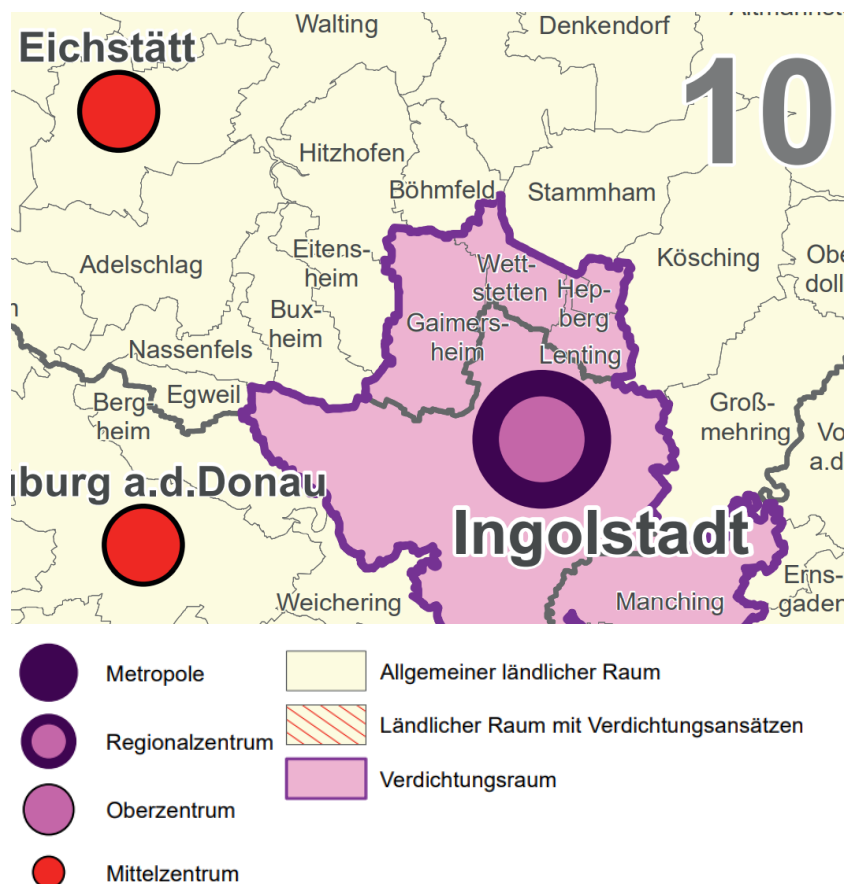


Abbildung 8: Auszug Strukturkarte (LEP Bayern 2023)

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) liegt die Gemeinde Wettstetten im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt. Der als Regionalzentrum eingestufte Stadt Ingolstadt kommt aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke und infrastrukturellen Ausstattung eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion für ihr Umland zu.

Auch den Verdichtungsraum Ingolstadt kennzeichnet eine hohe Eigen-
 dynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit Regensburg an der Spitze Bayerns und darüber hinaus auch innerhalb Deutschlands. Als Impulsgeber für die Region erfüllt der Verdichtungsraum damit eine entscheidende Aufgabe und soll laut Regionalplan Ingolstadt (10) als dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum sowie attraktiver Standort für Kultur, Wissenschaft und Bildung unter Wahrung seiner naturräumlichen Potenziale in seiner regionalen und überregionalen Bedeutung gestärkt und weiter entwickelt werden. (RP Ingolstadt (10), Grundsatz 2.3.2)

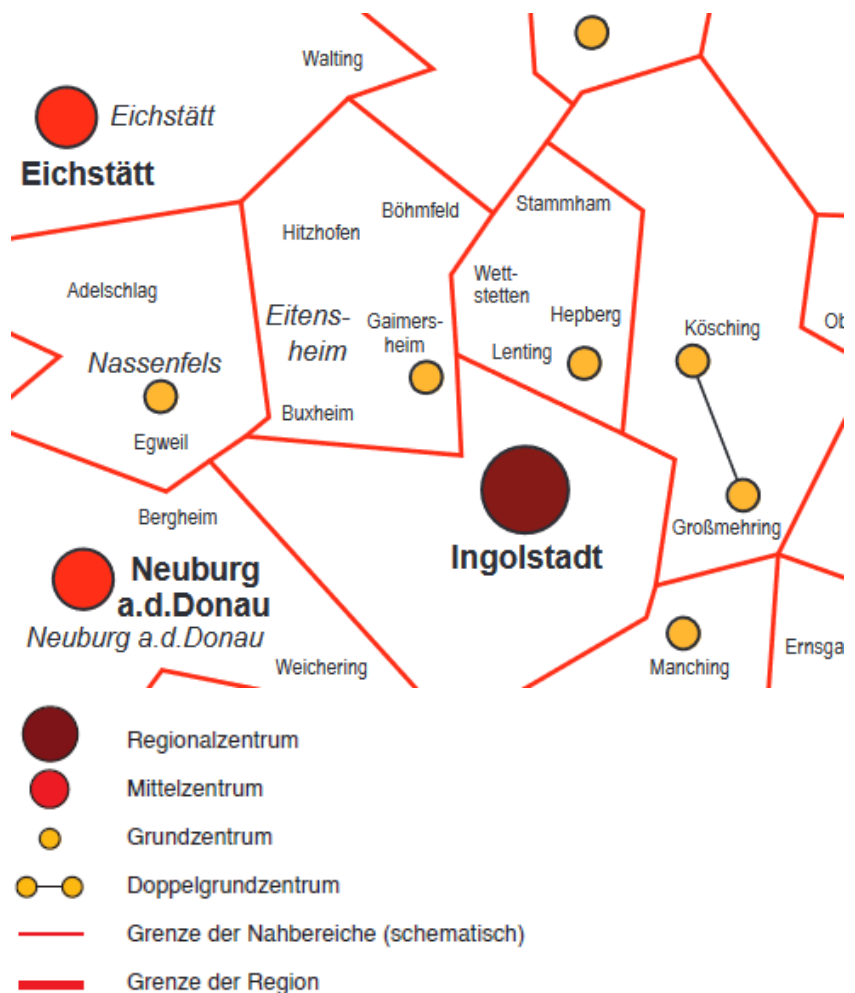


Abbildung 9: Auszug Zentrale Orte und Nahbereiche (Regionalplan Ingolstadt (10), Begründungskarte)

Die Gemeinde Wettstetten befindet sich laut Regionalplan Ingolstadt (10) im Nahbereich des Grundzentrums Lenting. Lenting ist als raumplanerisch ausgewiesenes Grundzentrum bestimmt, die Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu decken. Wettstetten selbst hat keine zentralörtliche Funktion.

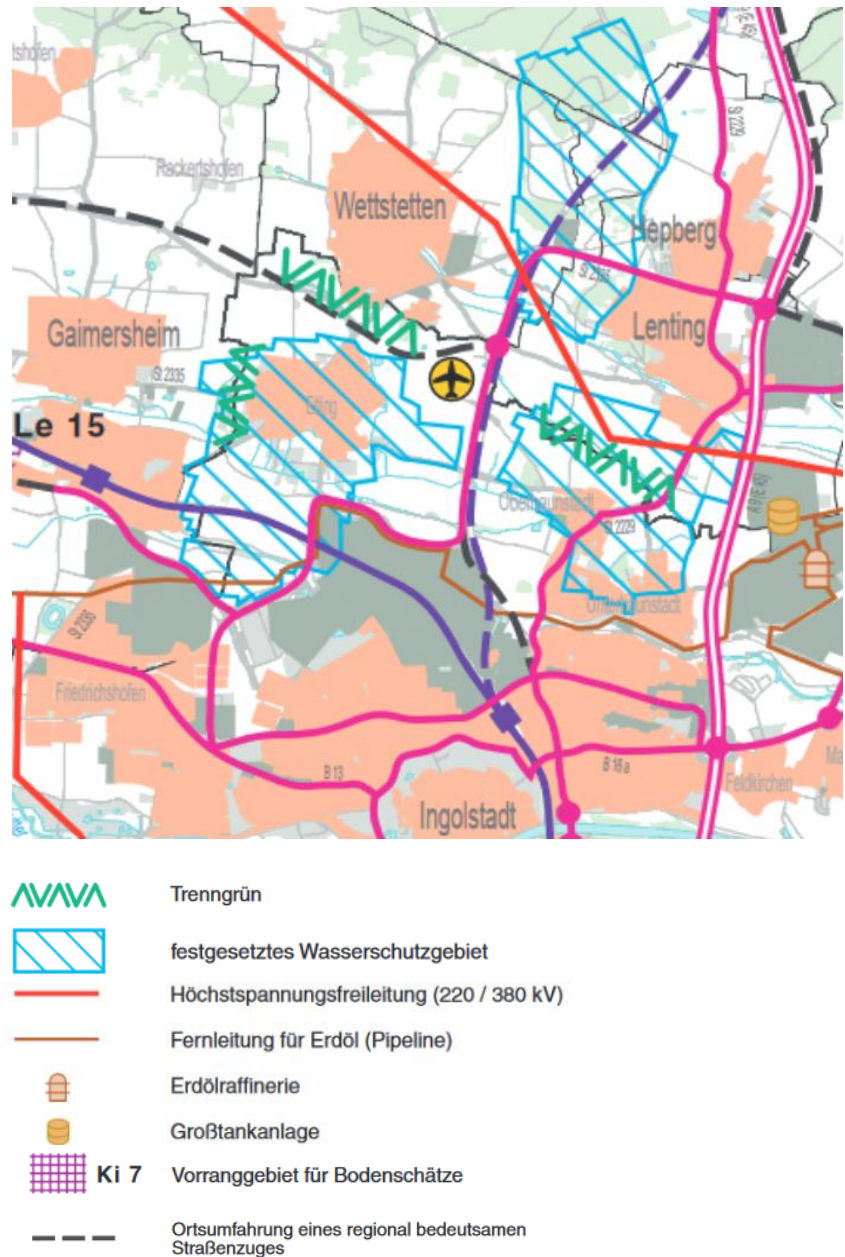


Abbildung 10: Auszug Siedlung und Versorgung (Regionalplan Ingolstadt (10), Karte 2)

In der Karte Siedlung und Versorgung des Regionalplans Ingolstadt (10) wird deutlich, dass eine Siedlungsausweitung der Gemeinde Wettstetten lediglich Richtung Westen möglich ist. Südlich der Gemeinde scheitert eine Ausweitung des Siedlungsgebietes aufgrund der Gemeindegrenze und eines Trenngrün-Streifens zwischen Wettstetten und dem zum Stadtgebiet Ingolstadt gehörenden Etting. Im Osten des Hauptortes Wettstetten befinden sich Gewerbegebiete und Richtung Norden

begrenzt eine Höchstspannungsfreileitung eine Expansion aufgrund der damit verbundenen Anbauverbotszone.

3.3 Naturraum

Der Naturraum der Gemeinde Wettstetten ist land- und forstwirtschaftlich geprägt. Wertvolle naturräumliche Potenziale bestimmen das Landschaftsbild und die Siedlungsstruktur.

In der Begründungskarte Regionale Grünzüge des Regionalplans Ingolstadt (10) wird der nach Wettstetten verlaufende regionale Grünzug deutlich. Dieser ist ein zusammenhängender Bereich, der für unterschiedliche ökologische Funktionen oder für die Erholung gegenüber einer Besiedlung oder gegenüber anderen funktionswidrigen Nutzungen gesichert werden soll, und spielt für die Gemeinde Wettstetten eine wichtige Rolle.

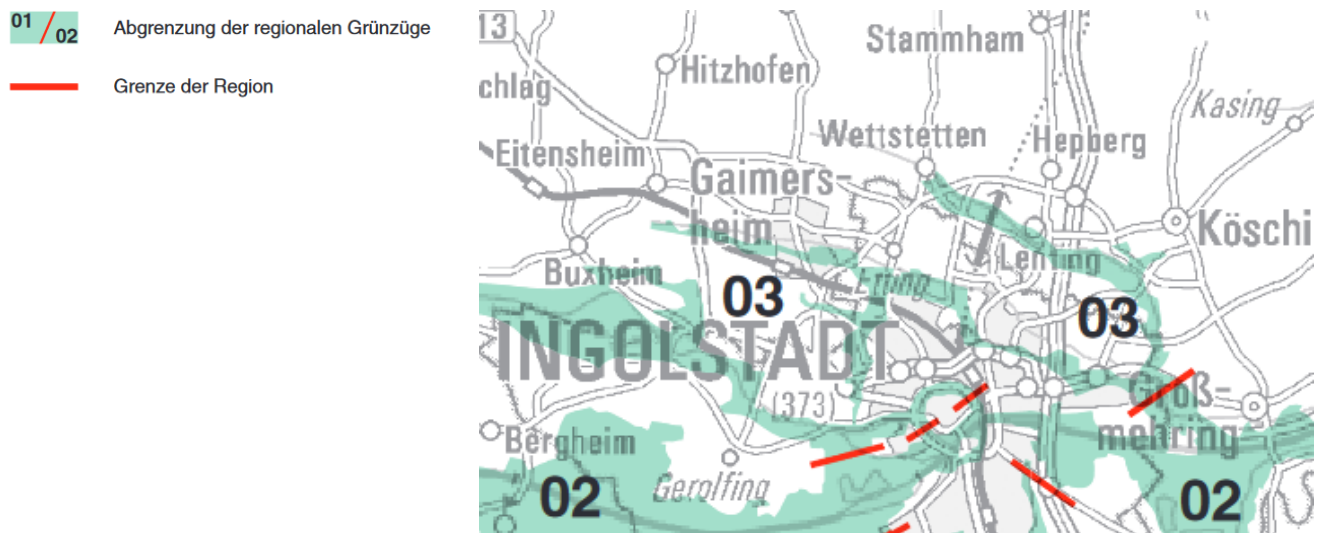


Abbildung 11: Auszug Regionale Grünzüge (Regionalplan Ingolstadt (10), Begründungskarte)

3.4 Hauptort und Ortsteile

Die Gesamtgemeinde Wettstetten besteht aus

- dem Hauptort Wettstetten,
- dem Ortsteil Echenzell und
- der Wochenendhaussiedlung Adlmannsberg.

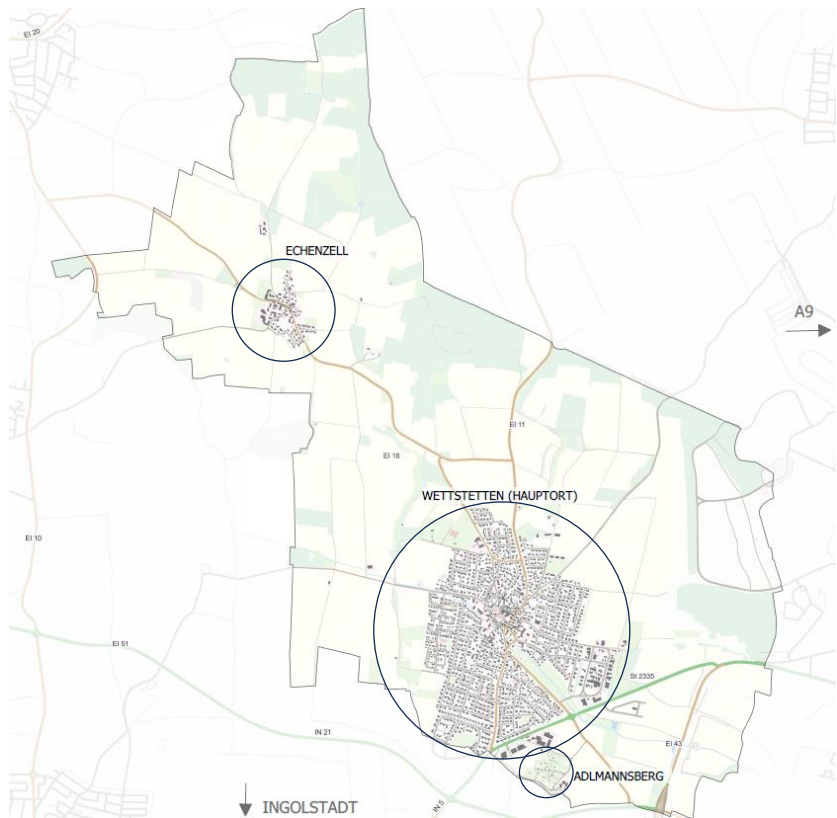


Abbildung 12: Ortsteile Gemeinde Wettstetten

Von 1987 (Amtliches Ortsverzeichnis für Bayern, 1987, Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) bis 2022 (Einwohnerdatei der Gemeinde Wettstetten, März 2022, einschließlich mit Nebenwohnsitz gemeldete Personen) ist die Bevölkerungszahl sowohl im Hauptort Wettstetten als auch besonders im Ortsteil Echenzell stark angestiegen.

Echenzell befindet sich nordwestlich des Hauptorts. Hier sind keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, weshalb die Einwohner:innen auf die Versorgungseinrichtungen im Hauptort Wettstetten oder in den umliegenden Orten, nicht zuletzt der Stadt Ingolstadt, angewiesen sind. Dasselbe gilt für Adlmannsberg, das südlich des Hauptorts liegt. Auf die unterschiedlichen Erreichbarkeiten von Versorgungseinrichtungen wird in den folgenden Kapiteln eingegangen.

	Bevölkerung Mai 1987	Bevölkerung März 2022	Veränderung 2022 gegenüber 1987
Hauptort Wettstetten	3.409	4.966	+46%
Ortsteil Echenzell	145	254	+75%
Ortsteil Adlmannsberg	9	13	+44%
gesamte Gemeinde	3.563	5.233	+47%

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Ortsteile

3.5 Historische Siedlungsentwicklung

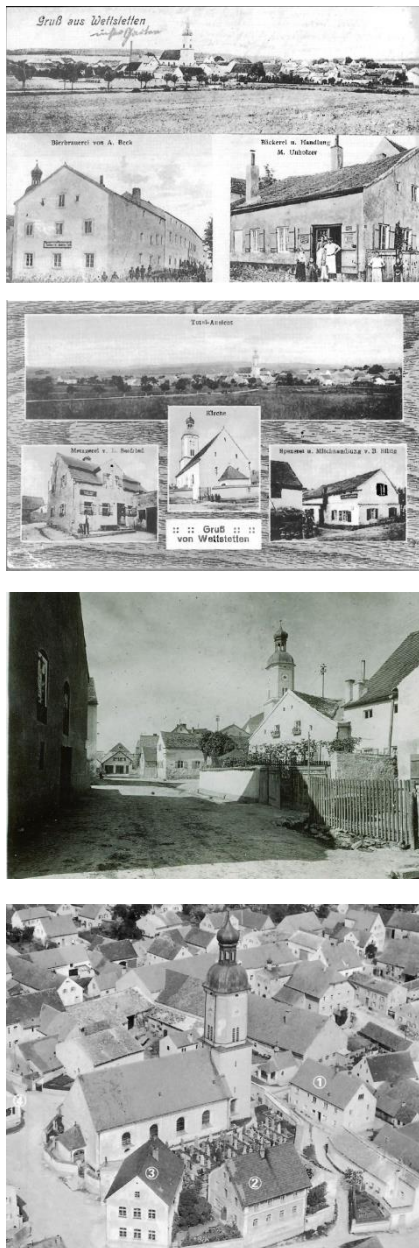


Abbildung 13: Historische Bilder Ortsmitte (Chronik Wettstetten 1998)

Verschiedene historische Quellen lassen vermuten, dass die Gründung des Ortes im 7. Jahrhundert erfolgte. Die erste urkundliche Benennung erfolgte im Jahr 821.

Bis zur Säkularisation im Jahr 1802 gehörte Wettstetten (ebenso der heutige Ortsteil Echenzell) zum Hochstift Eichstätt. Danach befand sich der Ort im Herrschaftsgebiet des Großherzogs und Erzherzogs Ferdinand III. von Toskana. Im Jahre 1806 kam Wettstetten an das Königreich Bayern. Im Jahr 1808 wurde aus Wettstetten, Adlmannsberg und Echenzell der Steuerdistrikt Wettstetten gebildet. Bis Dezember 1817 war dieser dem Landgericht Eichstätt zugehörig. Mit Arrondierung des leuchtenbergischen Besitzes wurde dieser Zusammenschluss im Dezember 1817 als politische Gemeinde dem Landgericht Ingolstadt, dem späteren Landkreis Ingolstadt, zugeteilt. Diese Zugehörigkeit blieb bis zur Kreisgebietsreform, die am 1. Juli 1972 in Kraft trat. Seither gehört die Gemeinde Wettstetten zum Landkreis Eichstätt, der am selben Tag von Mittelfranken nach Oberbayern wechselte.

Lange Zeit war Wettstetten ein ausschließlich von der Landwirtschaft geprägtes Dorf. Auffallend ist die kleinteilige und dicht gedrängte Baustruktur des historischen Ortskerns, in dem die kath. Martinskirche (erbaut 1699, Neubau des Kirchenschiffes 1979 – 1981), noch heute eine dominante Rolle spielt. Diese Baustrukturen lassen sich bis in das 15. Jahrhundert zurückverfolgen.

Ansätze einer städtebaulichen Veränderung ergaben sich im 19. Jahrhundert. Einer der Gründe dafür war der Festungsbau von Ingolstadt. Mit diesem für damalige Verhältnisse außergewöhnlichen Großprojekt kamen viele Menschen in die Gegend. Gleichzeitig war das Gemeindegebiet von Wettstetten in die Festungsplanung mit einbezogen. Die fortschreitende Geschütztechnik erforderte einen strategischen Ring von Vorwerken im weiteren Umland. Eines davon war das Fort III a (1879) mit seinen Nebenanlagen. Das Bauwerk wurde 1946 von den Amerikanern gesprengt. Die noch sichtbaren Reste sind heute von Wohnhäusern umgeben.

Zeitgleich mit dem Fort III a entstanden neue Verkehrsstraßen, die noch heute eine wichtige Bedeutung haben.

Seit der Gründung des Ortes war die heutige Christian-Faber-Straße der Weg nach Ingolstadt. Deshalb erscheint auch noch in den ersten Vermessungsplänen (etwa 1830) für diese die Bezeichnung „Stadtweg“. Der Bau des Fort III a zerschnitt diesen Weg, so dass mit der Anlage der heutigen Ingolstädter Straße Ersatz geschaffen werden musste. Neu geschaffen wurde ebenso die Verbindungsstraße („Kriegsstraße“) zum benachbarten Fort Orff bei Hepberg. Deren Verlauf folgt heute die Staatsstraße St 2335 nahezu unverändert bis zur Einmündung in den Autobahnzubringer.

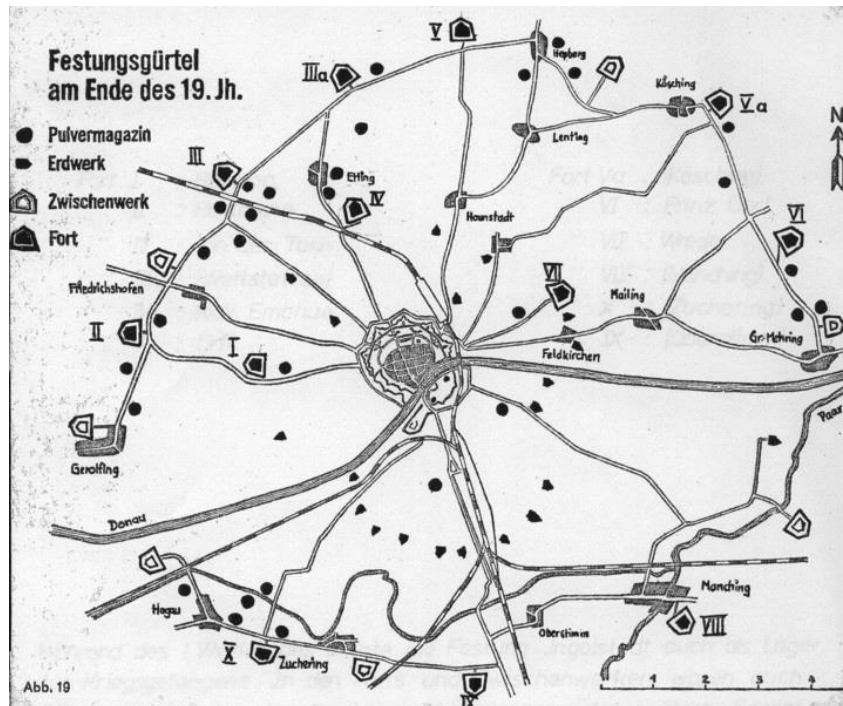


Abbildung 14: Festungsgürtel Ende 19. Jhd.
 (Online: <http://www.ingoldia.eu/html/garnisonsstadt.html>, zuletzt aufgerufen am 23.06.2022)

Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es in Wettstetten eine große Zuwanderungswelle durch Heimatvertriebene. Dies führte dazu, dass die Gemeinde Wettstetten um 1953 erstmals einen Bebauungsplan an der Lentinger Straße erstellte. Straßennamen wie Sudetenstraße geben noch heute ein historisches Zeugnis davon.

Die ehemals über Jahrhunderte als militärische Festung und Garnison geprägte Stadt Ingolstadt avancierte, vor allem aufgrund des Wachstums der Audi-Werke, zu einem neuen Industriestandort.

Mit der wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen entstand zugleich auch bei den Umlandgemeinden ein Bedarf nach Bauland. Dem entsprechend werden von der Gemeinde Wettstetten seit Mitte der sechziger Jahre neue Baugebiete geplant und erschlossen.

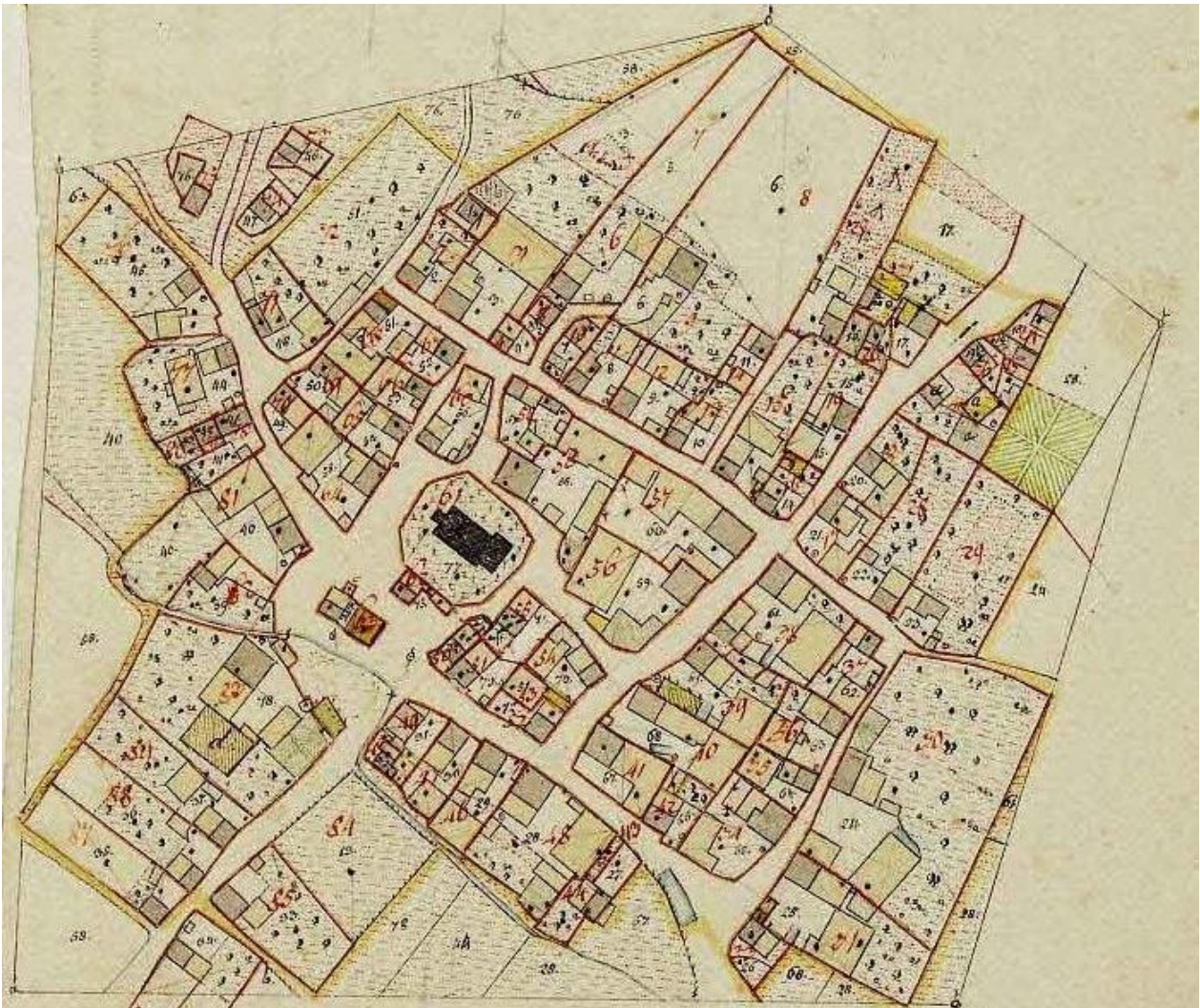


Abbildung 15: Historische Karte Wettstetten (1814)
(Bayerisches Landesvermessungsamt, München (o.J.): Bayrische Landesbibliothek Online. Ortsblätter des 19. Jahrhunderts, Wettstetten (1814). Online unter: <https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/ortsblaetter/suche%3Fid=3854.html>, zuletzt aufgerufen am 23.06.2022)

3.6 Bisheriger Sanierungsprozess

Am 24.06.2010 hat die Gemeinde Wettstetten die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Wettstetten“ gem. § 142 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntgabe trat diese am 21.07.2010 in Kraft.

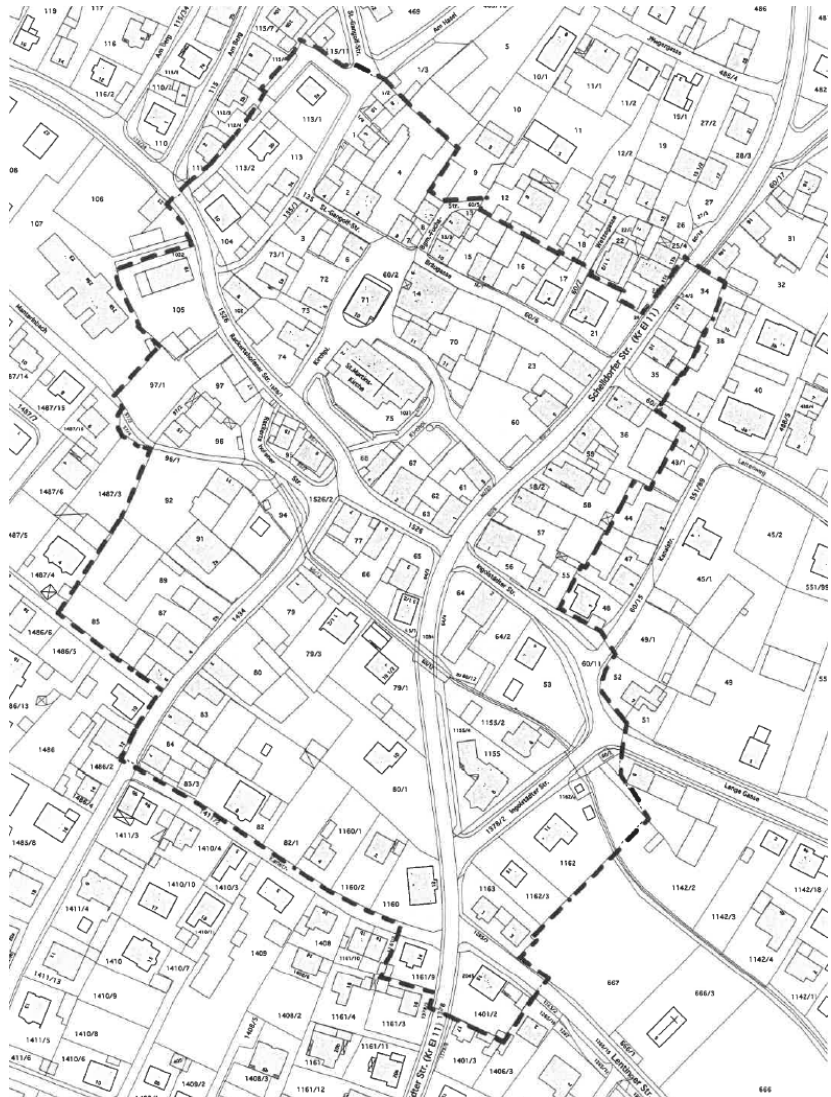


Abbildung 16: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Ortsmitte Wettstetten“ von 2010

Im Vorlauf fanden im Jahr 2008 vorbereitende Untersuchungen für die Ortsmitte statt. Anlass war der damals geplante Neubau des Rathauses, der aus ortsplanerischen Gründen im Ortskern realisiert werden sollte. Zusätzlich sollten ein Bürgersaal und Einrichtungen für die Altenpflege errichtet werden. Die Neugestaltung des Kirchplatzes und eine Aufwertung / Belebung des gesamten Ortskerns waren ebenfalls Ziele der Gemeinde. Mit dem durchgeführten Architekturwettbewerb, bei dem sich das Büro Beer Bembé Dellinger mit seiner Planung durchsetzen konnte, wurde der Grundstein für die Neuentwicklung der (westlichen) Ortsmitte gelegt.

Die festgestellten Mängel und Probleme der VU aus dem Jahr 2008 ergaben folgende Maßnahmen:

1. Neuordnung der Flächen westlich des Rathauses Ecke St.-Gangolf-Straße / Kirchplatz (Flurnr. 3, 6, 72),
Durchführung eines Architektenwettbewerbes zur Neugestaltung des Ortszentrums mit Rathausneubau
2. Neuordnung der Grundstücke Flurnr. 64 und 64/2 an der Ingolstädter Straße,
überprüfen ob angrenzende Grundstücke in die Neuordnungsmaßnahme mit einbezogen werden sollen um z. B. eine Nachverdichtung zu ermöglichen
3. Neugestaltung des Kirchplatzes im Umfeld des Rathauses
4. Neugestaltung des Kirchplatzes zwischen Rathaus und Schelldorfer Straße,
Neugestaltung des Platzes vor der Kirche unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplätze
5. Neugestaltung der Bräugasse
6. Neugestaltung der Christian-Faber-Straße einschließlich der Sanierung der Mauer am Pfarrhof
7. Neugestaltung der unteren Rackertshofener Straße einschließlich der Neugestaltung der Stützmauer zur oberen Rackertshofener Straße
8. Neugestaltung der Rackertshofener Straße zwischen Haus Nr. 8 und Haus Nr. 13,
einschließlich der Verbesserung der Gehwege in verschiedenen Straßenabschnitten
9. Neugestaltung des Fußwegs bzw. der St.-Gangolf-Straße zwischen Rackertshofener Straße und Bräugasse,
Berücksichtigung der Barrierefreiheit
10. Neugestaltung der St.-Gangolf-Straße zwischen der Straße Am Hasel und der Bräugasse
11. Neugestaltung der Randbereiche der Kreisstraße EI 11 (Schelldorfer Straße / Ingolstädter Straße) in verschiedenen Abschnitten, Verbesserung bzw. Neugestaltung der Gehwege, Neugestaltung der Stellplätze
12. Neugestaltung der Bushaltestelle in der Ingolstädter Straße, einschließlich ihrer Vorfläche,
Einbeziehung grünordnerischer Maßnahmen, Mauerbegrünung, Baumpflanzung
13. Begrünung des Straßenraums der alten Ingolstädter Straße zwischen Ingolstädter Straße und Lange Gasse,
Berücksichtigung notwendiger Stellplätze
14. Neugestaltung des Uferbereichs des Manterinbachs zwischen Pfarrhof und Rackertshofener Straße

15. Schließung der Baulücke und Schaffung einer Raumkante am Kirchplatz
16. Schließung der Baulücke und Schaffung einer Raumkante an der Schelldorfer Straße
17. Sanierung und Nutzung ortsbildprägender Gebäude
18. Sanierung sonstiger Gebäude bzw. einzelner Fassaden und Mauern in mangelhaftem Zustand
19. Nutzung leerstehender Läden

Ein paar Punkte konnten seitens der Gemeinde bereits gelöst und umgesetzt werden. Zum Beispiel wurde durch die Fertigstellung des neuen Rathauses im Jahr 2013 und der damit einhergehenden Neuordnung der Flächen die Gestaltung und Aufenthaltsqualität um die Martinskirche im historischen Ortszentrum stark gesteigert.

Auch die umfassende Sanierung einiger zentral gelegenen Gebäude wurde vorangetrieben. Beispielsweise konnte das ortsbildprägende Gebäude der Rackertshofener Straße 17 unter umfassender Berücksichtigung des Denkmalschutzes saniert werden.

Kleinere Maßnahmen wie das Errichten des Gehwegs an der Nordseite der Lentinger Straße Richtung evang. Kirche und das Beseitigen kleinerer Baumängel an Bestandsgebäuden konnten auch angestoßen werden.

Dennoch sind viele der damals formulierten Handlungsfelder aktuell und auf die heutige Situation größtenteils übertragbar.

Mit Einleitungsbeschluss vom 02.06.2022 hat die Gemeinde Wettstetten den Beginn und die Durchführung erneuter vorbereitender Untersuchungen mit einem neuen, vergrößerten Untersuchungsgebiet beschlossen.

4 Bestandsanalyse Gemeinde Wettstetten

4.1 Stadtentwicklung, Städtebau, Ortsbild

4.1.1 Städtebauliche Struktur

Der Untersuchungsraum für die Vorbereitenden Untersuchungen bezieht sich auf den Kernort der Gemeinde Wettstetten. –Dieser wurde in insgesamt 11 Quartiere gegliedert, die sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur, ihres Bauzeitalters und hinsichtlich ihrer Funktion für den Ort unterscheiden.

Das Untersuchungsgebiet für die vorbereitenden Untersuchungen ist in Abbildung 1 in Kap. 1.1 dargestellt.

Insgesamt werden folgende 11 Quartiere definiert:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1 Ortskern | 7 Wohngebiete im Süden (Fort) |
| 2 Wohngebiete im Nordwesten | 8 Wohngebiete im Südwesten |
| 3 Wohngebiete im Nordosten | 9 Feuergalgen 1 |
| 4 Wohngebiete im Osten | 10 Geplantes Seniorenzentrum |
| 5 Leerstand ehem. Edekagelände | 11 Sportanlagen / Schulstandort |
| 6 Wohngebiete im Südosten | |

Für alle Quartiere wurden Aussagen zum Grundcharakter, zu prägenden Strukturen, die vorliegenden städtebaulichen Missstände und zu Problem-/Aufgabenfeldern getroffen.

Dabei wurde untersucht, ob eine gebietsrelevante Häufung von Gebäuden, deren Ausstattung und deren Umgebung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr entsprechen vorliegt. Berücksichtigt werden dabei insbesondere die Belange in Bezug auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung, die bauliche Beschaffenheit, die Auswirkungen von benachbarten Nutzungen, aber auch der Verkehrssituation und die energetische Beschaffenheit sowie Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Darüber hinaus wurde untersucht, ob die Gebiete einen Verlust oder eine Nichterfüllung der Gebietsfunktionen erlitten haben.

Darunter fällt die Funktionsfähigkeit in Bezug den fließenden und ruhenden Verkehr, die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich, die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

In vielen Themengebieten (z.B. Versorgung, Infrastruktur, Verkehr / Wegeverbindungen, Potenziale zur Innenentwicklung / Wohnbauflächenentwicklung) ist eine gesamtörtliche Sichtweise erforderlich, die sich aus den weiteren Kapiteln des vorliegenden ISEK ergibt.

Auf der Grundlage der ersten Analyseergebnisse wurde im Anschluss eine tiefergehende Bestandsanalyse für die Bereiche mit signifikanten städtebaulichen Mängeln erstellt.

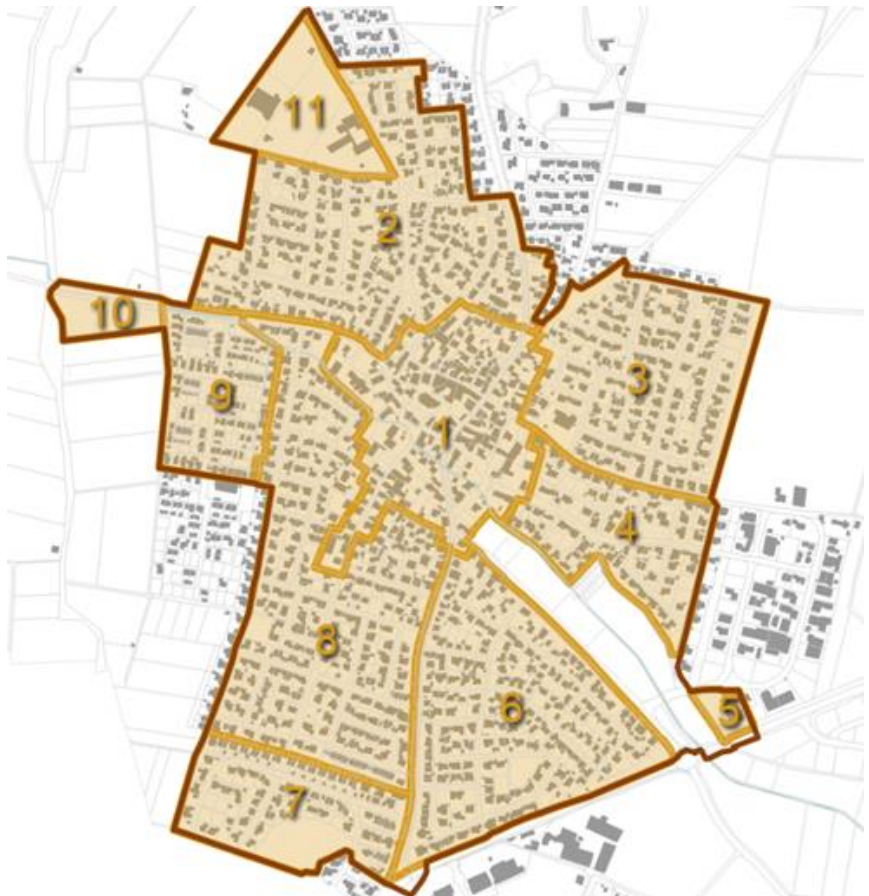


Abbildung 17: Strukturbereiche

Quartier 1: Ortskern



Das Quartier 1 befindet sich im Zentrum des Hauptorts und wird durch die umliegenden Quartiere, mit jeweils eigenem Charakter, begrenzt. Die wichtigen Straßen Ingolstädter Straße/ Schelldorfer Straße, Rackertshofener Straße und Lentinger Straße kreuzen genau in diesem Bereich. Auch die Christian-Faber-Straße, welche eine wichtige historische Entwicklungsachse (ehemals Verbindung nach Ingolstadt) darstellt und parallel zur Ingolstädter Straße verläuft ist mit ihren vielen ortsbildprägenden Gebäuden und Hofstellen ein wichtiger Bestandteil des Ortskerns.

Dieses gemischt genutzte Gebiet besitzt mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von knapp 800m² die größten Grundstücke im Gemeindegebiet. Der Großteil der Grundstücke in diesem Gebiet ist jedoch viel kleinteiliger und heterogener als die restlichen Quartiere. Die große Durchschnittsfläche ergibt sich aus den zahlreichen Hofstellen, die sich im Ortskern befinden und durch ihre großen zusammenhängenden Grundstücke das Bild verfälschen.



Im Bereich des Ortskerns stehen die ältesten Gebäude der Gemeinde. Diese Baustrukturen lassen sich teilweise bis in das 15. Jahrhundert zurückverfolgen. Die größten städtebaulichen Veränderungen ergaben sich im 19. Jahrhundert. Der 2017 gesetzte Bebauungsplan Nr. 26 "Wettstetten-Ortskern" sichert das Baurecht in diesem Gebiet.

Aufgrund des historischen Gebäudebestands häufen sich in diesem Quartier Bau- und gestalterische Mängel an ortsbildprägenden Gebäuden. Zudem treten verstärkt energetische Mängel an der teils alten unsanierten Bausubstanz auf.



Prägend für die Ortsmitte sind die großen Hofstrukturen. Diese drohen in naher Zukunft leer zu stehen. Da sie in ihrer aktuellen Form (bzgl. Größe und Bauart) meist nicht für andere Nutzungen funktionsfähig sind, müssen individuelle Konzepte erarbeitet werden, um diese integrierten großen Grundstücke langfristig umzunutzen.

Der historische Ortskern wird durch die Ortsdurchfahrt Ingolstädter Straße / Schelldorfer Straße geteilt. Sie bildet eine optische sowie funktionale Barriere. Die Ortsdurchfahrt ist im Ortskern durch einzelnen Geschäftsbestand geprägt. Durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt fehlt die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich. Für eine funktionierende Ortsmitte fehlt es außerdem an einem gut auffindbaren und qualitativ angemessenen Begegnungsraum.

Die öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Rathaus und Tagespflege sind im Ortskern, abgewandt von der Ortsdurchfahrt, vorhanden. Einerseits ist dadurch eine barrierefreie Erschließung in der ruhigeren Umgebung möglich, andererseits ist dadurch eine tatsächliche Ortsmitte nicht leicht zu definieren.

Aufgrund der vielen Verkehrsflächen besitzt die Ortsmitte insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad und eine mangelhafte Durchgrünung. Es fehlen leicht zugängliche öffentliche Räume zum Aufenthalt. Der durch den Ortskern verlaufende Manterinbach ist kaum wahrnehmbar und nur an wenigen Stellen öffentlich zugänglich, da das Gewässer zum Teil durch private Flurstücke verläuft und das Flurstück des Gewässers unmittelbar an private Grundstücke angrenzt.

Quartier 2: Wohngebiete im Nordwesten



Das Quartier 2 bildet den nordwestlichen Rand des Kernorts und schließt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der nördliche Rand wird durch Sportanlagen und die Grundschule begrenzt. Im Osten bildet die Schelldorfer Straße die Grenze. Prägend ist die Hanglage, die sich ab der im Süden gelegenen Rackertshofener Straße nach Norden hin erstreckt.



Das Wohngebiet mit überwiegend reiner Wohnnutzung ist hauptsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut; die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt ca. 630 m². Die Baujahre der Gebäude sind sehr heterogen. Zum größten Teil wurde dieses Gebiet in den 1970er bis 1990er Jahren erbaut. Mehrere Bebauungspläne sichern das Baurecht in dem Gebiet (Nr. 5 "Wettstetten - Nord", Nr. 8 "Wettstetten - Am Grat", Nr. 9 "Wettstetten - Am Grat - Erweiterung", Nr. 26 "Wettstetten-Ortskern"). Diese wurden 2004 bzw. für den Ortskern 2017 gesetzt. In dem Gebiet befinden sich einige Baugrundstücke, die noch nicht bebaut sind und ein Potenzial zur Nachverdichtung aufweisen.



Allgemein sind in dem Quartier aufgrund der großen Baugrundstücke und den großzügigen Abständen zwischen den einzelnen Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichend Belichtung, Besonnung und Belüftung vorhanden. Innerhalb des Quartiers sind keine größeren Mängel aufgrund der baulichen Beschaffenheit anzumerken. Entlang der Schelldorfer Straße besteht lediglich bei einzelnen Gebäuden Handlungsbedarf. Aufgrund der prominenten Lage an der Ortsdurchfahrt fällt der bauliche Zustand hier besonders auf. Bezüglich der Sanierung stehen hauptsächlich eine energetische Sanierung und eine Umstellung von fossilen Energiequellen auf erneuerbare Energien an. Ein geringer Teil der Gebäude besitzt bereits Photovoltaikanlagen auf den Dächern.

Aufgrund der reinen Wohnnutzung gibt es keine größeren Lärmeinwirkungen bzw. Lärmerzeugungen im Quartier selbst. Der nördliche Teil ist zu bestimmten Zeiten vom Geräuschpegel der Grundschule und Sportanlagen (Pausen, Sportveranstaltungen etc.) betroffen.

Die Erschließung im Quartier ist über Wohnstraßen von der Rackertshofener Straße, der Schelldorfer Straße und der Echenzeller Straße möglich. Die Dimensionierung der Straßenräume ist sehr breit. Die Gehwege hingegen sind im Vergleich dazu schmal ausgeführt, was zu einer erschwerten Erschließung i.S. der Barrierefreiheit etc. führt.

Positiv anzumerken sind die straßenbegleitenden Grünstrukturen entlang der Rackertshofener Straße und der Neubaustraße. Diese Flächen dienen dem Rückhalt und der Versickerung des Regenwassers und können durch Verdunstung zur Kühlung beitragen. Durch ein Begrünungskonzept könnten diese Flächen eine gestalterische Aufwertung erfahren. Eine öffentliche Grünfläche im Süden des Quartiers prägt den Bereich um die St. Gangolf Kapelle. Hier besteht Aufwertungspotenzial, um die Fläche als Aufenthaltsort im Quartier besser nutzen zu können. Die Ausstattung mit Spielplatzflächen ist nicht ganz ausreichend; eine Spielfläche an der Echenzeller Straße versorgt das gesamte Wohngebiet. Die Bewohnenden profitieren durch die Nähe von den angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen, wo neben den Vereins-sportflächen auch eine Skateranlage, Beachvolleyballfeld und Bolzplatz zur freien Nutzung zur Verfügung stehen.

Quartier 3: Wohngebiete im Nordosten



Das Quartier 3 liegt am nordöstlichen Ortsrand. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen wird das Gebiet von der Stammhamer Straße und im Süden durch den Leitenweg begrenzt. Auch dieses Gebiet ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Von Norden nach Süden fällt das Gelände in Richtung Ortskern. Im Norden verläuft die Stromtrasse der 110-kv Leitung. Zu dieser gilt es einen nötigen Schutzabstand zu gewährleisten. Dadurch wird eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets nach Norden verhindert.



Das Quartier wird vor allem durch Einfamilienhäuser aus den 1970er bis 2000er Jahren geprägt, die auf einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 660 m² erbaut wurden. Die Bebauungspläne Nr. 7 "Wettstetten - Ost", Nr. 21 "Wettstetten - Ost II" und Nr. 26 "Wettstetten-Ortskern" aus den Jahren 2004 bzw. 2017 (Ortskern) sichern das Baurecht auf den einzelnen Grundstücken.

Auch in diesem Gebiet sind noch einige unbebaute Flächen zu finden, die ein Innenentwicklungspotenzial für die Gemeinde Wettstetten darstellen.



Gesunde Wohnverhältnisse sind aufgrund der großen Grundstücksgrößen und der großzügigen Abstände zwischen den Gebäuden gesichert. Bauliche Mängel an Fassaden und Einfriedungen sind kaum vorhanden. Auch hier gilt es zukünftig eine energetische Sanierung voranzutreiben und auf erneuerbare Energien umzustellen. Das Potenzial für Photovoltaik-Anlagen wird erst vereinzelt auf den Dächern genutzt.

Neben der Wohnnutzung befindet sich auch der Gemeindekindergarten Regenbogenland in dem Quartier. Das Dach bietet eine Potenzialfläche zur Nachrüstung von PV-Anlagen, um als Gemeinde eine Vorreiterrolle einnehmen zu können.

Es bestehen keine nennenswerten Lärmeinwirkungen auf das Quartier.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Stammhamer Straße und den Leitenweg. Auch in diesem Bereich des Ortes sind die Wohnstraßen von sehr breiten Fahrbahnen und schmalen Gehwegen geprägt, was für einen hohen Versiegelungsgrad sorgt.

Straßenbegleitende Grünstreifen sind lediglich an der Stammhamer Straße zu finden.

Im gesamten Gebiet ist keine Spielplatzfläche vorhanden. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich südlich des Kindergartens zwischen Leitenweg und Lange Gasse.

Es gibt keine gestaltete öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsangeboten innerhalb des Quartiers. Der östliche Rand zum anschließenden Feld wird durch den Bebauungsplan als öffentliches Grün gesichert. Diese Fläche ist heute von starkem Bewuchs geprägt.

Quartier 4: Wohngebiete im Osten



Das Quartier 4 zeichnet sich durch seine besondere Lage zwischen Ortskern im Westen und Gewerbegebiet im Osten aus. Im Norden begrenzt der Leitenweg das Quartier. Im Süden grenzt die Manterinbachaue an. Damit ist das Quartier das einzige, das einen direkten Zugang zu diesem großen zusammenhängenden Grünraum besitzt.

Mit durchschnittlich ca. 690 m² je Wohngrundstück gehört dieser Bereich zusammen mit Quartier 6 zu den Wohngebieten mit den größten Grundstücksgrößen. Die häufigste Bauform sind Einfamilienhäuser aus den späten 1970er bis 2000er Jahren. Vereinzelt sind noch Siedlungshäuser aus den 1950er Jahren zu finden.



Die geltenden Bebauungspläne sind Nr. 7 "Wettstetten - Ost" (2004) und Nr. 26 "Wettstetten-Ortskern" (2017).

Ähnlich wie in den bereits beschriebenen Quartieren sind auch hier noch einige unbebaute Grundstücke zu finden.

Aufgrund der Abstände zwischen den Gebäuden und der großen Baugrundstücke sind keine Beeinträchtigungen bezüglich gesunder Wohnverhältnisse vorhanden. Ebenso wie in den umliegenden Quartieren sind die Gebäude in einem guten Zustand und benötigen zum Teil aufgrund ihres Baualters lediglich eine energetische Sanierung. PV-Anlagen sind vereinzelt vorhanden.



Auch dieses Quartier besitzt eine ruhige Lage. In den südlichen Gebäuden kann der Verkehr auf der Lentinger Straße wahrgenommen werden. Jedoch geht davon keine Belästigung aus. Als Schutz vor dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet wurde eine ca. 18 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die durch einen begrünten Lärmschutzwall die Wohnnutzung vor Immissionen schützt.

Die Erschließung im Gebiet wird vor allem durch die Lange Gasse erreicht. Wie in den meisten Wohnstraßen in Wettstetten besteht auch hier ein hoher Versiegelungsgrad im Straßenraum. Der breite Straßenquerschnitt ist für das Wohngebiet überdimensioniert.

Im westlichen Bereich der Langen Gasse begleiten schmale Grünstreifen den Straßenverlauf. Die Lange Gasse mündet in die (alte) Ingolstädter Straße und stellt hier eine Verbindung zum Ortskern dar.

Dort ist ebenfalls eine Spielplatzfläche zu finden, die sowohl von Norden (Leitenweg) und von Osten (Lessingstraße) als auch über die Lange Gasse erschlossen wird. Eine weitere Spielmöglichkeit sollte laut Bebauungsplan am Ende der Mozartstraße liegen. Diese Fläche ist heute reine Grünfläche.

Die Manterinbachaue bietet eine geeignete innerörtliche Naherholungsfläche. Durch eine Aufwertung und Gestaltung entlang des Manterinbachs kann hier ein Aufenthaltsort entstehen, von dem nicht nur die angrenzenden Wohngebiete profitieren. Durch eine kleinteilige Parzellierung konnten im nördlichen Bereich der Aue Flächen zur eigenen Bewirtschaftung / Gärtnern erstellt werden.

Quartier 5: ehem. Edekagelände



Die ca. 6.000 m² große leerstehende Gewerbefläche am südöstlichen Ortsrand bildet den Auftakt für das im Osten gelegene Gewerbegebiet. Der ehemalige Nahversorgerstandort wurde nach der Etablierung des Versorgungs- und Ärztezentrums im Süden, entlang der Staatsstraße 2335, aufgegeben. Eine Nachnutzung für das bestehende Gebäude konnte seitdem nicht gefunden werden.

Die Fläche bietet jedoch ein großes Entwicklungspotenzial. Ein Vorteil ist die Lage und die leichte Erreichbarkeit von der Autobahn A 9.



Auch der Zuschnitt und die Größe bieten viel Entwicklungsspielraum auf dem Grundstück. Es ist daher davon auszugehen, dass mittel- bis längerfristig eine neue gewerbliche Nutzung angesiedelt werden kann.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 13 "Wettstetten - Gewerbegebiet" aus dem Jahr 1980 sichert das Baurecht auf der Fläche.

Aufgrund der vorherigen Nutzung (Parkplatz) ist fast 100% der Fläche versiegelt. Dies gilt es bei einer zukünftigen Entwicklung zu verbessern und den Standort klimagerecht zu gestalten.

Quartier 6: Wohngebiete im Südosten



Das Quartier 6 befindet sich im Südosten des Hauptorts Wettstetten. Die Ingolstädter Straße im Westen, die Lentinger Straße im Nordosten und die Staatsstraße 2335 im Süden rahmen das Gebiet ein.

Mit durchschnittlich 690 m² Grundstücksfläche bietet dieser Bereich große Grundstücksflächen vorwiegend für Einfamilienhäuser. Durch Abriss und Neuentwicklung mancher Gebäude wurde an einigen wenigen Stellen mit Mehrfamilienhäusern nachverdichtet.

Einige Gebäude entlang der Erschließungsstraßen wurden bereits in den 1950er Jahren errichtet. Der Großteil des Quartiers stammt, wie die meisten Wohnquartiere in Wettstetten, aus den Jahren 1970er Jahren. Hier wurden im Vergleich zu anderen Gebieten kleinere Gebäudetypen auf tieferen Grundstücken errichtet. Diese Bauweise sorgt für ein kleinteiligeres Ortsbild. Der südliche Bereich ab dem Erlenweg wurde ab 1990 entwickelt. Hier entstanden größere Gebäude, die zum Teil als Zweifamilienhäuser erbaut wurden.



Die rechtskräftigen Bebauungspläne sind Nr. 2 "Wettstetten - Süd F+G" (2023), Nr. 11 "Wettstetten - Blumenstraße" (2023) und Nr. 26 "Wettstetten-Ortskern"(2017).

Das Gebiet besitzt im Vergleich zu anderen Quartieren im Kernort nur noch wenige freie Baugrundstücke im südlichen Bereich.



Die großen Baugrundstücke und Abstände zwischen den Wohngebäuden begünstigen gesunde Wohnverhältnisse. Die Gebäude befinden sich in einem guten Zustand und benötigen vor allem aufgrund ihres Baualters eine energetische Sanierung. PV-Anlagen sind zum Teil vorhanden.

Das Gebiet wird von drei Haupteerschließungsstraßen umschlossen. Daher ist eine Verkehrslärmbeeinträchtigung an den Randlagen nicht auszuschließen. Zur Staatsstraße im Süden sorgt ein Grünpuffer mit Bewuchs für einen nötigen Abstand und einen optischen Schutz. Das Quartier wird hauptsächlich von innen erschlossen. Direkte Zufahrten von den Haupteerschließungsstraßen in die einzelnen Grundstücke findet man nur im nördlichen Teil entlang der Ingolstädter Straße. Wohnstraßen sind auch in diesem Quartier mit sehr breiten Fahrbahnen und schmalen Gehwegen ausgeführt.

Straßenbegleitendes Grün ist entlang der Ortsdurchfahrten zu finden. Dabei sind die großen schattenspendenden Bäume entlang der Lentinger Straße positiv zu erwähnen.

Eine große Spielplatzfläche im südlichen Bereich versorgt das Quartier. Neben dieser Grünfläche gibt es keine weiteren öffentlichen Freiflächen zum Aufenthalt.

Auch dieses Quartier würde sehr von einer Entwicklung der Manterinbachaue profitieren.

Quartier 7: Wohngebiete im Süden (Fort)



Das Quartier bildet den südwestlichen Rand der Gemeinde Wettstetten. Sowohl die Gemeinde- als auch die Landkreisgrenze verlaufen direkt südlich der Quartiersgrenze, weshalb der südlich anschließende Teil der Straße Am Fort der Stadt Ingolstadt zugeordnet ist. Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Gebiets verläuft die Ingolstädter Straße und im Norden grenzt Quartier 8 an.

Das Wohngebiet ist um das ehemalige Fort III a erbaut worden. Die Überreste bilden heute eine öffentliche Grünfläche, die sich im Zentrum des Wohngebiets befindet und von mehreren Seiten erschlossen wird.



Das gesamte Gebiet fällt zu allen Seiten leicht ab, den höchsten Punkt markiert das ehemalige Fort.

Anders als in den meisten älteren Wohngebieten im Ort sind in diesem Bereich vermehrt Doppel- und Reihenhaustypen zu finden. Entlang der Max-Emanuel-Straße ist die Reihe an identischen Doppelhäusern auffallend. Einfamilienhäuser und zwei neue Mehrfamilienhäuser ergänzen die Wohnbebauung. Die durchschnittlich 560 m² großen Grundstücke wurden ab den 1990er bis ca. 2000er Jahre entwickelt. Einige Einfamilienhäuser im Westen kamen noch später hinzu.

Am nordöstlichen Rand des Quartiers ist eine Tankstelle verortet.



Das Baurecht wird durch den 2005 gesetzten Bebauungsplan Nr. 10 "Wettstetten - Am Fort IIIA" gesichert.

Raum für Nachverdichtung ist nur noch bedingt vorhanden. Im westlichen Teil des Gebiets ist eine Grundstücksgruppe unbebaut.

Auch in diesem Quartier bestehen gesunde Wohnverhältnisse. Die Bewohnenden profitieren von der besonderen Lage und der Nähe zur großen Grünfläche auf dem ehemaligen Fort. Aufgrund des geringeren Alters der Gebäude sind keine baulichen Mängel erkennbar. Langfristig muss auch hier ein Umstieg auf erneuerbare Energien erfolgen. PV-Anlagen sind vereinzelt vorhanden.

Eine Lärmbeeinträchtigung ist zum Teil für die Gebäude an der Ingolstädter Straße und der Einmündung in die Staatsstraße 2335 gegeben. Von Süden und Westen ist die Lärmausbreitung der Umgehungsstraße (IN 21) zur B 13 nicht mehr relevant.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Ingolstädter Straße. Innerhalb des Quartiers verläuft die Ringstraße Am Fort mit einzelnen Stichstraßen. Die Wohnstraßen sind auch in diesem Gebiet überdimensioniert. Auffallend ist der Unterschied zwischen den beiden Kommunen. Die Straße Am Fort ist auf Ingolstädter Seite durch eine regelmäßige Baumsetzung gegliedert. Im Gemeindegebiet von Wettstetten ist diese Art der Straßenbegrünung nicht vorzufinden.

Spielflächen gibt es in diesem Gebiet nicht. Die nächsten Spielmöglichkeiten befinden sich in den Quartieren 6 und 8. Den Ausgleich an quartierseigenen Freiflächen schafft die große Grünfläche des alten Forts. Eine Stärkung der Erlebbarkeit könnte diesen besonderen Ort aufwerten.

Quartier 8: Wohngebiete im Südwesten



Das Quartier 8 erstreckt sich im Südwesten fast auf gesamter Breite zwischen dem Neubaugebiet Feuergalgen 1 im Westen (Quartier 9) und der Ingolstädter Straße im Osten. Nördlich wird es teilweise von der Rackertshofener Straße wie auch dem Ortskern (Quartier 1) begrenzt. Im Süden befindet sich das Wohngebiet am Fort (Quartier 7).

Topografisch fällt das Gebiet zur Rackertshofener Straße ab.

Die Gebäudetypologien sind in diesem Gebiet vielfältiger als in anderen Quartieren. Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sind auf einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 610 m² zu finden.

Die Baujahre reichen von 1970 bis Ende der 1990er Jahre.

Die geltenden Bebauungspläne sind: Nr. 1 "Wettstetten-Süd" (2023), Nr. 2 "Wettstetten - Süd F+G (2023), Nr. 3 "Wettstetten - Südwest" (2003), Nr. 4 "Wettstetten - Südwest - Erweiterung" (2003) und Nr. 26 "Wettstetten-Ortskern" (2017).



In diesem Gebiet ist das Entwicklungspotenzial auf unbebauten Flächen fast vollständig ausgeschöpft. Wenige freie Bauflächen sind im nordöstlichen Bereich entlang der Ingolstädter Straße zu finden.

Die Bedarfe an gesunde Wohnverhältnisse, ausreichend Belichtung, Belüftung und Besonnung sind in diesem Bereich gedeckt. Eine energetische Sanierung wurde an einigen Gebäuden bereits vorgenommen. Insgesamt steht dieser Schritt noch bei einem Großteil des Gebäudebestands aus. Auffallend ist, dass bisher nur ein geringer Teil das Potenzial von Photovoltaikanlagen auf den Dächern nutzt.

Die Gebäude entlang der Ingolstädter Straße und Rackertshofener Straße sind dem Verkehrslärm der Hauptstraßen ausgesetzt. Der Rest des Gebiets hat keine weiteren Lärmbeeinträchtigungen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt im Osten über die Ingolstädter Straße und im Norden über die Rackertshofener Straße. Innerhalb des Quartiers spannen sich die einzelnen Wohnstraßen wie ein Raster zwischen die beiden Nord-Süd verlaufenden Achsen Vorwerkstraße und Christian-Faber-Straße.

Die Problematik von unbegrüntem, überdimensionierten Wohnstraßen ist auch hier zu finden.

Das Gebiet wird durch einen großen Spielplatz versorgt. Dieser fällt aufgrund seines alten Baumbestands besonders positiv auf. Die nächsten Spielmöglichkeiten liegen in den angrenzenden Neubaugebieten Feuergalgen 1 und 2.

Als öffentliche Grünfläche steht den Bewohnenden der Bereich um die Osterwegkapelle an der Christian-Faber-Straße zur Verfügung. Hier kann durch eine Aufwertung die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Quartier 9: Feuergalgen 1



Das Neubaugebiet Feuergalgen 1 befindet sich am westlichen Ortsrand südlich der Rackertshofener Straße. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und das neue Gebiet mit zukünftigem Seniorenwohnen an. Im Süden wurde das Neubaugebiet durch eine ähnlich große Entwicklungsfläche ergänzt. Im Osten schließt das Quartier 8 mit einer älteren Wohnbebauung an.

Dieses Wohngebiet wurde ab 2000 entwickelt und besteht aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 380 m² stellt es mit Abstand das dichteste Quartier im Untersuchungsraum der Gemeinde dar.

Das Baurecht sichert der Bebauungsplan "Am Feuergalgen", welcher 2000 gesetzt und 2019 zuletzt geändert wurde.

Trotz der dichteren Bebauung und der geringeren Grundstücksgrößen sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Aufgrund der neueren Bebauung besteht hier kein Sanierungsbedarf. Auffallend ist, dass nur einige wenige Gebäude PV-Anlagen auf den Dächern realisiert haben. Der Großteil der Gebäude schöpft dieses Potenzial nicht aus.

Aufgrund der Ortsrandlage ist in diesem Quartier keine Lärmbelastung vorhanden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Rackertshofener Straße über den Feuergalgen. Einzelne Stichstraßen zu den Garagenhöfen erschließen die jeweiligen Wohnhöfe. Fuß- und Radwege ergänzen das Erschließungsangebot im Quartier.

Entlang des Feuergalgens befinden sich vereinzelte Grünstreifen, die den Straßenverlauf mit Bäumen begleiten.

Positiv aufzuführen ist die Versorgung durch quartierseigene Spiel- und Aufenthaltsflächen. Diese sind mit regelmäßiger Abfolge im Quartier verortet.

Die besondere Lage direkt am Manterinbach wird (noch) nicht genutzt. Auch durch eine Gestaltung und Aufwertung rund um das nahe vorhandene Regenrückhaltebecken könnte der öffentliche Grünraum gestärkt werden.



Quartier 10: Seniorenzentrum



Das Areal stellt die neueste Entwicklungsfläche im Gemeindegebiet dar. Sie liegt am westlichen Ortsrand und bildet zukünftig den Ortseingang, von Rackertshofen kommend, aus. Im Osten schließt das Neubaugebiet Feuergalgen 1 (Quartier 9) an.

Auf dem Gebiet gilt der Bebauungsplan "Beim Hummelfeld".

Hier entsteht momentan ein ca. 1 ha großer Seniorenpark mit unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten für Seniorinnen und Senioren. Die Gebäude werden zwischen zwei und drei Geschossen mit Staffelgeschoss ausgeführt.



Zwischen Neubaugebiet und Seniorenpark ist noch eine etwa 1.800 m² große Fläche frei, die laut Bebauungsplan für eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt ist.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Rackertshofener Straße.

Besonderer Wert wird aufgrund der Nutzergruppe auf die Barrierefreiheit gelegt. Sowohl die Gebäude als auch die angrenzenden öffentlichen Räume werden barrierefrei ausgeführt.

Entlang der Straße und auf den Dächern werden zukünftig Grünflächen den Regenrückhalt und die Versickerung unterstützen.

Nördlich der Rackertshofener Straße verläuft hier der Manterinbach. Durch die Ortserweiterung Richtung Westen besteht hier das Potenzial diesen Bereich des Ortseingangs gestalterisch aufzuwerten und den Verlauf des Manterinbachs zu renaturieren.

Quartier 11: Sportanlagen, Schulstandort



Die ca. 5,2 ha große Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand und wird im Osten durch die Echenzeller Straße und im Süden durch die Straße Am Sportplatz begrenzt.

Das Gebiet teilt sich auf zwei verschiedene Nutzungen auf. Zum einen befindet sich die Grundschule mit Kita auf einer Fläche von etwa 1,4 ha und zum anderen findet man dort die Mehrzweckhalle und Sportflächen des SV Wettstetten mit ca. 3,6 ha.

Es besteht kein Bebauungsplan für das Gebiet.

Die Sportanlagen decken den Bedarf in der Gemeinde nicht ganz ab; hier kann durch eine Aufwertung und Erweiterung eine Verbesserung der Ist-Situation erfolgen.



Bei einer Entwicklung ist umgehend darauf zu achten, klimaangepasst zu bauen und den Bestand mit PV-Anlagen und Gründächern nachzurüsten.

Erschlossen werden beide Nutzungen über die Straße Am Sportplatz. Zu Stoßzeiten kommt es hier zu einer Belastung durch Hol- und Bringverkehr.

Die Lage der Grundschule an der Echenzeller Straße wird als positiv gewertet. Eine leichte Erreichbarkeit auch für Schülerinnen und Schüler aus dem Ortsteil Echenzell ist somit gewährleistet.

Positiv ist auch der Umgang mit den Parkplatzflächen an der Mehrzweckhalle. Hier sorgt ein baumüberstandener Parkplatz mit wassergebundener Wegedecke für eine geringe Versiegelung und einen höheren Versickerungsgrad.

Zusammenfassende Beurteilung

In der folgenden Matrix werden die einzelnen Handlungsbedarfe und städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB zusammengefasst. Sie zeigt, in welchen der elf Quartiere diese vermehrt auftreten.

Unterschieden wird bei der Zuordnung in den drei Kategorien kaum Handlungsbedarf, vereinzelter Handlungsbedarf erkennbar und vermehrter Handlungsbedarf deutlich.

Durch diese vereinfachte Darstellung wird deutlich, dass der Ortskern den größten Handlungsbedarf aufweist. Dieser und die unmittelbar angrenzenden Bereiche werden daher im Kapitel 4.1.3 noch näher untersucht.

	Quartier 1 Ortskern	Quartier 2 Nordwesten	Quartier 3 Nordosten	Quartier 4 Osten	Quartier 5 ehem. Edekgelände	Quartier 6 Südosten	Quartier 7 Süden (Fort)	Quartier 8 Südwesten	Quartier 9 Feuergalgen 1	Quartier 10 Seniorenzentrum	Quartier 11 Sportanlagen, Schulstandort
Wohn- und Arbeitsverhältnisse											
Belichtung, Besonnung, Belüftung											
bauliche Beschaffenheit											
Zugänglichkeit											
Auswirkung Nebeneinander Wohnen & Gewerbe											
Nutzbarkeit											
Einwirkungen (Immissionen)											
vorhandene Erschließung											
energetische Beschaffenheit und Versorgung											
Funktionsfähigkeit des Gebiets											
Verkehr											
Entwicklungsfähigkeit											
Infrastruktur, Ausstattung und Soziales											
Grünflächen, Klimaanpassung, Erholung											

kaum Handlungsbedarf

vereinzelter Handlungsbedarf erkennbar

vermehrter Handlungsbedarf deutlich

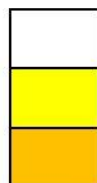


Tabelle 2: Handlungsbedarfe und städtebauliche Missstände in den Quartieren

4.1.2 Denkmäler

Denkmalliste für Hauptort Wettstetten – Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege – Stand: 24.06.2022

Baudenkmäler:

- | | |
|--------------|---|
| D-1-76-167-1 | Kirchplatz 2
Kath. Pfarrkirche St. Martin,
oktogonaler Turm mit Laterne, 1699, Langhaus modern erneuert; mit Ausstattung; ehem. Friedhof mit Ummauerung, teilweise Kalkbruchstein, Ost- und Südostseite 17./18. Jh., Westseite 1907.
Nachqualifiziert |
| D-1-76-167-2 | Nähe Christian-Faber-Straße
Wegkapelle "Christus auf der Rast" (Osterkapelle),
Ende 17. Jh.; mit Ausstattung.
Nachqualifiziert |
| D-1-76-167-4 | Nähe St.-Gangolf-Straße
Kapelle St. Gangolf,
wohl 18. Jh.; in jüngerer Zeit erneuert;
mit Ausstattung.
Nachqualifiziert |
| D-1-76-167-3 | Rackertshofener Straße 11; Christian-Faber-Straße 2a; Nähe Christian-Faber-Straße
Pfarrhof;
zweigeschossiges Pfarrhaus, mit hohem Kniestock und Kalkplattendach, barocke Putzgliederung, 1694 erbaut; Wirtschaftsgebäude, hakenförmig angeschlossen, massiv, mit Kalkplattendach, 1694 und 1723 erbaut; Obst- und Hausgarten mit Ummauerung und Mauernische (Rest einer ehem. Kapelle?), wohl 18. Jh.
Nachqualifiziert |
| D-1-76-167-6 | Rackertshofener Straße 15
Ehem. Kleinbauernhof;
Wohnhaus eineinhalbgeschossig mit Legschieferdeckung, 1862 (dendro.dat.), quer angeschlossener ehem. Stallbau, eingeschossig mit Fachwerk-Kniestock, 1789 (dendro.dat.); zugehörige Scheune mit Steilgiebel und großem segmentbogigem Tor, 19. Jh.
Nachqualifiziert |



Abbildung 18: Baudenkmäler Wettstetten
 (Vgl. Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, EuroGeographics, Online:
<https://v.bayern.de/Y6wJS>, zuletzt aufgerufen am 24.06.2022)

Bodendenkmäler:

- D-1-7134-0008 Siedlung des Neolithikums und der späten Bronze- bis frühen Urnenfelderzeit.
Nachqualifiziert
- D-1-7134-0021 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Nachqualifiziert
- D-1-7134-0043 Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Fort III a).
Nachqualifiziert
- D-1-7134-0329 Freilandstation des Mittelpaläolithikums und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Nachqualifiziert
- D-1-7134-0330 Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle Christus auf der Rast (sog. Osterkapelle) in Wettstetten.
Nachqualifiziert
- D-1-7134-0333 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin von Wettstetten.
Nachqualifiziert

- | | |
|---------------|---|
| D-1-7134-0335 | Siedlung der Hallstattzeit.
Nachqualifiziert |
| D-1-7134-0336 | Siedlung des Neolithikums und der Metallzeiten.
Nachqualifiziert |
| D-1-7134-0412 | Siedlung der Latènezeit.
Nachqualifiziert |
| D-1-7134-0415 | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Nachqualifiziert |
| D-1-7134-0434 | Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.
Nachqualifiziert |
| D-1-7134-0441 | Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Infanterie-Untertreterraum).
Nachqualifiziert |

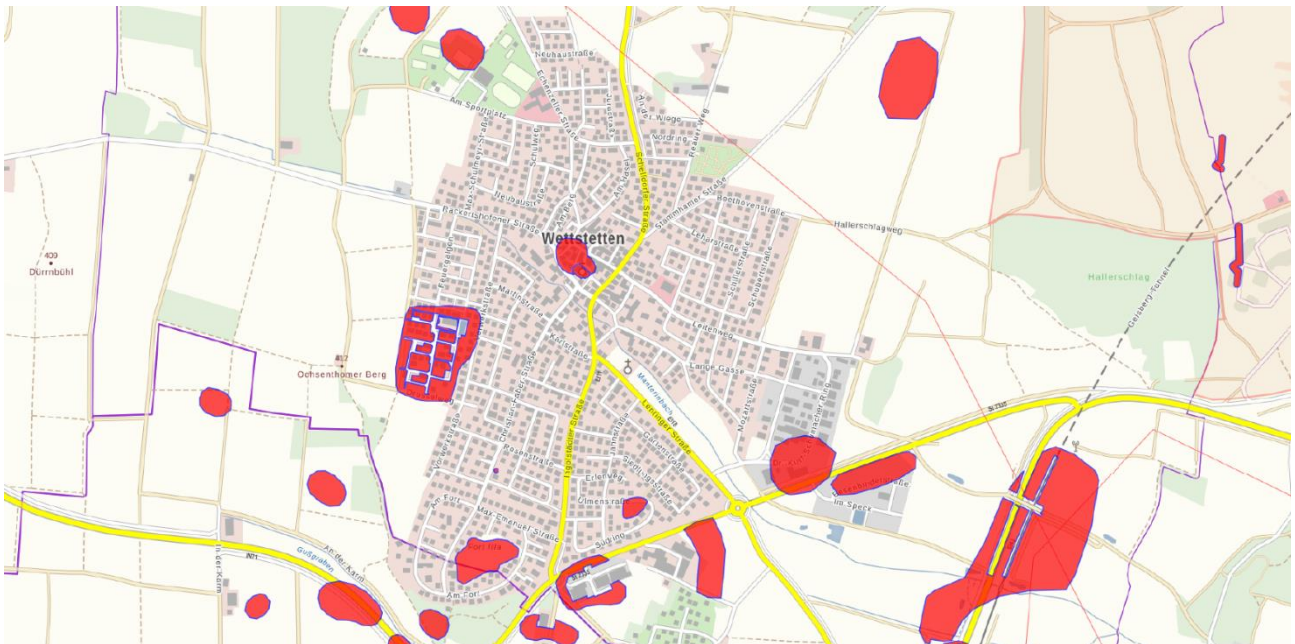


Abbildung 19: Bodendenkmäler Wettstetten
(Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, EuroGeographics, Online: <https://v.bayern.de/VCr4H>, zuletzt aufgerufen am 24.06.2022)

4.1.3 Vertiefende Betrachtung des Ortskerns

Im Zusammenhang mit der Bewertung der städtebaulichen Situation im Ortskern ergeben sich insbesondere folgende Fragestellungen:

- Welche zu erhaltenden und weiter zu entwickelnden Siedlungs- und Baustrukturen prägen das Ortsbild von Wettstetten auch heute noch?
- Wo sind vorhandene städtebauliche Strukturen zu bewahren?
- Wo bedarf es grundsätzlicher städtebaulicher Neustrukturierung und Aufwertungen?
- In welchem baulichen, gestalterischen und funktionalen Zustand sind die Gebäude, die für die „bauliche Identität“ des Ortes wichtig sind?
- Wo sind bereits Sanierungserfolge zu verzeichnen, und wo ist noch dringender Sanierungsbedarf gegeben?
- In welchem Zustand befinden sich die öffentlichen Räume (Straßen, Plätze, Grünflächen), insbesondere unter den Aspekten Gestaltungsqualität, Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit?

Im Rahmen des öffentlichen Ortsrundgangs wurde deutlich, dass der Gemeinde ein zentraler Ortskern zur Begegnung fehlt. Das Zentrum an der Ingolstädter Straße ist durch Verkehr geprägt. Ein historischer Ortskern um die Kirche ist hinsichtlich der baulichen Struktur erkennbar, aber funktional und abseits der bereits sanierten Teile gestalterisch mangelhaft.

Aufgrund dieses Nebeneinanders des historischen Ortskerns (mit Kirche, Rathaus) und der kommerziellen Mitte (Geschäfte entlang der Ortsdurchfahrt) lässt sich keine einzelne zentrale Ortsmitte ableiten.

Daher wurden für die weitere vertiefende Betrachtung mit der sog. historischen Ortsmitte und der sog. kommerziellen Ortsmitte zwei Kristallisationspunkte mit teils unterschiedlichem Fokus herausgearbeitet.

Historische Ortsmitte

Der historische Kern ist durch eine dicht bebaute Struktur unregelmäßiger Schollen rund um den Kirchberg der Kirche St. Martin geprägt. Hier lässt sich die ursprüngliche Baustruktur des durch Landwirtschaft geprägten Dorfes aus Hofstellen und kleinteiligen Wohngebäuden noch gut ablesen. Das an den aus dem 17. Jahrhundert stammenden Kirchturm angebaute Kirchenschiff (1979-81) weist eine zeittypische Architektur auf, bildet mit dem hohen und deutlich sichtbaren Kirchturm und der typischen Ummauerung des Kirchbergs aber ein kohärentes städtebauliches Ensemble.



Abbildung 20: Martinskirche Wettstetten

Im Rahmen der Ortssanierung ist in unmittelbarer Nähe der Kirche ein neues Ensemble aus Rathaus, Bürgersaal und Tagesbetreuung entstanden. Die durch einen Planungswettbewerb entwickelte Struktur aus drei einzelnen Gebäuden fügt sich gut in die historische Struktur ein und findet eine zeitgemäße Antwort auf den durch die unregelmäßigen Schollen geprägten Stadtraum. Durch die Stellung der Baukörper entsteht ein kleiner, geschützter Vorplatz mit angemessener Größe. Im Zusammenwirken der Kirche und des Rathauses bildet dieser Nukleus der historischen Ortsmitte zugleich das Zentrum für die gemeinbedarftlichen Angebote. In unmittelbarer Nähe befindet sich lediglich eine Gastronomie und kaum weitere Nutzungen mit öffentlichem Publikumsverkehr, was sich auf die Gestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum auswirkt. Die historisch gewachsene Ortsmitte ist dementsprechend überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, die durch einzelne Gewerbebetriebe ergänzt wird.



Abbildung 21: Rathaus Wettstetten

Im Rahmen der Sanierung wurden die direkt angrenzenden Straßenräume mit Pflaster neu gestaltet. Alle weiteren Straßenräume in der historischen Ortsmitte sind überwiegend asphaltiert.



Abbildung 22: Blick auf Rathaus aus Bräugasse



Abbildung 23: Blick in Bräugasse und auf Wohnhaus Schelldorfer Str. 7

Unterhalb des Kirchbergs liegt die Pfarrei. Das historische Ensemble aus Pfarrhaus, Pfarrgarten mit Mauer und Feuerwehrgebäude steht unter Denkmalschutz und stellt einen hohen ortsbild- und identitätsprägenden Wert dar. Der Pfarrgarten bietet einen hochwertigen und für Feste genutzten Grünbereich in zentraler Lage, der jedoch nur begrenzt öffentlich zugänglich ist und vom öffentlichen Straßenraum als sehr abgeschottet wahrgenommen wird. Der Straßenraum der Rackertshofener Straße im Vorbereich des Pfarrhofs ist stark versiegelt und der dort verlaufende Manterinbach in den Freiraum gestalterisch

schlecht eingebunden. Vom Abschnitt auf Höhe des Pfarrhofes abgesehen, ist der Manterinbach in der weiteren historischen Ortsmitte kaum wahrnehmbar oder öffentlich zugänglich.



Abbildung 24: Kath. Pfarramt Wettstetten



Abbildung 25: Blick von Rackertshofener Straße auf kath. Pfarramt Wettstetten

Das zum Ensemble gehörige, ebenfalls sehr ortsbildprägende Gebäude der Feuerwehr an der Christian-Faber-Straße wird perspektivisch (aufgrund eines geplanten Neubaus für die Feuerwehr) seine derzeitige Nutzung verlieren. Für dieses historische Gebäude in zentraler Lage und mit rückwärtigem Zugang zum nördlichen Bereich des Pfarrgartens ist eine angemessene öffentliche Nutzung zu finden.



Abbildung 26: Feuerwehrhaus und -hof

Hinter dem Feuerwehr- und Pfarrhaus liegt ein ebenfalls unter Denkmalschutz stehendes Bauernhaus (Rackertshofener Straße 15). Dieser ehemalige Kleinbauernhof aus dem 19. Jhd., bestehend aus einem ein- einhalbgeschossigen Wohnhaus mit einem quer angeschlossenen Stallbau, ist durch seine Legschieferdeckung sowie einzelne historische Baudetails gestalterisch hochwertig und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Durch den Straßenverlauf und die geschützte Lage zwischen Salomon- und Pfarrhaus ist das Gebäude vom öffentlichen Raum aus kaum wahrzunehmen. Nur die hohe Scheune ragt durch ihren Steilgiebel über die Nachbargebäude hinaus und ist vom Straßenraum sichtbar.



Abbildung 27: Manterinbach vor Pfarramt

Die Ortsbildrelevanten Gebäude in der historischen Ortsmitte weisen vereinzelt gestalterische Mängel, meist durch unpassende Fassadenverkleidungen und Fenstertypen oder Rollladenkästen, auf.

Seit Aufnahme der Sanierungstätigkeiten sind bereits positive Sanierungsvorhaben durchgeführt worden, z.B. das Jurahaus (Salomon) an der Rackertshofener Straße.

Ein weiteres bereits saniertes Jurahaus an der Schelldorfer Straße / Kirchplatz liegt am Übergang zwischen der historischen und der kommerziellen Ortsmitte.



Abbildung 28: Jurahaus Schelldorfer Straße 3

Exkurs Jurahäuser

Jurahäuser sind ein wertvoller baugeschichtlicher Gebäudebestand, der früher vor allem den ländlichen Raum im Umgriff des Altmühljuras geprägt hat.

„Aus Bruchsteinen gemauert, massiv mit dicken Mauern oder als Fachwerkhaus, mit relativ kleinen quadratischen Fensteröffnungen, die aber aufgrund ihrer Anzahl eine gute Belichtung der Räume ermöglichen, oft handbehauenen Balken und mit dem flachen, selten mehr als 30 Grad steilen Dach, das mit Kalkplatten bzw. Legeschiefer oder bei steileren Dachneigungen mit Zwicktaschen gedeckt ist: Häuser wie aus der umgebenden Landschaft geschnitten, massiv, gedrunken, schnörkellos. Mit Materialien aus der Umgebung, neben dem Stein Holz für Fußböden, Decken und Dachstühle, Lehm für die Zwischendecken, Kalk für Putz und Farbe.“ (<https://www.jurahaus-verein.de/das-jurahaus>, zuletzt aufgerufen am 03.08.2022).

Auch in Wettstetten ist dieser Baustil noch vereinzelt zu finden. Beispielsweise in Form des Pfarrhofs mit Feuerwehrgerehäus, das Salomonhaus in der Rackertshofener Straße oder ein saniertes Wohnhaus in der Schelldorfer Straße.

Kommerzielle Ortsmitte

Im Bereich der sog. kommerziellen Ortsmitte entlang der Ingolstädter und Schelldorfer Straße befinden sich wesentliche Nutzungen des täglichen Bedarfs im Ortskern. Neben einer Bäckerei und Metzgerei stärken auch zwei Bankfilialen, zwei Friseurbetriebe, ein Sanitätshaus, einzelne Fachärzte sowie kleinere Gastronomieangebote den Ort.

Damit leistet dieser Bereich einen Beitrag zum Erhalt einer funktionalen Ortsmitte. Der Straßenraum der Schelldorfer Straße ist durch ortsbildrelevante Gebäude mit historischer, giebelständiger Bausubstanz geprägt.



Abbildung 29: Kreuzung Ingolstädter / Schelldorfer Straße und Rackertshofener Straße

Die Kreisstraße (Schelldorfer Straße / Ingolstädter Straße) selbst wirkt als Barriere in der Ortsmitte und ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nur am Einmündungsbereich der Rackertshofener Straße für Fußgänger sicher zu überqueren. Die Fahrbahnbreite von im Durchschnitt mind. 6,50 Meter wirkt in Relation zu den teils sehr schmalen Gehwegen breit, lässt sich aufgrund der verkehrlichen Funktion aber voraussichtlich nicht wesentlich verringern. Partielle Engstellen aufgrund der historischen Gebäudestellung sind Teil des Ortsbildes und sollten entsprechend durch partielle Verkehrsraumeinengungen entschärft und in keinem Fall durch Wegnahme von Gebäuden gelöst werden. Das Verkehrsaufkommen und die daraus resultierende Lärmentwicklung schränken die Aufenthaltsqualität entlang der Ortsdurchfahrt stark ein. Zum Radfahren gibt es keine eigenständigen, sicheren Bereiche.



Abbildung 30: Ingolstädter Straße Ortsmitte



Abbildung 31: Engstelle Gehweg Schelldorfer Straße

Die Kreuzung Ingolstädter Straße / Schelldorfer Straße und Rackertshofener Straße wird stark durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) dominiert und in seiner Gestaltung geprägt. Hier zeigen sich darüber hinaus mit den beiden Eckbebauungen auf der Ostseite der Ingolstädter Straße stadträumliche Mängel. Während das Gebäude Ingolstädter Straße 1 durch seine noch historische Gebäudestellung den Straßenraum fasst, aber durch seine starke Überformung im Rahmen der Sanierung wie ein Fremdkörper im Ortsbild wirkt, bietet der von der Straße abgerückte ehemalige Gasthof (Unterer Wirt, Ingolstädter Straße 2) mit seiner ungeordneten Vorzone keine angemessene Fassung des Straßenraums. Der vorhandene Parkplatz und der Freisitz bieten keine Aufenthaltsqualität und sind der zentralen, stadträumlichen Situation gestalterisch nicht angemessen. Der von der Kreisstraße

abgewandte rückwärtige Bereich wird lediglich zur Parkierung genutzt. Das Areal „Unterer Wirt“ bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Neben der Prägung des Straßenraums an der zentralen Kreuzung kann dabei auch die Einbeziehung des ruhigen Raums im Bereich der Bushaltestellen (östlicher Abschnitt der ringförmigen Ingolstädter Straße) in Betracht gezogen werden.



Abbildung 32: Historische Karte 1955 (Geoportal BayernAtlas)

Ursprünglich war der ringförmige Straßenabschnitt der alten Ingolstädter Straße Teil der Haupteinfahrstraße des Ortes. Dieser Bereich fungierte als Auftakt für die Ortsmitte, die zu dem Zeitpunkt noch klar durch die Kirche und ihr Umfeld geprägt worden ist. Durch die Anpassung der Straßenführung hat die alte Ingolstädter Straße ihren damaligen Zweck verloren.

Geblichen ist ein untergenutzter Bereich, der heute hauptsächlich den Linienbussen als Wendeschleife dient. Bis auf die beiden Bushaltestellen ist trotz der zentralen Lage keine weitere Nutzung, Anlaufstelle oder Gestaltung im öffentlichen Raum vorhanden. Das Entwicklungspotenzial besteht darin, den Bereich aufzuwerten und ein beruhigtes Zentrum abgewandt von der vielbefahrenen Ingolstädter Straße entstehen zu lassen. Hierfür ist ein Nachnutzungskonzept für die angrenzenden Hofstellen von großer Bedeutung.



Abbildung 33: Kreuzung Ingolstädter / Schelldorfer Straße mit Rackertshofer Straße



Abbildung 34: „Unterer Wirt“ Kreuzung Ingolstädter Straße / Rackertshofener Straße

Das südlich des „Unteren Wirts“ gelegene Gebäude der Sparkasse an der Ingolstädter Straße 8 fügt sich hinsichtlich des Maßstabs in die Umgebung ein, wirkt in seiner Ausformulierung jedoch ortsfremd. Die für die Nutzungen des Gebäudes (neben Sparkasse auch Bäckerei und Metzgerei) benötigten Stellplätze wirken in der Länge der Abwicklung ungegliedert. Die im Umfeld auf privaten Grundstücken entwickelten Garagenhöfe stellen eine Störung dar, die deutlich in den öffentlichen Raum hineinwirkt.



Abbildung 35: Kommerzielle Ortsmitte an der Ingolstädter Straße

Von Süden kommend bildet dieser Bereich den Auftakt und ersten Eindruck der Ortsmitte in Wettstetten. Gerade weil diese Mitte durch die heutige Bestandssituation nicht genau definiert werden kann, muss dieser Bereich zukünftig eine besondere Aufwertung und Betonung erfahren. Dies gilt vor allem für die Gestaltung der öffentlichen Räume,

die eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer:innen sowie eine Beruhigung entlang der Ingolstädter Straße ermöglichen müssen. Allen Verkehrsteilnehmer:innen muss signalisiert werden, wo sie sich im Ort befinden.

Unter dem noch vorhandenen alten Gebäudebestand gibt es einzelne gestalterische Mängel und Sanierungsbedarfe. Diese sind stets in Relation zum Gebäudewert zu sehen und können sukzessiv im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen unter Zuhilfenahme von Sanierungsberatungen behoben werden.



Abbildung 36: Städtebauliche Struktur im Ortskern

Hofstellen und Baulücken

Durch die frühere landwirtschaftliche Prägung des Ortes und das starke spätere Wachstum findet man heute viele Hofstrukturen im Ortskern – eine erhaltenswerte ortstypische Struktur, die heute größtenteils ihren ursprünglichen Nutzen verloren hat.

Typische Bauweisen sind das Einhaus oder Einfirsthof – ein Anwesen, das den Wohn- und den Wirtschaftsteil (Ställe, Stapelräume usw.) unter einer geraden Dachlinie vereinigt. Auch der Winkelhof (auch Hakenhof) – ein Gebäude mit abgeknickter Firstlinie – zählt zu den erweiterten Einhäusern. Die größeren Hofformen in Wettstetten sind vor allem Dreiseithöfe. Diese bestehen aus Wohnstallhaus, Stall und gesonderter Scheune, die im rechten Winkel zu einer U-Form angeordnet sind. Sind die einzelnen Wohn- und Wirtschaftsgebäude ohne bauliche

Verbindung platziert, werden diese als Streuhöfe (auch Haufenhöfe) bezeichnet.

Während die historischen Wohnhäuser der Hofstellen durch Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten oft baulich überformt sind, findet man im Ortskern von Wettstetten vor allem sehr gut erhaltene Scheunen und Nebenanlagen, die für das Ortsbild besonders prägend sind.

Die Entwicklung von Konzepten und Nachnutzungsideen für Hofstellen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sind für die weitere Entwicklung des Ortskerns essenziell.



Abbildung 37: Hofstelle alte Ingolstädter Straße



Abbildung 38: Hofstelle Lange Gasse

Mit Auflassung der Nutzung droht nach anfänglichem Leerstand im weiteren Verlauf auch der Abriss der prägenden Bausubstanz. Somit stellt der Entfall einer Hofstelle neben einem funktionalen auch einen nur schwer auszugleichenden städtebaulichen Verlust dar.

Die großzügigen zusammenhängenden Grundstücke im Ortskern bieten ein großes Potenzial für die Ortsentwicklung. Bei Überplanungen der Grundstücke besteht die Gefahr einer negativen Veränderung des Ortsbildes. Daher sollte der identitätsstiftende und raumbildende Charakter der Hofstellen nicht gänzlich aufgegeben werden. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zum städtebaulichen Charakter des Ortes und sind daher im Zuge von Nutzungsänderungen und Nachverdichtungen mit besonderem Augenmerk zu behandeln.

Eine weitere Nachverdichtungsmöglichkeit im Innenbereich bieten die zahlreichen Baulücken. Da sich diese Grundstücke hauptsächlich im Privatbesitz befinden und für zukünftige Generationen vorgehalten werden, sind diese Flächen oft über Jahrzehnte unbebaut und untergenutzt. Dieses Potenzial gilt es langfristig auszuschöpfen und Anreize zu schaffen einer Entwicklung nachzugehen.



Abbildung 39: Baulücken und Hofstellen

Zusammenfassende Bewertung des Ortsbildes und des Gebäudebestandes im Vertiefungsbereich des Ortskerns

Die städtebauliche Situation im Ortskern lässt sich wie folgt zusammenfassen. Die historisch geprägte Ortsmitte um Kirche und Rathaus stellt im heutigen Kontext keinen eindeutigen Ortskern dar. Aufgrund der Lage und den baulichen Gegebenheiten fehlt es an Zentralität und den nötigen Versorgungsangeboten. Diese werden alternativ entlang der Ingolstädter Straße angeboten, was zu einer teilweisen Verlagerung der „Mitte“ an die Hauptverkehrsstraße führt.

Insgesamt lässt sich die Wettstettener Ortsmitte städtebaulich an der Vielzahl an Gebäuden mit hohem Gestaltwert und an der ortsbildprägenden Bebauung ablesen. Darunter sind auch einige Bau- und Bodendenkmäler zu finden. Im Zuge des letzten Sanierungsgebiets wurden Maßnahmen zur Ertüchtigung der Bausubstanz an einzelnen Gebäuden im Ortskern angestoßen und erfolgreich umgesetzt. Auch der Neubau des Rathaus-Ensembles und die Neuordnung des angrenzenden öffentlichen Raums konnte dadurch ermöglicht werden. Dennoch sind einige Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand und / oder weisen gestalterische Mängel auf.

Die Vielzahl an Hofstellen im Ortskern stellt ein langfristiges städtebauliches Entwicklungspotenzial für Wettstetten dar. Es sind große zusammenhängende Flächen vorhanden, die aufgrund ihrer zentralen Lage einmalige Optionen und Chancen für die Gemeinde bieten.

Die Ingolstädter / Schelldorfer Straße wirkt durch ihr erhöhtes Verkehrsaufkommen als Barriere und stellt zugleich einen funktionellen und gestalterischen Mangel im öffentlichen Raum dar. Weitere Straßenräume, die erhebliche Mängel aufweisen, sind u.a. die Rackertshofener Straße, die Bräugasse mit Leitenweg und Kanalstraße, der Kirchplatz und die Lentinger Straße. Auch neu zu ordnende Bereiche sind in der Ortsmitte zu finden. Hier steht vor allem der Bereich um die alte Ingolstädter Straße im Fokus. Eine Neugestaltung kann hier eine erhebliche Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität im Ortskern bewirken.

Ähnlich ist die Situation am Manterinbach zu bewerten. Im heutigen Zustand besteht keine Möglichkeit den Bach im Ortsbild wahrzunehmen und zu erleben. Daher braucht es auch hier Lösungen, um den Bach zukünftig in den öffentlichen Raum zu integrieren.

Im Web-Mapping im Rahmen des ISEK mit VU haben folgende Einträge im Themenfeld Ortsbild und Siedlungsstruktur mehrfach Zustimmung erlangt:

- Ortskern neu gestalten mit neuem Rathaus, Grünfläche, Sitzmöglichkeit, Brunnen und Standort Maibaum
- Zentraleren und ansprechenderen Standort für Maibaum suchen

Die folgende zusammenfassende Darstellung gibt einen Überblick über den baulichen und gestalterischen Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet, wobei nur Gebäude bewertet wurden, die wegen ihres gestalterischen Wertes oder ihrer städtebaulichen Bedeutung als „für das Ortsbild relevant“ angesehen werden.

Dabei werden folgende Kategorien unterschieden:

- Baudenkmal – Gebäude
- Bebauung mit hohem Gestaltwert
- Ortsbild relevante Bebauung
- Projekte im Rahmen der bisherigen Ortssanierung

Nicht berücksichtigt wurden neben den meisten Nebenanlagen insbesondere neuere Gebäude, die wegen ihrer baulichen Eigenart keine ortsbildprägende Relevanz darstellen, oder Gebäude, die durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bereits stark verändert, gestört oder überformt wurden.

Auch Gebäudevorzonen und Flächen des öffentlichen Raums wurden bewertet. Hierbei handelt es sich vor allem um die Flächen, die aufgrund ihrer zentralen Lage und / oder ihrer Nutzung besonders wichtig für die Außenwirkung und die Qualität der Ortsmitte sind.

Folgende Kategorien werden unterschieden:

- Baudenkmal – Freifläche
- Neu geordneter Bereich / sanierter Straßenraum
- Neu zu ordnende Bereiche
- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum



Abbildung 40: Bewertung des Gebäudebestands sowie der städtebaulichen Situation

4.1.4 Freiraumstruktur, Grünflächen, Gewässer

Gestaltung öffentlicher Straßenräume

Die Straßenräume im Gemeindegebiet sind stark durch den motorisierten Verkehr und einen hohen Versiegelungsgrad geprägt.

Die Fahrgasse der Kreisstraße EI 11 ist mit einer Breite von 6,50 Meter hinsichtlich ihrer Verkehrsfunktion angemessen, es verbleiben jedoch nur schmale Gehwege, mit teilweise sehr schmalen Engstellen, die keine sichere Begegnung ermöglichen. Die Gehwege sind teils gepflastert und teils asphaltiert.

Die Wohnverkehrsstraßen außerhalb der Ortsmitte weisen im Schnitt eine Straßenraumbreite zwischen 8 m und 9 m auf, wovon 5 m bis 6 m Meter für die Fahrgasse genutzt werden. Die Einmündungsbereiche an Kreuzungen sind teils überdimensioniert. Mit Ausnahme der Neubau-Quartiere sind die Straßenräume überwiegend vollständig asphaltiert.



Abbildung 41: Vorwerkstraße Wettstetten

Sowohl hinsichtlich der Barrierefreiheit als auch der Gestaltung weisen die Gehwege in den Wohnverkehrsstraßen deutliche Mängel auf. Im Zuge der Verlegung von Glasfaserleitungen wurden die asphaltierten Gehwege an vielen Stellen ausgefräst und nur behelfsmäßig (uneben) verschlossen.



Abbildung 42: Beispiel Zustand Gehwege Wohnstraßen

Private Vorzonen und Freiflächen

Die privaten Vorzonen und Freiflächen außerhalb der historischen Ortsmitte, in der Gebäude direkt am Straßenraum liegen, sind überwiegend gärtnerisch gestaltet. Vereinzelt sind auch Schottergärten in den Wohngebieten zu finden.

Einfriedungen sind individuell und mit unterschiedlicher Materialität und Gestaltung ausgeführt. Teilweise sind vor allem in den Vorzonen sehr massive und optisch geschlossene Einfriedungen entstanden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Außerhalb von Bereichen mit besonders hoher verkehrlicher Belastung erscheint eine solche Art von Grundstückseinfassung als nicht angemessen. Darüber hinaus sind auf einzelnen Grundstücken großflächige Parkieranlagen mit vollständiger Versiegelung und unter Verwendung von Fertigteilgaragen entstanden, die sich nicht in das dörfliche Ortsbild einfügen.

In Zeiten des Klimawandels müssen großflächige Versiegelungen vermieden werden. Zudem ist auf eine standortgerechte gärtnerische Durchgrünung der Siedlungsräume hinzuwirken. Dies betrifft sowohl die privaten Grün- und Freiflächen (Vorzonen, Hofflächen etc.) als auch die öffentlichen Straßenräume, die dadurch eine große Aufwertung erfahren können.



Abbildung 43: Beispiel private Einfriedung



Abbildung 44: Beispiel Fertiggaragenhof

Ortsrand

Der Ortsrand von Wettstetten ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, kleineren verteilten Biotopflächen sowie Landschaftsschutzgebieten des Naturparks Altmühltal.

Diese Flächen können über zahlreiche Spazier- und Feldwege um den Ort herum erschlossen und erlebt werden.



Abbildung 45: Ortsrand mit Blick auf Hauptort Wettstetten

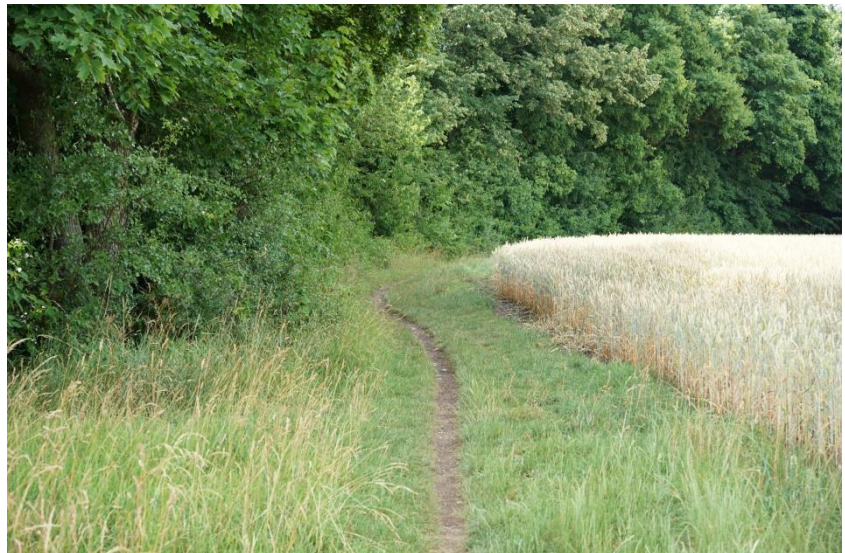


Abbildung 46: Gehölzstrukturen mit Spazierweg am Ortsrand

Spielplätze

Die Gemeinde Wettstetten besitzt eine außergewöhnlich gute Ausstattung an Kinderspielplätzen. Diese sind im gesamten Gemeindegebiet verteilt und decken den Bedarf in den einzelnen Quartieren. (vergleiche Kap. 4.6.2 und Karte Freizeit in Kap. 4.7.1)

In den älteren Quartieren sind vor allem Baulücken und größere Grundstücke genutzt worden, um die Spielflächen zu realisieren. Diese fallen heute besonders positiv durch den alten Baumbestand auf.

Auch in den Neubaugebieten Feuergalgen 1 und 2 wurde auf ausreichend Spielflächen Wert gelegt. Diese sind zum Teil von der Fläche etwas kleiner, jedoch gut verteilt. Auf diesen werden von der Bevölkerung noch Bäume vermisst.

Ein Erneuerungs- bzw. Ergänzungsbedarf besteht hinsichtlich der Ausstattung. Diese sollte teilweise nachgerüstet werden, um ein

Spielgeräteangebot für alle Altersklassen abdecken zu können. So wird im Web-Mapping, das im Rahmen des ISEK mit VU durchgeführt wurde, für den Spielplatz an der Ulmenstraße mit seinen freien Flächen eine Aufwertung durch interessantere Spielmöglichkeiten, wie etwa eine Seilbahn(rutsche) oder einen Niedrigklettergarten vorgeschlagen. Für den Spielplatz zwischen Lange Gasse und Leitenweg werden neben mehr Sitzmöglichkeiten ebenfalls weitere moderne Spielgeräte gewünscht. Für die Spielplätze im Neubaugebiet zwischen Sperling- und Falkenweg sowie zwischen Meisen- und Fasanenweg wird jeweils eine weitere Sitzbank als Vorschlag genannt, für ersteren außerdem ein weiteres Spielgerät, z.B. zum Balancieren.

Fort III a

Das Fort ist ein Überrest des ehemaligen äußeren Verteidigungsringes der Stadt Ingolstadt. Es wurde zwischen 1879 und 1882 erbaut und war eines der kleineren Forts von insgesamt 12, die den Ring gemeinsam mit 7 Zwischenwerken formten. (vergleiche Kap. 3.5)

Vom ehemaligen Fort III a ist fast nichts mehr zu erkennen – seine Position prägt allerdings bis heute die Siedlungsstruktur im Süden des Ortes. Einfamilienhäuser sind rings um das Fort angeordnet und schließen die Fläche fast komplett ein. Zugänge finden sich am Wendehammer der Stichstraße Max-Emanuel- Straße 9-15, an der Straße Am Fort zwischen Hausnr. 41 und 43 und von der Josef-Fleischmann-Straße zwischen Hausnr. 7 und 9. Die Wälle des Forts sind noch einigermaßen gut erkennbar, während das Mauerwerk fast überall vollständig zerstört bzw. verfüllt ist.

Eine Hinweistafel soll an der Ringstraße Am Fort auf den historischen Ort aufmerksam machen. Die Umsetzung mit einer eingezäunten Fläche ist jedoch nicht einladend und wenig attraktiv gestaltet.

Die Natur hat sich diese Fläche zurückerobert und bildet heute an der Stelle eine größere zusammenhängende Biotopfläche sowie ein Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Altmühltal aus. Groß und Klein können hier den Naturraum als Rückzugsort genießen.

Da eine solche Fläche ein Alleinstellungsmerkmal für die Gemeinde darstellt, kann die Wahrnehmbarkeit des Ortes ausgebaut und gestärkt werden.

Manterinbach / Manterinbachaue

Der Manterinbach entspringt östlich von Lippertshofen auf dem Gebiet des Markts Gaimersheim, führt in Trockenabschnitten jedoch nur periodisch Wasser. Er verläuft auf Wettstettener Gebiet in südöstlicher Richtung, quert den Hauptort Wettstetten und fließt weiter nach Lenting. Dort ist er unter dem Namen Lentinger Bach bekannt. Bei Desching mündet der Manterinbach schließlich in den Köschinger Bach.

Bei der Querung des Hauptorts Wettstetten fließt der Manterinbach vorerst straßenbegleitend zur Rackertshofener Straße auch durch den bebauten Ortskern. Zum Teil ist er von den angrenzenden Grundstücken stark eingebaut und verläuft kanalisiert. Im Südosten des Hauptorts öffnet sich die Manterinbachaue – eine freie Grünfläche, durch die der Bach linear verläuft.



Abbildung 47: Verlauf Manterinbach Ortsmitte



Abbildung 48: Verlauf Manterinbach vor kath. Pfarramt

Im Regionalplan Ingolstadt (10) ist die Manterinbachaue als regionaler Grünzug zwischen Wettstetten und Lenting festgehalten.

Bereiche um den Manterinbach sind als Hochwassergefahrenflächen HQhäufig gekennzeichnet. Diese Gebiete sind bei einem häufigen Hochwasser betroffen. Bereiche über diese hinaus sind außerdem Hochwassergefahrenflächen HQ100, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind, und HQextrem, die bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind. Von einer weiteren Bebauung wird in solchen Fällen abgeraten.

2017 wurde ein Gewässerentwicklungskonzept für die Gemeinde Wettstetten erstellt. Dieses gilt es in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Ein bereits im Bereich der Manterinbachaue bestehendes Solitärgebäude ist die evangelische Jakobuskirche, die aufgrund des Hochwasserrisikos 1982 auf Betonpfeilern und einer durchgehenden Betonplatte erhöht gebaut wurde. Ihr äußeres Erscheinungsbild wirkt aufgrund der ausschließlichen Verwendung von Holz einladend. Die Kirchengemeinde verwendet den baumüberstandenen Bereich hinter der Kirche für freie Gottesdienste und Feste.

Im Moment bestehen keine weiteren Aufenthaltsmöglichkeiten auf dem Gelände. Ein erster Impuls, Teile der Aue für private Zwecke zu nutzen, sind kleinere Gartenanteile am Rand der Bebauung zwischen dem Manterinbach und der Langen Gasse.

Die Manterinbachaue spielt für den Hauptort Wettstetten eine wichtige Rolle als grüne Lunge und wertvoller Naturraum. Dessen sind sich auch die Teilnehmenden an den Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen des ISEK mit VU bewusst.

Diese gilt es zu erhalten, teilweise zu renaturieren, ggf. als Naherholungsort zu gestalten und naturschonend weiterzuentwickeln. Überlegungen und erste Entwürfe fanden seitens der Gemeinde Wettstetten bereits statt.



Abbildung 49: Aue und Verlauf Manterinbach

Straßenbegleitendes Grün

Einige Straßen im Ortskern weisen straßenbegleitendes Grün auf. Dies ist weiterhin auszubauen und zu stärken, da das Straßenbegleitgrün eine Vielzahl von verkehrstechnischen, bautechnischen, landschaftsgestaltenden, umwelttechnischen und landschaftsökologischen Aufgaben und Funktionen übernimmt. Zudem sorgt es für ein einladendes und attraktives Erscheinungsbild im Ort.

In der Ingolstädter Straße sind als straßenbegleitendes Grün Blüh- und Wiesenstreifen angelegt. Anderenorts, zum Beispiel an der Stammhamer Straße, wurden straßenbegleitende Bäume gepflanzt. Eher untergenutzte und nur als „Abstandsgrün“ wahrgenommene Flächen findet man zum Beispiel in der Langen Gasse oder der Rackertshofener Straße. Um das Potenzial dieser Flächen voll auszuschöpfen, wird ein Gestaltungskonzept benötigt.

Der Schutz und die weitere Stärkung des Landschaftsraums sind künftig als ebenso wichtig anzusehen wie die anzustrebende städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Ortes. Somit hat die Gemeinde die Möglichkeit sich klimatischen und ökologischen Herausforderungen zu stellen und ihren Bürgerinnen und Bürgern Naherholung am Wohnstandort anzubieten.

Bei der Gestaltung öffentlicher wie auch privater Grünstrukturen ist zwischen optischer Gestaltung und ökologischer Qualität abzuwägen – so besitzen bspw. die im WebMapping zum Teil kritisierten Dornenhecken wichtige Funktionen für den Arterhalt und als Rückzugsraum.

Im Falle von baulichen Maßnahmen wie Sanierung, Teilerneuerung oder Abriss von Gebäuden ist gegebenenfalls auf den erforderlichen Schutz von Gebäudebrütern oder Fledermäusen zu achten. Dies gilt insbesondere für eine mögliche Nutzungsintensivierung der Fort III a. Insgesamt ist im Sinne des Ziels der bayerischen Staatsregierung zum Flächensparen die Neuversiegelung von Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und möglichst Flächen zu entsiegeln.

In folgender Karte werden die unterschiedlichen Freiraumtypologien im und um den Hauptort Wettstetten dargestellt.

Dabei wird unterschieden zwischen Flächen für:

- Gewässer
- Friedhof
- Gehölze Ortsrand
- Kleingartenanlage / Selbstversorgung
- Anger / Sonstiges Grün
- Spielplatz
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbäume

Auf der Karte ist zu erkennen, dass sich die unterschiedlichen Kategorien vor allem auf den Ortsrand verteilen. Im Ortskern sind kaum Flächen der betrachteten Typologien zu finden. Aufgrund ihrer Größe und Ausdehnung fallen vor allem die Manterinbachaue im Südosten, das Fort III a im Süden, die Gehölzstrukturen am Ortsrand im Westen und die Sportflächen im Norden ins Auge.



Abbildung 50: Freiraumtypologien Wettstetten

Um einen genaueren Eindruck über die Qualität der öffentlichen Räume und Freiraumtypologien zu bekommen, wurden diese zusätzlich bewertet und unterschiedlichen Kategorien zugeordnet.

Die folgende zusammenfassende Darstellung gibt einen Überblick über den Zustand der öffentlichen Räume, wobei nur Flächen bewertet wurden, die wegen ihres gestalterischen Wertes oder ihrer freiraumplanerischen Bedeutung als „für das Ortsbild relevant“ angesehen werden. Auch die Hauptverkehrsstraßen wurden genauer betrachtet.

Dabei werden folgende Kategorien unterschieden:

- Urban geprägter öffentlicher Raum (gestaltet / ungestaltet)
- Grün geprägter öffentlicher Raum
- Vom Kfz dominierter / stark geprägter Straßenraum
- Mangelhafte Barrierefreiheit
- Aufenthaltsqualität (gegeben / im Ansatz gegeben / stark eingeschränkt)

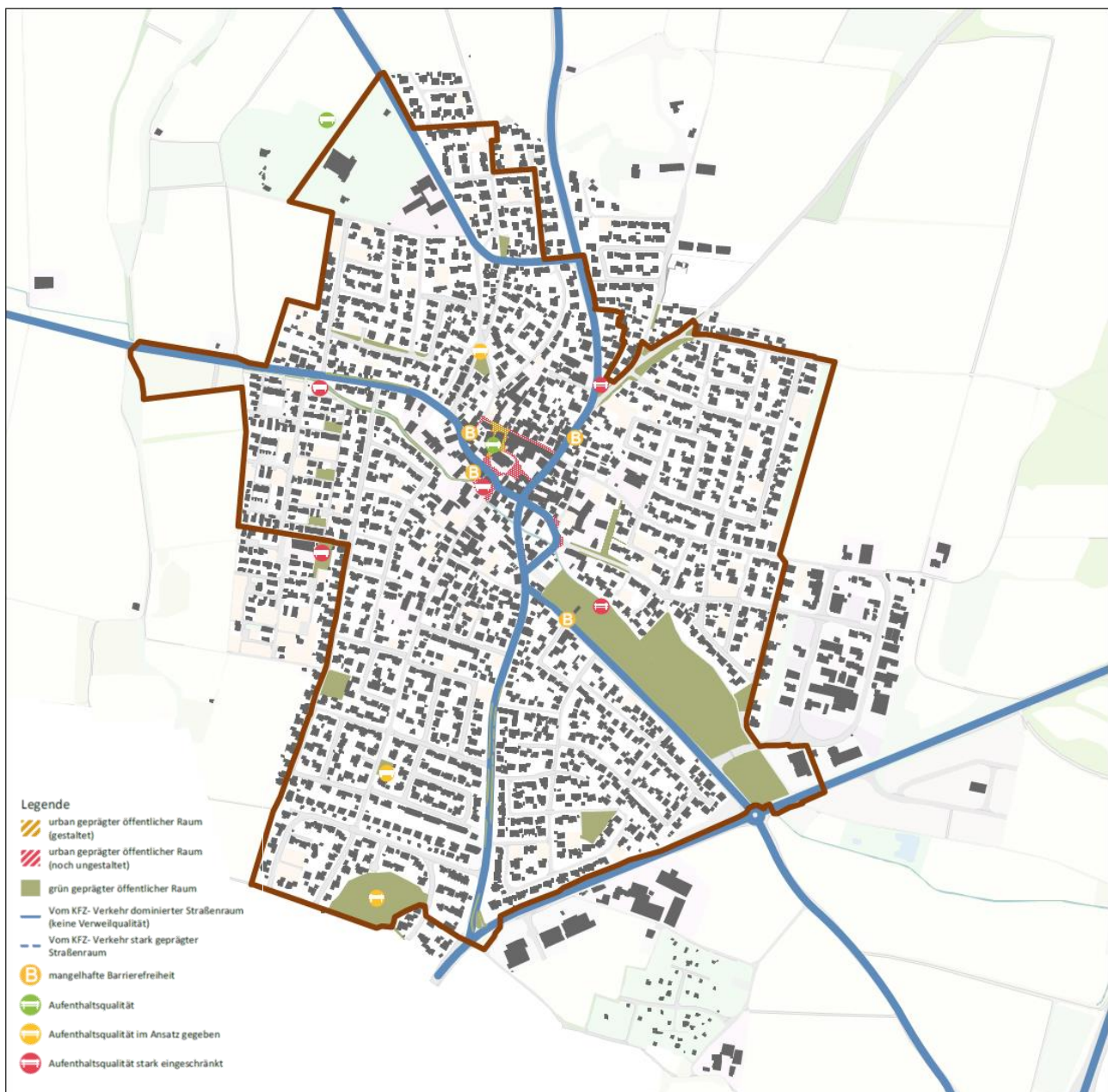


Abbildung 51: Bewertung der öffentlichen Räume

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die öffentlichen Räume sowohl in der historischen als auch in der kommerziellen Mitte gestalterische Mängel aufweisen. Lediglich der Bereich um das Rathaus wurde im Zuge des Neubaus 2013 neu gepflastert und gestaltet. Daher gibt es im Ortszentrum wenige Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Auch die Barrierefreiheit ist ausbaufähig. Dieser sollte durch den Bau des Seniorenwohnens eine besondere Aufmerksamkeit zuteilwerden, um zukünftig die Bewohnenden des Seniorenzentrums am Ortsgeheimen teilhaben zu lassen und sichere Verbindungen in die Ortsmitte zu gewährleisten.

Die Grün- und Freiflächen (insbesondere Spielplätze) sind zwar auf den gesamten Hauptort Wettstetten gut verteilt, jedoch oft wenig bis nicht gestaltet, sodass auch hier Aufenthaltsqualität oft nur im Ansatz gegeben oder bisher nicht vorhanden ist. Besonders bei der größten

zusammenhängenden Grünfläche im Ort – der Manterinbachaue – besteht ein großes Aufwertungspotenzial, von dem alle Bewohner:innen profitieren können.

Wettstetten wird durch mehrere größere Hauptverkehrsstraßen erschlossen. Eine besonders stark vom Kfz-Verkehr dominierte Straße ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ingolstädter / Schelldorfer Straße. Hier muss langfristig eine Beruhigung und Aufwertung erzielt werden, um die Sicherheit und Qualität für Fuß- und Radverkehr zu verbessern. Auch weitere Straßenräume, die vom Kfz-Verkehr geprägt sind, könnten durch eine Neuordnung und Begrünung aufgewertet werden.

4.2 Verkehr

4.2.1 Verkehrsnetz, Verkehrslast, Verkehrssituation

Durch die Gemeinde Wettstetten führt am Rand des Hauptorts Wettstetten die Staatsstraße **St 2335**, über die die Gemeinde an das Regionalzentrum Ingolstadt und an die A 9 und somit an das deutschlandweite Autobahnnetz angebunden ist. Die Staatsstraße St 2335 trennt den Versorgungsschwerpunkt mit Lebensmittelversorgern und medizinischen Angeboten vom Hauptort Wettstetten und wirkt als Barriere zwischen diesen Bereichen. Mit rd. 5.860 Fahrzeugen (Kfz-Gesamtverkehr) und knapp 500 Schwerlastfahrzeugen am Tag, bringt die St 2335 eine hohe Verkehrsmenge mit sich.

Die Kreisstraße **El 11 (Ingolstädter Straße / Schelldorfer Straße)** ist eine wichtige Verkehrsachse, die den Hauptort durchquert. Unter anderem verbindet diese den Hauptort mit dem südlich gelegenen Versorgungsschwerpunkt. Die Fahrbahnbreite von im Durchschnitt mind. 6,50 Meter wirkt in Relation zu den teils sehr schmalen Gehwegen breit, lässt sich aufgrund der verkehrlichen Funktion aber voraussichtlich nicht wesentlich verringern. Auf Höhe der Geschäfte an der Ingolstädter Straße befinden sich Schrägparkplätze. Ein- und Ausparken kann hier zu Verkehrsbehinderungen führen, da die Fahrbahn verengt wird. Die Ingolstädter Straße verzeichnet eine hohe Verkehrsbelastung durch einen dominierenden motorisierten Individualverkehr, die auch intensiv von der Bevölkerung wahrgenommen wird. Dies wurde in den Beteiligungsformaten an mehreren Stellen deutlich. Durch den Kfz-Verkehr auf der Ingolstädter Straße wird die Aufenthaltsqualität im Ortskern stark beeinträchtigt. Die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr innerorts ist eingeschränkt und Engstellen bringen Gefahrensituationen mit sich. Die Gehwege sind nicht umfänglich barrierefrei, u.a. aufgrund der Breite, verfügen jedoch weitgehend über Absenkungen an den meisten Einmündungen.

Auch die **Lange Gasse** und **Rackertshofener Straße** (Gemeindeverbindungsstraße) sind wichtige Verkehrsachsen im Hauptort Wettstetten. Über diese sind u.a. das Neubaugebiet im östlichen bzw. westlichen Hauptort und das zukünftige Seniorenzentrum an den Ortskern angebunden. Die Rackertshofener Straße ist für viele Kinder und Jugendliche Teil des Schulwegs. Zudem befindet sich dort der Kindergarten St. Martin, der zu den Bring- und Abholzeiten der Kinder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringt. Im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen wurden Gefahrenstellen entlang der Rackertshofener Straße genannt, v.a. an den Querungsstellen zu Am Berg (Richtung

Grundschule). Die Lange Gasse spielt eine weniger prominente Rolle, fungiert jedoch zum Teil als Ausweichroute für die Lentinger Straße – u.a. auch für Leerfahrten des ÖPNV. Mehrmals wurde der Wunsch nach innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzungen deutlich. Insgesamt spielen entlang der Rackertshofener Straße wie auch der Langen Gasse Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit eine wichtige Rolle, um zukünftig v.a. für ältere Personen, Familien, Kinder und Jugendliche attraktive Achsen zwischen Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen, Bildungs- und Freizeitangeboten sicherzustellen.

Im Rahmen der Schlüsselpersonen-Runde Abstimmung Ziele wurde angemerkt, dass die verkehrliche Anbindung des Neubaugebiets zu verbessern sei, da das Neubaugebiet nur über Innerortsstraßen erreichbar sei, die für die zusätzlichen Verkehrszahlen quantitativ und qualitativ nicht ausgelegt sind.

In den **Erschließungsstraßen** in den Wohngebieten außerhalb der Ortsmitte sind die Straßenräume oft zwischen 8 und 9 m breit, mit Fahrgassen zwischen 5 und 6 m und teils überdimensionierten Einmündungsbereichen. Die meist asphaltierten Gehwege sind teilweise sehr schmal. Zudem ist der Straßenraum oft wenig begrünt.

Laut den Teilnehmenden an der Bürgerwerkstatt herrscht in einigen anderen, eher zentralen Wohnstraßen Enge; neben an sich schon geringen Straßenbreiten nehmen auf der Straße oder am Gehweg parkende Fahrzeuge noch zusätzlich Platz weg. Somit bleibt für zu Fuß Gehende und Radfahrende oft zu wenig Raum. Auch für den Nahverkehr, also für die Durchfahrt von Linienbussen, ist es teilweise zu eng. Die stete Zunahme der vorhandenen Fahrzeuge pro Haushalt verstärkt die enge Situation in manchen Wohnstraßen. Beispiele für solche engen Wohnstraßen sind die Karlstraße, Frühlingstraße und Am Berg.

Die Gestaltung von Wohnstraßen wurde im Rahmen der Bürgerwerkstatt behandelt. Hier konnten die Teilnehmenden gemeinsam ein Modell einer zeitgemäßen Wohnstraße entwickeln (siehe Dokumentation Bürgerwerkstatt). Zu verfolgendes Ziel sollte demnach ein sicheres Bewegen und ein sicherer Aufenthalt für alle Verkehrsteilnehmer:innen sein, nicht nur für das Auto.

Zudem wurden im Rahmen des Ortsrundgangs und des Web-Mappings, neben fehlenden und zu schmalen Gehwegen, verschiedene verkehrliche **Gefahrenstellen** im Hauptort Wettstetten genannt:

- Rackertshofener Straße / Am Berg: Schulweg, Querung gefährlich aufgrund von hohem Verkehrsaufkommen und erhöhter Geschwindigkeit
- Kreuzung Christian-Faber-Straße / Rackertshofener Straße: Abknickende Vorfahrt wird häufig ignoriert
- Kreuzung Ingolstädter Straße / St 2335: Gefahrenstelle, die zu Kollisionen verschiedener Verkehrsteilnehmer führt

Des Weiteren haben folgende Vorschläge im Web-Mapping von anderen Teilnehmenden Zustimmung erlangt:

- Vor Ladengeschäften Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h einführen
- Ganz Wettstetten zu einer Tempo-30-Zone machen
- Nordumgehung (Anbindung Staatsstraße an El 11) zur Entlastung des Ortskerns prüfen

Hauptort Wettstetten

Verkehr

- Verkehrsmenge auf Kreisstraßen (K)
- Verkehrsmenge auf Staatsstraßen (St)
- Gemeindeverbindungsstrassen
- Zählstellen Straßenverkehrszählung 2019
- Bushaltestellen
- E-Ladestationen
- Gefahrenstellen (laut Web-Mapping)

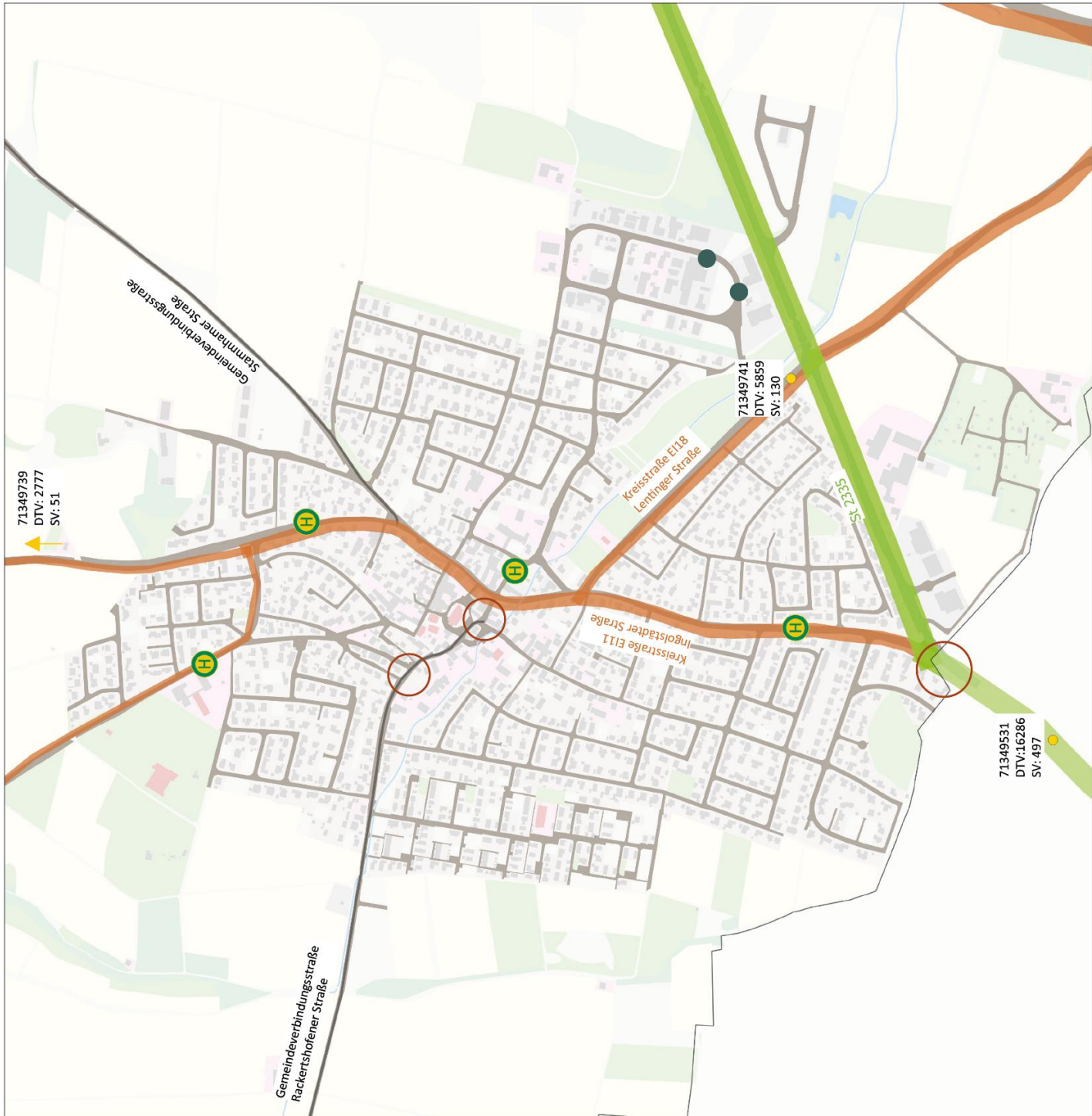


Abbildung 52: Karte Verkehr

	Gemeinde Wettstetten Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU 2023
Auftraggeberin:	Gemeinde Wettstetten
Bearbeitung:	
Stand:	Dezember 2022
Maßstab:	0 100 200 300 m M 1:7.500 (A3 Format)
Datengrundlage:	BAYGIS 2022 Ortsbegehung ISEK Planungsteam 03/2022
Geobasisdaten:	Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die vier Bushaltestellen im Hauptort Wettstetten

- **Wettstetten Schule** (Linie 15)
- **Schelldorfer Straße** (Linie 15, Linie 9223)
- **Ingolstädter Straße** (Linie 15, Linie N4, Linie 9223, Linie 9230)
- **Unterer Wirt** (Linie 15, Linie N4, Linie 9223, Linie 9230)

befinden sich entlang der Ingolstädter Straße, Schelldorfer Straße und an der Schule.

Die Gemeinde Wettstetten ist Teil der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft (INVG) und über die Buslinien gut an umliegende Orte angebunden, v.a. in Richtung Ingolstadt:

- **Linie 15** (ZOB Ingolstadt – Ingolstädter Straße, Wettstetten – Unterer Wirt, Wettstetten – Schelldorfer Straße, Wettstetten – Wettstetten Schule – Echenzell Kirche)
→ 2-3-mal stündlich bei Unterer Wirt und Schelldorfer Straße, andere Haltestellen seltener

15		Wettstetten - Etting - Audi - ZOB																15	
Montag-Freitag																			
		9		9		S		S		9		S		S		9			
Wettstetten-Echenzell, Kirche	ab						07.00									07.40		09.25	
Wettstetten, Schule							07.00	07.03								07.43		09.28	
Wettstetten, Schelldorfer Straße			05.51		06.29		07.01	07.04		07.09						07.44	08.14	09.29	
Wettstetten, Unterer Wirt			05.52	06.00	06.30	06.45	07.02	07.05		07.09	07.14	07.35	07.45	08.00	08.15	08.30	09.00	09.30	
Wettstetten, Ingolstädter Straße		05.10	05.31	05.53	06.01	06.31	06.46	07.03	07.06	07.11	07.10	07.15	07.36	07.46	08.01	08.16	08.31	09.01	
																	09.31	10.01	

- **Linie 9223** (Parkplatz, Kipfenberg – Schelldorfer Straße, Wettstetten – Unterer Wirt, Wettstetten – Ingolstädter Straße, Wettstetten – ZOB Ingolstadt)
→ fährt vormittags vereinzelt und ab mittags stündlich

9223		ZOB - Wettstetten - Kipfenberg - Denkendorf - (Beilngries)																9223
Montag-Freitag																		
Wettstetten, Ingolstädter Straße	06.05					08.34	12.20	13.30	13.32	14.52	15.35	16.40	16.52	17.30	18.52			
Wettstetten, Unterer Wirt	06.08					08.37	12.23	13.32	13.34	14.54	15.38	16.42	16.54	17.32	18.54			
Wettstetten, Unterer Wirt	06.08					08.37	12.23	13.32	13.35	14.54	15.38	16.42	16.54	17.32	18.54			
Wettstetten, Schelldorfer Straße	06.09					08.38	12.24	13.33	13.36	14.55	15.39	16.43	16.55	17.33	18.55			

- **Linie 9230** (Köschinger Straße, Großmehring – Unterer Wirt, Wettstetten – Ingolstädter Straße, Wettstetten – Köschinger Straße, Großmehring)
→ fährt 6-mal am Tag

9230		Großmehring - Kösching - Lenting - Wettstetten - Gaimersheim																9230
Montag-Freitag																		
Wettstetten, Unterer Wirt						08.58	10.20		13.12		15.19	15.19	16.49		18.16			
Wettstetten, Ingolstädter Straße						08.59	10.21		13.13		15.20	15.20	16.50		18.17			

- **Linie N4** (ZOB Ingolstadt – Ingolstädter Straße, Wettstetten – Unterer Wirt, Wettstetten)
→ Nachtlinie, fährt 2-mal stündlich

N4 Wettstetten - Etting - Audi - ZOB

Montag bis Donnerstag

Wettstetten, Unterer Wirt	ab	21.04	21.34	22.04	22.34	23.04	23.36
Wettstetten, Ingolstädter Straße		21.05	21.35	22.05	22.35	23.05	23.37

Deutlich wird die Rolle des zentralen Bereichs an der Ingolstädter Straße und um den Unteren Wirt als wichtiger ÖPNV-Verkehrsknotenpunkt. Im Vergleich zu den anderen Bushaltestellen halten dort die meisten Busse in einer höheren Frequenz.

Weitere Bushaltestellen in Wohngebieten gibt es nicht. V.a. im Bereich des Neubaugebiets und des neuen Seniorenzentrums an der Rackertshofener Straße wird eine Anbindung ohne Auto an Versorgungseinrichtungen und weitere Einrichtungen vermisst. Um deren Erreichbarkeit zu verbessern ist die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle in der Rackertshofener Straße in der Diskussion und zu prüfen. Alternativ wird die Einrichtung eines E-Shuttlebusses durch die Gemeinde Wettstetten vorgeschlagen.

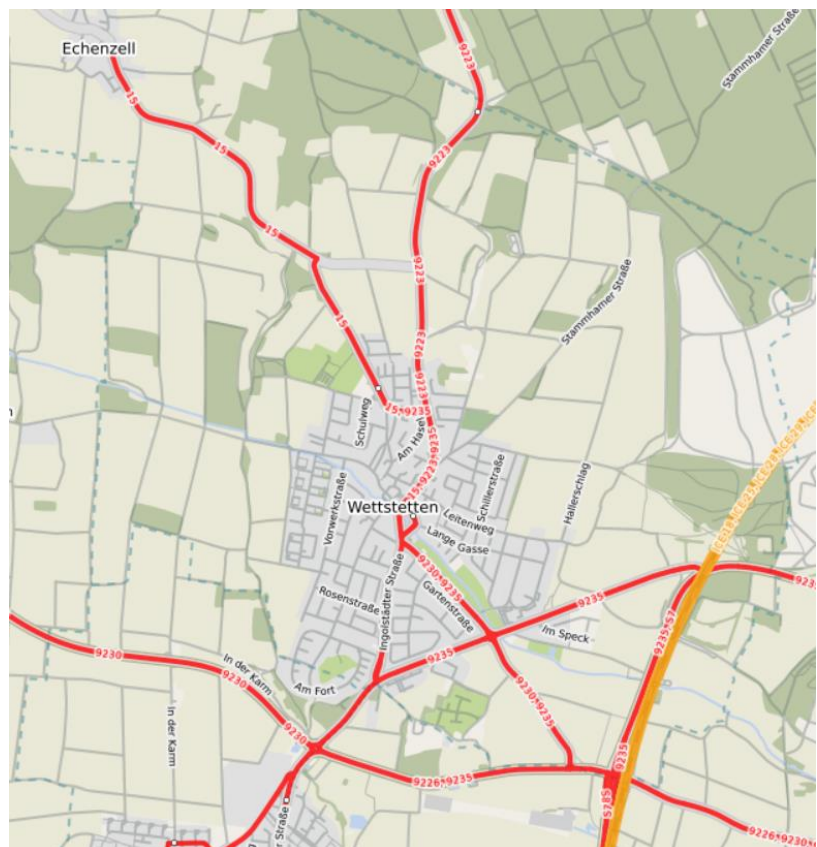


Abbildung 53: Busliniennetz (OpenStreetMap Mitwirkende 2023)

Im Web-Mapping erhielt folgender Vorschlag mehrfach Zustimmung: Endstation für Bus an Schelldorfer Straße einrichten, Wendehammer und Rastplatz für wartende Busse bzw. Busfahrer außerhalb des Orts schaffen.

Im Ortsteil Echenzell befindet sich eine Bushaltestelle (Echenzell Kirche). Diese wird von der Buslinie 15 angefahren, die von hier sechsmal am Tag ausschließlich in Richtung Hauptort Wettstetten und Ingolstadt fährt.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Eitensheim, Gaimersheim und Ingolstadt.

4.2.3 Rad- und Fußverkehr

Eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen u.a. Zielen ohne Auto spielt für Personen, die nicht Auto fahren können oder möchten, eine wichtige Rolle, zunehmend aber auch im Zuge des Klimawandels.

Im Gemeindegebiet Wettstetten gibt es Radverbindungen in umliegende Orte, z.B. nach Echenzell, Etting und Lenting. Im Hauptort befinden sich jedoch, bis auf den sanierten Weg entlang der Lentinger Straße, keine Radwege. Im Maßnahmenplan sind für den Hauptort Wettstetten mögliche Routen für eine Radwegführung eingezeichnet.

Die Gehwege im Hauptort Wettstetten sind teilweise sehr schmal und nicht umfänglich barrierefrei oder fehlen an der einen oder anderen Stelle.

Derzeit dominiert im Hauptort Wettstetten der Kfz-Verkehr, wodurch für den Fuß- und Radverkehr stellenweise wenig Platz zur Verfügung steht und somit die Verkehrssicherheit für zu Fuß Gehende und Radfahrende stark eingeschränkt ist.

Dies gilt insbesondere für die Ingolstädter Straße und Schelldorfer Straße aber auch für die Rackertshofener Straße, Christina-Faber-Straße, Lentinger Straße, Lange Gasse und in Teilen den Leitenweg.

Im Web-Mapping im Rahmen des ISEK mit VU Wettstetten haben folgende Einträge zu diesem Thema mehrfach Zustimmung erlangt:

- In Rackertshofener Straße herrscht hohes Verkehrsaufkommen; Querungshilfe für Fußgänger schaffen
- Fahrradweg / Fußweg nach Gaimersheim schaffen
- Unterführung für Fußgänger und Radfahrer am Kreisverkehr vor Etting einrichten

4.3 Bevölkerung

4.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Betrachtungszeitraum seit 1960 kennzeichnet die Gemeinde Wettstetten ein sehr dynamisches Bevölkerungswachstum, das weit über dem Durchschnitt in Bayern und allen weiteren Vergleichskommunen liegt. Insgesamt hat sich die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum nahezu vervierfacht (Zuwachs bis Ende 2022 um 378%).

Aufgrund der Nähe zu Ingolstadt ist die Gemeinde Wettstetten für viele Personen, die in Ingolstadt arbeiten, als Wohn- und Lebensort attraktiv. Die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Ingolstadt schlägt sich somit in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nieder. Der v.a. in den 1970er Jahren zu erkennende enorme Anstieg der Bevölkerungszahl (von rd. 1.860 im Jahr 1970 auf rd. 3.170 in 1980) lässt sich auf die Expansion der Audi AG zurückführen.

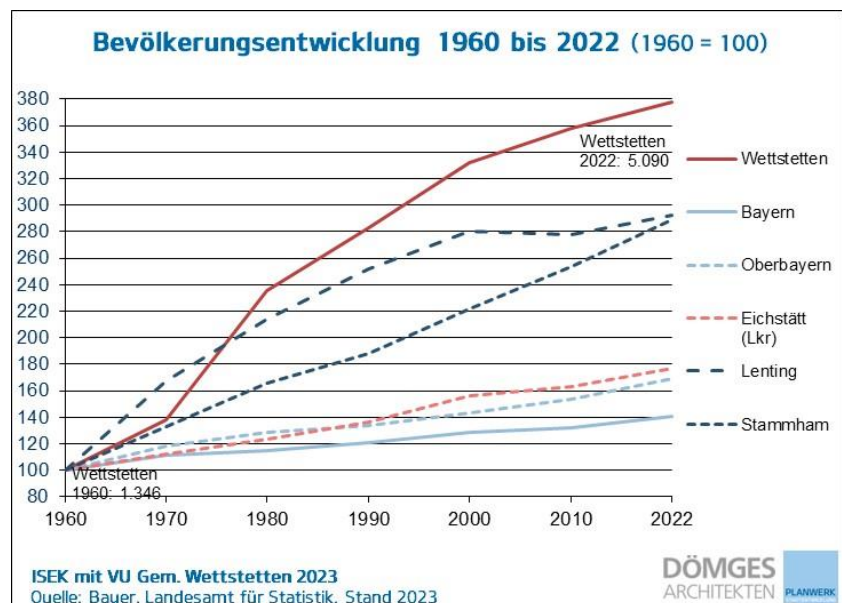


Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2022

Seit Anfang der 2000er Jahre verläuft die Bevölkerungsentwicklung in Wettstetten nicht mehr ganz so dynamisch, v.a. im Vergleich zur Gemeinde Stammham. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes schlägt sich in Form eines weiteren Bevölkerungsanstiegs um die Jahre 2018, 2019 nieder.

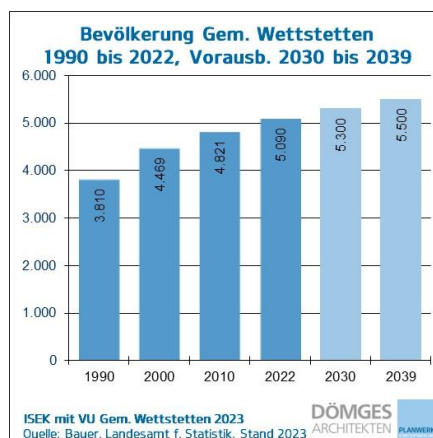


Abbildung 56: Bevölkerung Gem. Wettstetten, mit Vorausberechnung

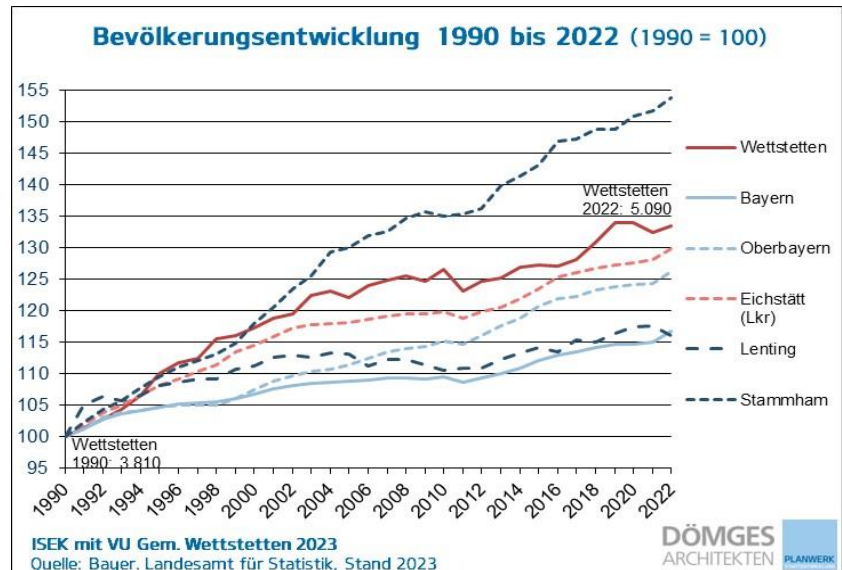


Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2022

Laut Vorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik (2021) steigt die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Wettstetten bis 2039 weiter auf rd. 5.500 Personen an.

Im Zuge dessen gilt es, die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung zu stellen und anzupassen.

Der Bevölkerungsanstieg der Gemeinde Wettstetten setzt sich aus zwei Entwicklungen zusammen: Einem stark schwankenden, jedoch häufig positiven Wanderungssaldo und einem konstant (abgesehen vom Jahr 2022) positiven Saldo aus Geburten und Sterbefällen. Während in Bayern in den Jahren 2017 bis 2022 die Sterbefälle die Geburten überwiegen, ist der Saldo der Geburten und Sterbefälle in der Gemeinde Wettstetten positiv und trägt somit auch zum Bevölkerungswachstum bei (jährlich +0,32%). Die vergleichsweise relativ hohe Geburtenzahl in den vergangenen Jahren deutet darauf hin, dass Wettstetten ein attraktiver Wohnort für Familien ist.

Die Veränderung der Bevölkerungszahl durch Wanderungen liegt im gleichen Zeitraum bei +0,49% und leistet ebenfalls ihren Beitrag zum Bevölkerungsanstieg.

Oft verlassen Jugendliche und junge Erwachsene ihren Heimatort wegen ihrer Ausbildung oder dem Beruf. Umso wichtiger ist es, das Leben und (mobiles) Arbeiten in Wettstetten attraktiv zu gestalten, um gut ausgebildete Personen an die Gemeinde zu binden und ein Zurückkommen in die Gemeinde interessant zu machen.



Abbildung 57: Jährliche Bevölkerungsveränderung 2000 bis 2022



Abbildung 58: Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl durch Geburten und Sterbefälle



Abbildung 59: Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl durch Wanderungen

In den Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen des ISEK mit VU wurde das Wachstum der Gemeinde mit seinen Auswirkungen mehrfach diskutiert: „Wollen wir als Gemeinde noch wachsen und wenn ja, in welcher Form?“ Herauszuhören war hier, dass sich die Gemeinde in den letzten Jahren stark verändert hat. Vermisst wird in diesem Zusammenhang teilweise das dörfliche Miteinander in der Gesellschaft. Die Gemeinde sollte laut den Teilnehmenden weniger stark wachsen und die Innenentwicklung vorantreiben.

4.3.2 Bevölkerungsstruktur, demografischer Wandel

Der demografische Wandel schlägt sich, wie in den meisten Kommunen Bayerns und Deutschlands, auch in der Gemeinde Wettstetten nieder. Der damit verbundene steigende Anteil an älteren Personen bringt viele Herausforderungen, aber auch Potenziale mit sich, auf die es zu reagieren gilt.

In Bezug auf die Altersklasse der unter 18-Jährigen verzeichnet die Gemeinde Wettstetten im Zeitraum 1990 bis 2022 eine in der Summe positive Entwicklung. In der Summe ist die Zahl der unter 18-Jährigen im Betrachtungszeitraum von 862 auf 962, also um knapp 10%, angestiegen. Diese Entwicklung ähnelt dem bayerischen Durchschnitt. V.a. bis 2016 war jedoch ein Rückgang in dieser Altersgruppe zu erkennen. Danach steigt die Zahl der unter 18-Jährigen wieder an. Laut Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2021) wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl dieser Altersgruppe in der Gemeinde in den kommenden Jahren auf rd. 1.100 Personen erwartet.

Einen hohen Anteil an unter 18-Jährigen weist das Neubaugebiet im westlichen Hauptort Wettstetten auf. Des Weiteren sind die Wohnorte von Kindern und Jugendlichen im Hauptort relativ gleichmäßig verteilt.

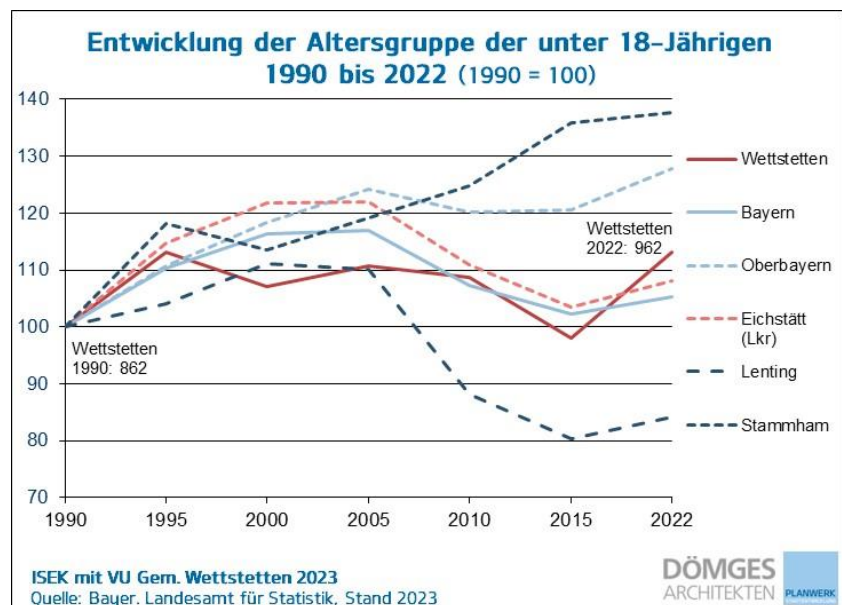


Abbildung 60: Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen 1990 bis 2022

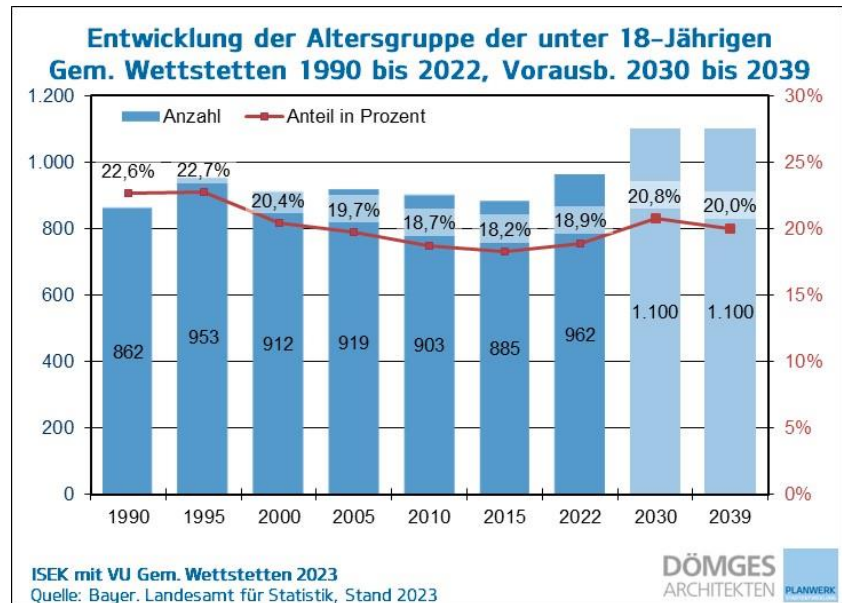


Abbildung 61: Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen, mit Vorausberechnung

Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 18 bis unter 65 Jahren ist in der Gemeinde Wettstetten von 1990 bis 2022 um 19% angestiegen. Der Anstieg dieser Altersklasse verlief stark in den 1990er Jahren. Nach etwa 2010 ist ein Rückgang in dieser Altersklasse zu erkennen und ab 2015 pendelt sich die Personenzahl bei gut 3.000 ein.

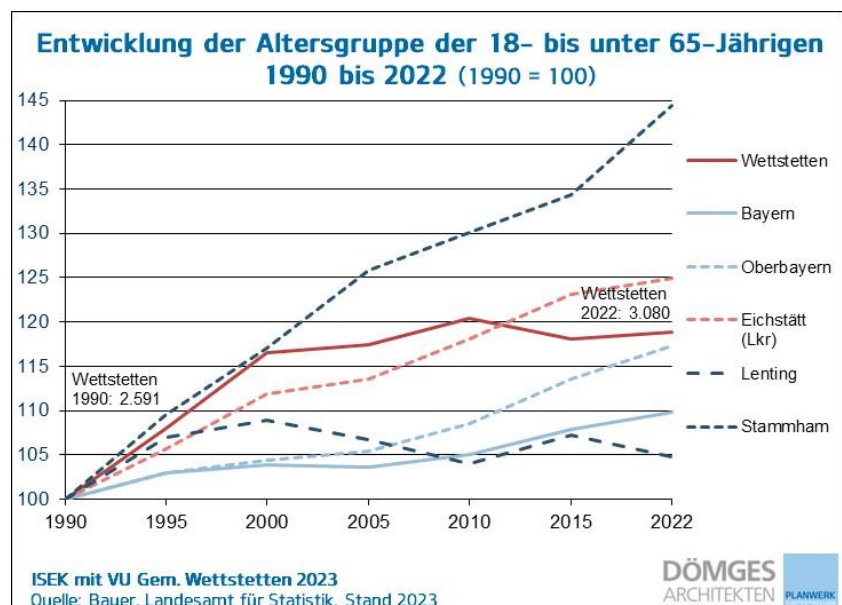


Abbildung 62: Entwicklung der Altersgruppe der 18- bis unter 65-Jährigen 1990 bis 2022

Die Zahl der 65-Jährigen und Älteren ist in den letzten ca. 30 Jahren konstant angestiegen und hat sich in diesem Zeitraum fast verdreifacht (1990: 357, 2022: 1.048, entspricht +294%). Ähnliche Anstiege sind auch in den Vergleichskommunen Lenting und Stammham zu erkennen. In diesen Kommunen ist der Anstieg der 65-Jährigen und

Älteren durchaus stärker als der bayernweite Durchschnitt, was vor allem auf die starke Wachstumsphase der betrachteten Orte in den 1970ern zurückzuführen ist.

Laut Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik steigt die Personenzahl der Altersgruppe 65 Jahre und älter in der Gemeinde Wettstetten weiter an, bis 2039 auf rd. 1.200 Personen. Damit ist der demografische Wandel in Bezug auf die Altersstruktur in der Gemeinde Wettstetten wie auch in den Vergleichskommunen in vollem Gange.

Die absehbar weitere Zunahme der Seniorenzahlen in den kommenden Jahren bringt vermutlich eine steigende Zahl an Hochbetagten und Pflegebedürftigen mit sich. Entsprechende Wohnangebote und die Erreichbarkeiten von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge auch ohne Auto sind in diesem Zusammenhang wichtig.

Allerdings wird auch die Zahl an agilen und aktiven Personen im jungen Seniorenalter steigen, die sich, wenn sich eine geeignete Möglichkeit bietet, ehrenamtlich engagieren. Durch vermehrtes bürgerschaftliches Engagement können z.B. Einrichtungen und Angebote im sozialen und kulturellen Bereich aufgelebt werden und neue Angebote entstehen. Die Mobilisierung von aktiven Senioren für ein Ehrenamt kann somit großes Potenzial mit sich bringen.

Eine Häufung von Wohnstandorten von 65-Jährigen und Älteren befindet sich im südlichen Hauptort. Des Weiteren sind die Wohnorte von Personen dieser Altersklasse im Hauptort verteilt. (siehe Karte auf der Folgeseite)

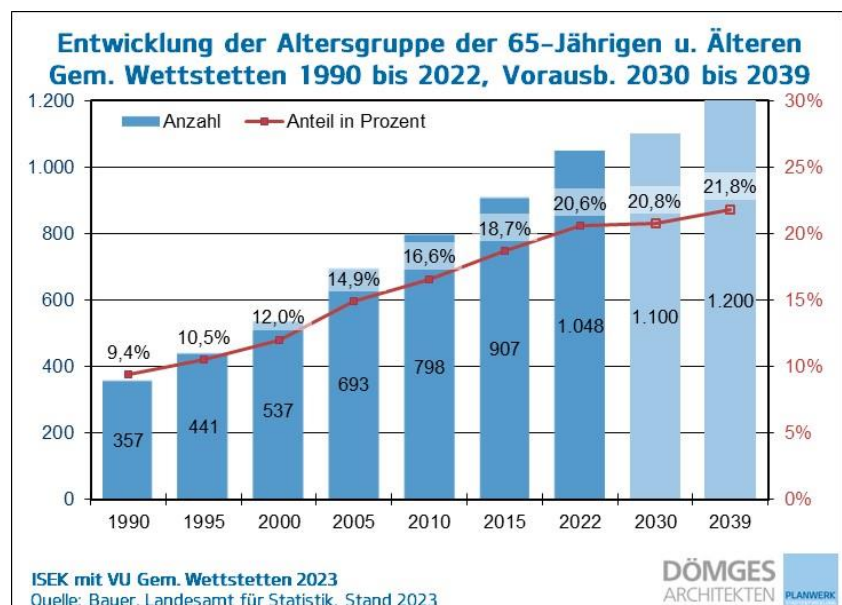
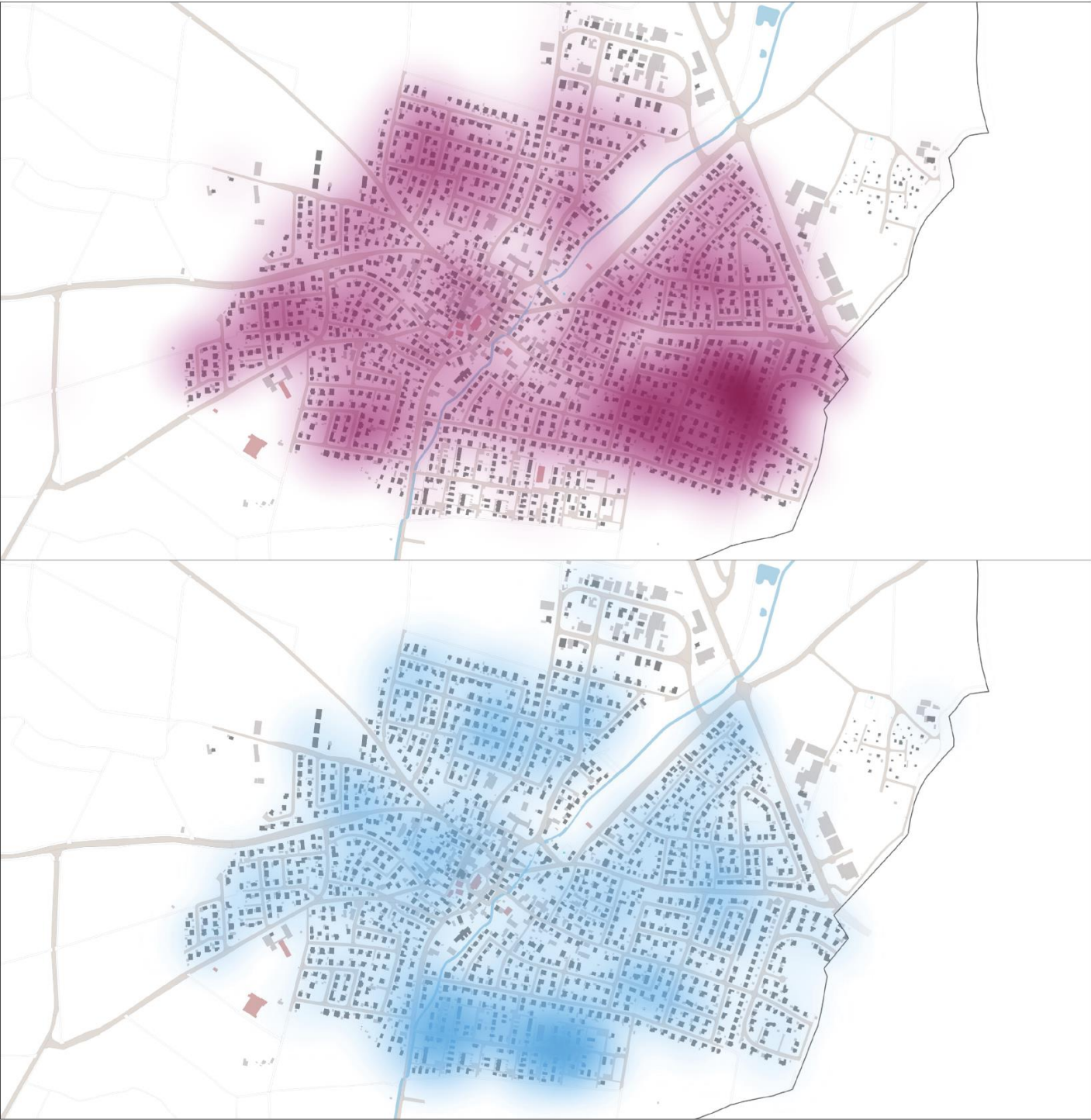


Abbildung 63: Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren, mit Vorausberechnung



Hauptort Wettsteden
Verteilung der Einwohner:innen nach Altersklassen

Verteilung der

- 65-Jährigen und Älteren
- Unter 18-Jährigen

Bevölkerungszahl
Hauptort 4966
Gesamtgemeinde 5233

Anzahl der unter 18-Jährigen:
Hauptort 894
Gesamtgemeinde 942

Anzahl der 18 bis 64-Jährigen:
Hauptort 3097
Gesamtgemeinde 3283

Anzahl der 65-Jährigen und Älteren:
Hauptort 975
Gesamtgemeinde 1008



Gemeinde Wettsteden
Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU 2023

Auftraggeberin:
Gemeinde Wettsteden

Bearbeitung:
 **DÖMGES**
ARCHITEKTEN

Stand:
Februar 2023

Maßstab:
0 100 200 300 m

M 1:7.500 (A3 Format)

Datengrundlage:
Einwohnerdaten Gemeinde Wettsteden 2022

Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 64: Karte Verteilung der Einwohner:innen nach Altersklassen

4.4 Wohnen

4.4.1 Wohnungsmarktentwicklung, -struktur

Die Gemeinde Wettstetten unterliegt aufgrund ihrer räumlichen Lage einem hohen Siedlungsdruck; dies wird auch in der Bevölkerungsentwicklung deutlich. Damit verbunden ist eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, was auch eine Steigerung der Baulandpreise mit sich bringt.

Im betrachteten Zeitraum 1990 bis 2022 wurden insgesamt 572 Wohngebäude errichtet. Ein Großteil davon sind Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (510). Zudem wurden 62 Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen fertiggestellt.

Vor allem in den 1990er Jahren und 2019 / 2020 ist eine rege Bautätigkeit in Bezug auf Wohnungen zu erkennen, die sich auch in der Bevölkerungsentwicklung niederschlägt.

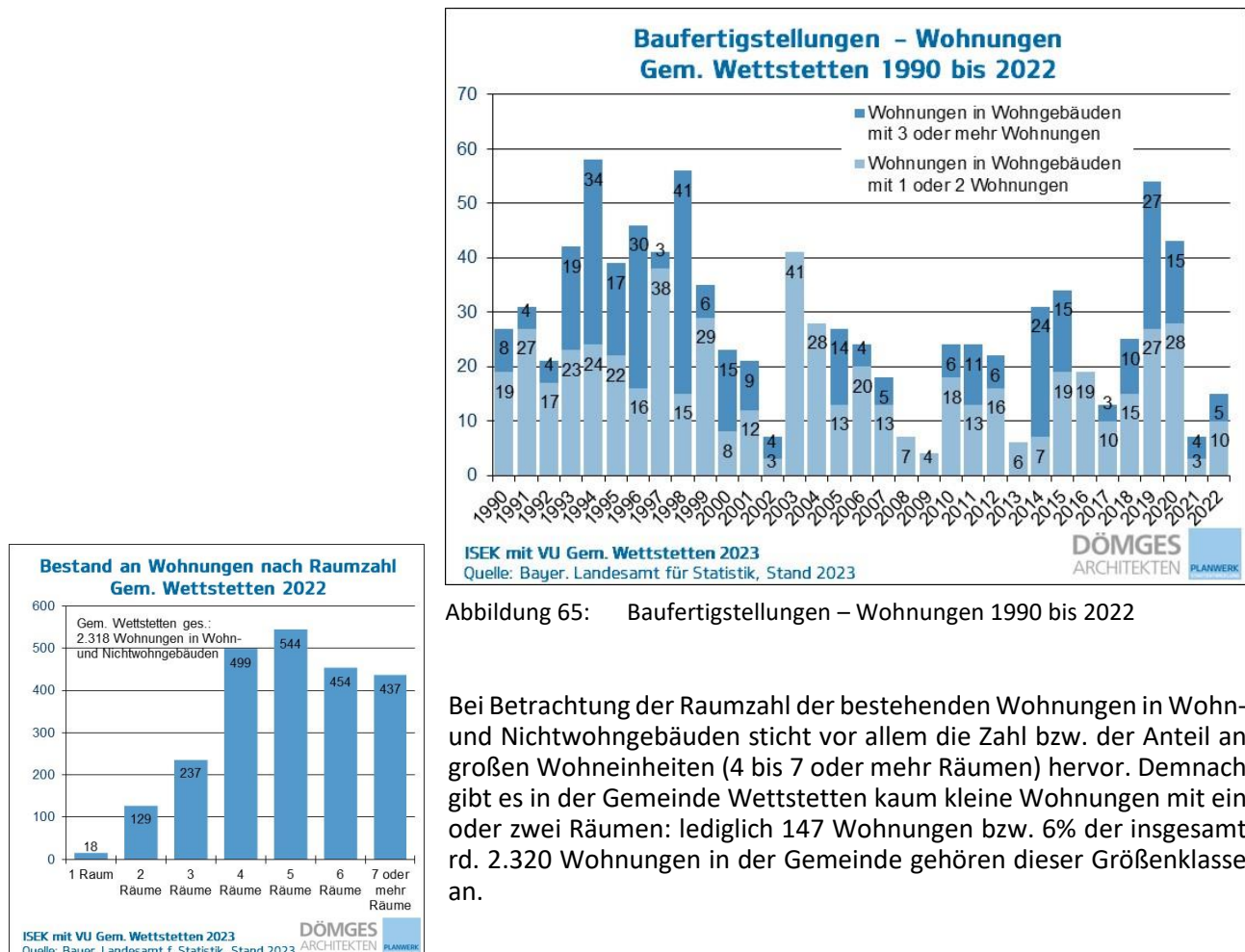


Abbildung 65: Baufertigstellungen – Wohnungen 1990 bis 2022

Bei Betrachtung der Raumzahl der bestehenden Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sticht vor allem die Zahl bzw. der Anteil an großen Wohneinheiten (4 bis 7 oder mehr Räumen) hervor. Demnach gibt es in der Gemeinde Wettstetten kaum kleine Wohnungen mit ein oder zwei Räumen: lediglich 147 Wohnungen bzw. 6% der insgesamt rd. 2.320 Wohnungen in der Gemeinde gehören dieser Größenklasse an.

Abbildung 66: Bestand an Wohnungen nach Raumzahl 2022

Bei Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zeigt sich, dass diese in der Gemeinde Wettstetten mit 2,2 Einwohner:innen pro Wohnung im Jahr 2022, wie auch in der Vergangenheit, etwas größer ist als im gesamten bayerischen Durchschnitt, der in den letzten Jahren bei 2,0 liegt. Damit wird die Annahme unterstützt, dass in der Gemeinde Wettstetten vergleichsweise viele Familien wohnen.

Jedoch ist auch in der Gemeinde Wettstetten eine sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße zu erkennen (1990: 2,8 Personen pro Wohnung; 2022: 2,2 Personen pro Wohnung). Damit folgt sie dem deutschlandweiten Trend.

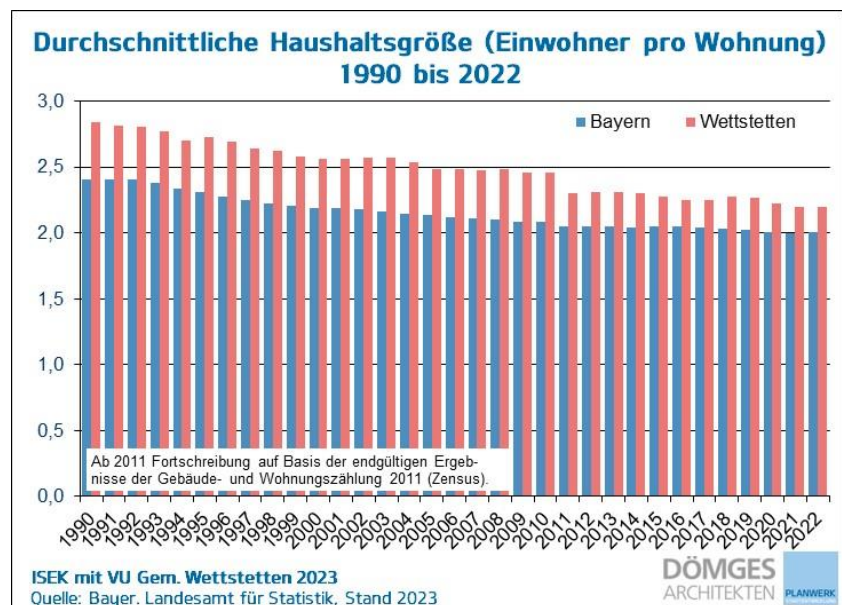


Abbildung 67: Durchschnittliche Haushaltsgröße 1990 bis 2022

Da laut einer Studie des BBSR die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2040 leicht sinken wird, jedoch gleichzeitig die Zahl der Haushalte weiter zunehmen wird (u.a. mehr Singlehaushalte), wird sich in Deutschland tendenziell die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße weiter fortsetzen.

Verbunden mit einer kleiner werdenden Haushaltsgröße steigt in der Gemeinde Wettstetten die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf über die Jahre 1990 bis 2022 von gut 39 m² auf 51,5 m².

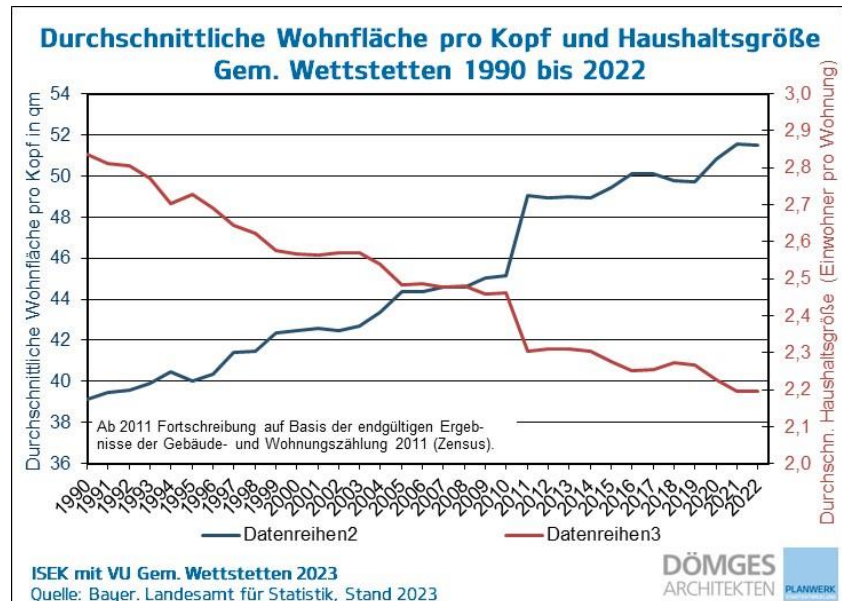


Abbildung 68: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 1990 bis 2022

Eine größere Wohnung mit Nähe zur Stadt und gleichzeitig Natur erscheint für viele Personen und Familien als ideale Wohnform. Allerdings fällt es vielen Personen nicht nur im Alter schwer, eine große Wohnung bzw. Haus zu bewirtschaften. Hinzu kommt der höhere Flächen- und Energieverbrauch im Vergleich zu einer kleinen Wohnung. Gemeinschaftliche Wohnformen gewinnen in diesem Zusammenhang immer mehr an Bedeutung.

4.4.2 Aktuelle Bauvorhaben

Wie in der Karte Siedlung und Versorgung aus dem Regionalplan Ingolstadt (10) zu erkennen ist, ist eine Entwicklung des Hauptorts Wettstetten lediglich in Richtung Westen möglich (vergleiche Kap. 3.2).

Es existiert ein Flächennutzungsplan aus den 1970er und 1980er Jahren, der Baulandflächen im Westen der Gemeinde vorsieht. Diese Flächen befinden sich derzeit in privater Hand. Gleichzeitig stellen innerorts mehrere unbebaute Baugrundstücke, mindergenutzte Gebäude oder Hofstellen ein Potenzial dar, das es im Rahmen der Innenentwicklung aufzugreifen gilt. Derzeit noch existierende landwirtschaftliche Hofstellen werden laut Gemeinde Wettstetten in Zukunft aufgrund der Aufgabe von Betrieben voraussichtlich zur Verfügung stehen.

4.4.3 Wohnsituation von Senioren

Im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung und den prognostizierten Zuwachs in der Bevölkerungsgruppe mit 65 Jahren und älter wird auch die Zahl an Interessent:innen für altersgerechte bzw. kleinere barrierefreie Wohnungen steigen. Angesichts des bereits heute bestehenden Defizits in diesem Segment ist ein Ausbau des Wohnangebotes für Senioren daher von großer Bedeutung. Bestehende und dann eventuell freiwerdende Bestandsgebäude aus der „Familienphase“

können im Zuge dessen erneut z.B. von Familien bewohnt werden. Dies spielt in nächster Zeit v.a. für den südlichen Teil des Hauptorts eine Rolle.

Zudem können gemeinschaftliche Wohnformen eine gute Möglichkeit darstellen, Altersvereinsamung zu begegnen und Potenziale eines generationenübergreifenden Austauschs zu nutzen. Wohnformen dieser Art sind oft Nährboden für neue Projekte und ehrenamtliches Engagement.

In der Rackertshofener Straße am westlichen Rand des Hauptorts Wettstetten entsteht der „Seniorenpark Wettstetten“. Dieser soll im Jahr 2024 vollständig fertiggestellt werden und soll umfassen:

- 102 Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern
- 63 betreute Wohnungen
- 32 barrierefreie Wohnungen



Abbildung 69: Geplanter Seniorenpark in der Rackertshofener Straße (ERL 2022)

4.5 Medizinische Versorgung

Zur medizinischen Versorgung gibt es

- zwei Hausarztpraxen (am Ortsrand)
- eine Orthopädiepraxis (im Ortskern)
- zwei Zahnarztpraxen (im Ortskern und am Ortsrand)
- zwei Physiotherapiepraxen (in Wohngebieten)
- drei alternativmedizinische Einrichtungen
- ein Sanitätshaus (im Ortskern)

Beide Hausarztpraxen befinden sich am südlichen Ortsrand des Hauptorts. Das Versorgungszentrum im Süden des Hauptorts, in dem sich medizinische Einrichtungen befinden, wird v.a. durch die St 2335 vom Siedlungsgebiet abgetrennt. Weitere medizinische Einrichtungen befinden sich im Ortskern oder sind im Hauptort verteilt.

Eine gute Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen zu Fuß, per Fahrrad oder mit alternativen Verkehrsmitteln zum Auto (z.B. Shuttlebus) spielt nicht nur im Zuge des demografischen Wandels und der Errichtung des Seniorenparks eine wichtige Rolle. Kurze Wege zu

Einrichtungen der Daseinsvorsorge machen einen Wohnort attraktiv und tragen dazu bei, den Kfz-Verkehr (in den Kernorten) zu verringern.

4.6 Soziales

4.6.1 Bildung, Kinderbetreuung

In der Gemeinde Wettstetten befindet sich eine Grundschule, die auch mehrere Kinder aus umliegenden Orten besuchen.

Das Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen ist im Hauptort Wettstetten gut ausgebaut:

Kinderhort

- KinderZeit

Kindergarten

- Kindergarten St. Martin
- Regenbogenland
- Waldkindergarten KinderGrün

Kindergarten + Kinderkrippe

- KinderGlück

Kinderkrippe

- Kükennest
- Storchennest
- Ramba Samba

Die Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde Wettstetten haben verschiedene Träger, wie die Gemeinde Wettstetten, Bürgerhilfe Ingolstadt e.V., katholische Kindergarteneinrichtungen Ingolstadt und weitere. Zusätzlich zu den bisherigen Kinderbetreuungseinrichtungen besteht seit Herbst 2022 das Angebot des Waldkindergartens KinderGrün mit zwei Kindergartengruppen für insgesamt maximal 30 Kinder. Der Betrieb im Neubau des Kinderhorts neben der Grundschule läuft seit Anfang 2023. Ein Vorschlag aus dem Web-Mapping ist es, den Gemeindekindergarten Regenbogenland im Leitenweg zu sanieren und aufzuwerten (10 Likes). Dessen energetische Sanierung wird geplant.

Ab 2026 wird ein Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder schrittweise eingeführt. Demnach müssen in den Schulen in Deutschland hochwertige Betreuungs- und Bildungsangebote am Nachmittag geschaffen werden. Dies gilt es in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Im Bereich Erwachsenenbildung werden über die vhs Ingolstadt verschiedene Angebote zur Verfügung gestellt.

Auch können Bewohner:innen der Gemeinde die Gemeindebücherei nutzen. Zudem wird der neu gestaltete Bürgersaal im Ortskern für Kulturveranstaltungen genutzt.

Hauptort Wettstetten
Kinderbetreuung und Schule

- Grundschule

Hort

Bücherei der Gemeinde

Kinderbetreuung

Kindergarten

Kindertagspflege

Waldkindergarten

Verteilung der unter 6-Jährigen
- The map displays the distribution of child care and educational facilities in Wettstetten. A red-shaded area indicates the population of children under 6 years old. Various icons represent different types of facilities, with labels for their names, providers, and capacities.

Facility Name	Provider	Capacity / Details
Grundschule Wettstetten	Gemeinde Wettstetten	Anzahl Klassen: 10
Kükenest	Trägerschaft: Kinderwelt e.V.	Plätze Kinderkrippe: 10
KinderZeit	Trägerschaft: Bürgerhilfe Ingolstadt e.V.	plätze Hort Grundschulkind: 125
KinderGrün	Trägerschaft: Bürgerhilfe Ingolstadt e.V.	Plätze Kindergarten: 30
Kindergarten St. Martin	Trägerschaft: Katholische Kindergarteneinrichtungen Ingolstadt gGmbH	Plätze Kindergarten: 75
Storchennest	Trägerschaft: Kinderwelt e.V.	Plätze Kinderkrippe: 8
Regenbogenland	Trägerschaft: Gemeinde Wettstetten	Plätze Kindergarten: 108 (4 Gruppen)
KinderGlück	Trägerschaft: Bürgerhilfe Ingolstadt e.V.	Plätze Kindergarten: 100 Plätze Kinderkrippe: 39
Ramba Samba	Trägerschaft: privat	plätze Kinderkrippe: 8

Legend:

 - Grundschule
 - Hort
 - Bücherei der Gemeinde
 - Kinderbetreuung
 - Kindergarten
 - Kindertagspflege
 - Waldkindergarten
 - Verteilung der unter 6-Jährigen

Metadata:

 - Gemeinde Wettstetten**
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU 2023
 - Auftraggeberin:** Gemeinde Wettstetten
 - Bearbeitung:** DÖMGES ARCHITEKTEN
 - Stand:** November 2023
 - Maßstab:** M 1:7.500 (A3 Format)
 - Datengrundlage:** Gemeinde Wettstetten 11/2023, Einwohnerdaten Gemeinde Wettstetten 2022
 - Geobasisdaten:** Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 70: Karte Kinderbetreuung und Schule
- Seite 82

4.6.2 Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien

Für Kinder gibt es im Hauptort Wettstetten zahlreiche Spielplätze, davon gleich drei in den westlich gelegenen Neubaugebieten Feuergalgen 1 und 2; außerdem einen im Ortsteil Echenzell. Bis auf die Bewohner:innen einzelner Randbereiche können nahezu alle Bewohner:innen des Hauptorts mindestens einen Spielplatz innerhalb von 500 m fußläufig erreichen. (vergleiche Kap. 4.1.4 und Karte Freizeit in Kap. 4.7.1)

Zudem gibt es einen Jugendtreff im Hauptort Wettstetten, der sich nun in neuen Räumlichkeiten bei der Grundschule und in Nähe zu den umliegenden Freizeitanlagen befindet (vorher im Leitenweg).

Auch wird ein Ferienprogramm für Kinder und Jugendliche angeboten.

Eine Jugendbeauftragte kümmert sich außerdem um die Angelegenheiten von Kindern und Jugendlichen und agiert als Ansprechpartnerin für deren Belange. Im Zuge dessen wurde Ende 2021 in Form eines Jugendbriefs eine Umfrage mit Jugendlichen durchgeführt. Daraus geht hervor, dass sich die teilnehmenden Jugendlichen u.a. eine Pumptrack-Anlage und eine Aufwertung der Skateranlage, z.B. durch eine Rampe wünschen.

In den im Rahmen des ISEK mit VU durchgeführten Beteiligungsformaten wurden weitere Vorschläge zu Sport- und Freizeitangeboten auch für Jugendliche geäußert, siehe dazu Kap. 4.7.1

4.6.3 Angebote für Senioren

In der Gemeinde Wettstetten gibt es eine Seniorenbeauftragte, die sich mit den Belangen von älteren Personen befasst und als Ansprechpartnerin dient.

Als Pflegeangebote gibt es im Hauptort Wettstetten die Tagespflege der Caritas-Sozialstation Gaimersheim e.V. sowie einen mobilen Pflegedienst.

Vermehrte Zeit und Flexibilität von Personen im Rentenalter kann ein großes Potenzial sein, das aufgegriffen werden kann, z.B. im Bereich des ehrenamtlichen Engagements. Auch die Vernetzung von Jung und Alt kann viele Vorteile mit sich bringen und das Miteinander in der Gemeinde stärken.

In der Online-Befragung wurde deutlich, dass Angebote für ältere Menschen fehlen bzw. ausbaufähig sind.

In diesem Zusammenhang kann bei der Errichtung des Senioren-parks durch die Öffnung des Komplexes nach außen und durch eine Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten (auch von jüngeren Personen) ein entsprechender Beitrag geleistet werden.

Zudem gilt es, den Seniorenpark barrierefrei und mit attraktiven Transportmitteln an Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde anzubinden.

4.7 Freizeit, Kultur, Naherholung

Orte und Räumlichkeiten, an denen Menschen zusammenkommen, sich aufhalten, erholen oder aktiv betätigen können, spielen eine zentrale Rolle für die Lebensqualität und das Miteinander in der Gemeinde Wettstetten.

4.7.1 Freizeit-, Sport-, Kulturangebot

Im Hauptort Wettstetten besteht ein Sport- und Freizeitangebot in Form eines Beachvolleyball-Felds, eines Bolzplatzes und einer Skateranlage. Spielplätze siehe Kap. 4.1.4 und Kap. 4.6.2. Außerdem gibt es eine Vereinssportanlage für Fußball, Tennis und Stockschießen. Von aktiven Vereinen werden Freizeitaktivitäten organisiert und angeboten, z.B. vom Sportverein, Tennisclub, Radfahrerverein, Schützenverein, Obst- und Gartenbauverein oder auch freiwilliger Feuerwehr.

Im Ortsteil Echenzell gibt es einen Bolzclub und ebenfalls eine freiwillige Feuerwehr, außerdem einen Reiterhof.
In Ingolstadt sind weitere Angebote, wie bspw. Kletter- und Boulderhallen gut erreichbar.

Die in der Gemeinde Wettstetten vorhandenen Angebote und Einrichtungen zur Freizeit und Naherholung sind den meisten Teilnehmenden der Online-Befragung jeweils bekannt.

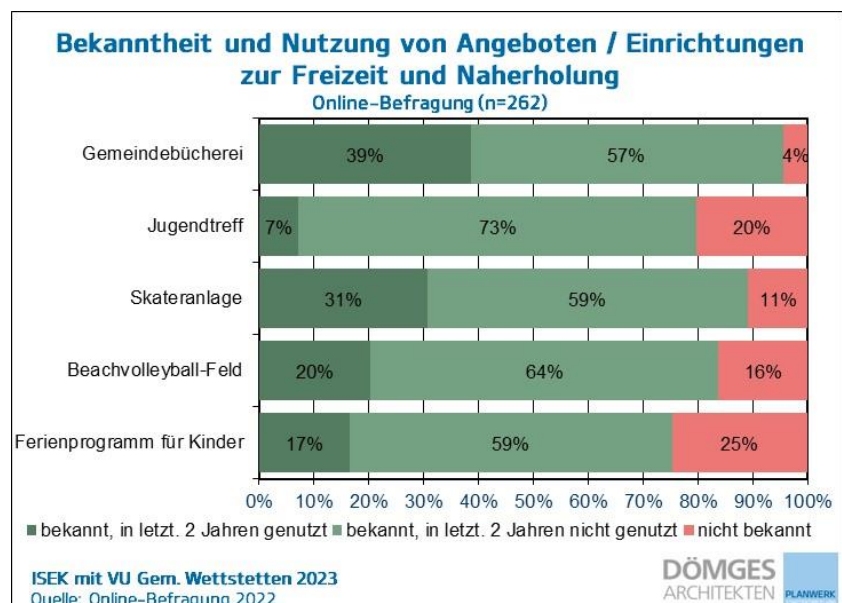


Abbildung 71: Online-Befragung – Bekanntheit und Nutzung von Angeboten / Einrichtungen zur Freizeit und Naherholung

In Bezug auf die Skateranlage und teilweise auch auf das Beachvolleyball-Feld besteht unter den befragten Personen eine geringere Zufriedenheit als mit den anderen abgefragten Angeboten Gemeindebücherei, Jugendtreff und Ferienprogramm für Kinder. Im Web-Mapping und in der Bürgerwerkstatt wird entsprechend aufgeführt, dass die Skateranlage in die Jahre gekommen und nicht mehr attraktiv sei. Für die Anlage werden mehr Rampen gewünscht. Am Beachvolleyball-Feld werden z.B. Disteln usw. in der Wiese sowie die Hecke mit Dornen um den

Bereich bemängelt. Es wird der Wunsch nach einer Aufwertung des Bereichs sowie einer Vergrößerung der Sandfläche über die Spielfeldlinie hinaus geäußert.

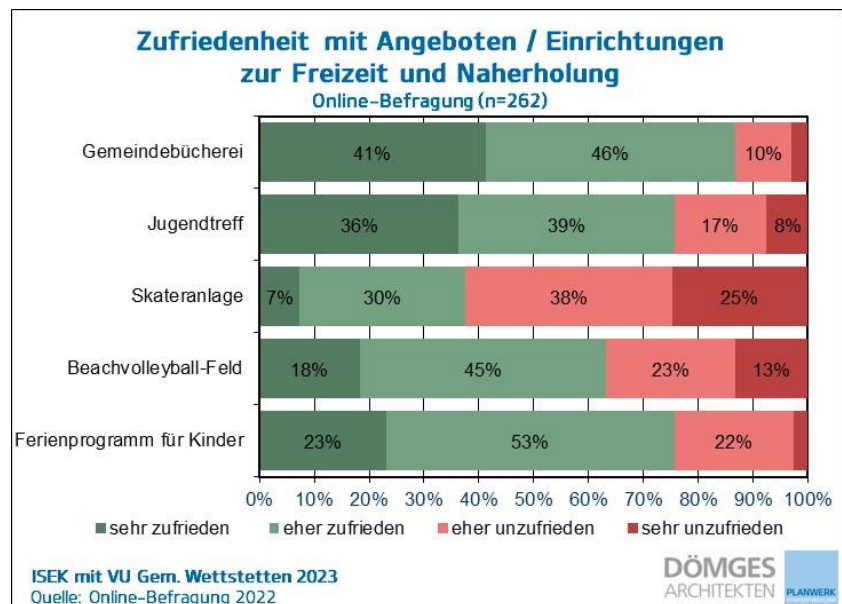


Abbildung 72: Online-Befragung – Zufriedenheit mit Angeboten / Einrichtungen zur Freizeit und Naherholung

In der Online-Beteiligung sowie in der Bürgerwerkstatt im Rahmen des ISEK mit VU wurden weitere Vorschläge genannt: Bolzplatz für stärkere Nutzbarkeit verbessern (kein Gefälle mehr, Fangzaun, Netze statt Eisenstangen am Tor), Lagerfeuerplatz aufwerten, Minifußballfeld oder Fußballkäfig anschaffen, Bikepark oder Pumptrack-Anlage anlegen in Nähe der Mehrzweckhalle bzw. der vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen oder in Nähe des Gewerbegebiets, geteerten Hockeyplatz mit kleinen Toren anlegen (Streethockey) in Nähe der Mehrzweckhalle bzw. der vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen, Waldspielplatz anlegen in Nähe der Mehrzweckhalle bzw. der vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen, Kletter- bzw. Boulderhalle im Gewerbegebiet ansiedeln usw.

Die vorhandene **Mehrzweckhalle** wird vielfältig und teilweise auch für Veranstaltungen genutzt. Laut Gemeinde und den Teilnehmenden am Web-Mapping im Rahmen des ISEK mit VU ist eine Erweiterung der Mehrzweckhalle um einen dritten Hallenteil notwendig (dem Eintrag im Web-Mapping wurde von 151 Personen mit „finde ich auch“ zugestimmt). In der Mehrzweckhalle befinden sich vier Umkleiden, die auch im Zusammenhang mit den umliegenden Sport- und Freizeitanlagen genutzt werden. Diese reichen laut Eintrag im Web-Mapping nicht aus. Im Zuge dessen wurde auch der Wunsch nach einem gemeinsamen Vereinsheim für die verschiedenen Sportarten geäußert, mit Umkleiden und Lagerräumen.

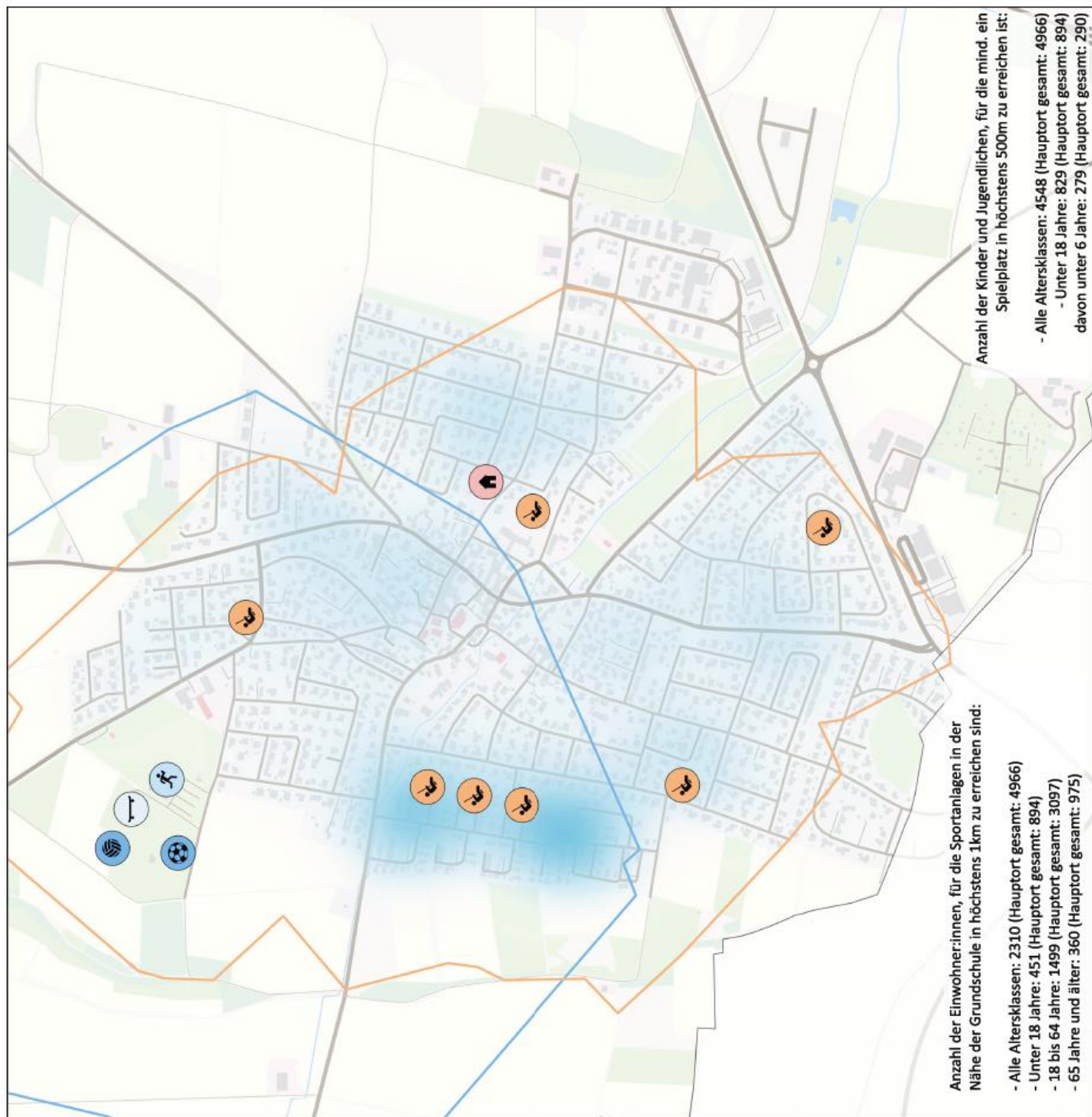


Abbildung 73: Karte Freizeit

	Gemeinde Wettstetten Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU 2023
	Auftraggeberin: Gemeinde Wettstetten
Bearbeitung:	
Stand:	Oktober 2022
Maßstab:	M 1:7.500 (A3 Format)
Datengrundlage:	Ortsbegehung ISEK Planungsteam 03/2022, Einwohnerdaten Gemeinde Wettstetten 2022
Geobasisdaten:	Bayerische Vermessungsverwaltung

Kulturelle Veranstaltungen finden in der Gemeinde Wettstetten ebenfalls statt. Diese sind über einen Veranstaltungskalender auf der Gemeinde-Homepage abrufbar. Laut den Ergebnissen der Online-Teilnahme sollte das kulturelle Angebot in der Gemeinde weiter ausgebaut werden.

Des Weiteren wurde im Web-Mapping dem Vorschlag der **Schaffung eines Marktplatzes** oder eines alternativen Areals 25-mal zugestimmt, der / das für Floh-, Trödelmärkte oder Tauschbörsen und ein Büchertauschregal genutzt werden kann.

4.7.2 Veranstaltungs- und Begegnungsorte

Für verschiedene Veranstaltungen werden im Hauptort Wettstetten u.a. der **Bürgersaal**, der **Pfarrstadl** oder die **Mehrzweckhalle** genutzt.

Der Pfarrstadl besitzt eine attraktive Lage in der Ortsmitte des Hauptorts Wettstetten direkt am Manterinbach. Die Aufenthaltsqualität v.a. im dazugehörigen Garten ist hoch. Neben dem Pfarrstadl befindet sich das **derzeitige Feuerwehrgebäude**. Die Feuerwehr sucht einen neuen Standort für eine Erweiterung. Das derzeitige Feuerwehrgebäude wird demnach zukünftig zur Verfügung stehen. Im Zuge dessen bietet es sich an, das Areal Pfarrstadl / Feuerwehrgebäude attraktiv weiterzuentwickeln. Vorschläge aus dem Web-Mapping dazu sind:

- Feuerwehrhaus an zentralem Standort neu bauen
- Seniorenhaus mit Betreuung errichten
- Feuerwehrgebäude als Café, Begegnungsort, Bürgerhaus, Veranstaltungsraum nutzen

4.7.3 Naherholung, Tourismus

Die Gemeinde Wettstetten liegt im **Naturpark Altmühltal**, über den eine touristische Vermarktung stattfindet. Der Fokus liegt dabei auf einer naturverträglichen Naherholung.

Der Naturpark Altmühltal wird über zahlreiche Spazier- und Feldwege um Wettstetten herum erschlossen.

Jedoch ist die Gemeinde Wettstetten kaum in das ausgeschilderte umliegende **Rad- und Wanderwegenetz** eingebunden. Der Donau-Alt-mühl Radweg, der oberbayerische Jakobsweg und das Wegenetz des Naturparks Altmühltal verlaufen westlich des Gemeindegebiets. Keiner der Wege führt durch den Hauptort Wettstetten oder durch den Ortsteil Echenzell.

In der Online-Befragung wird deutlich, dass gut 90% der Teilnehmenden Spazier- und Wanderwege im Gemeindegebiet und gut 80% Radwege zu Freizeit Zwecken im Gemeindegebiet nutzen. Knapp die Hälfte der Teilnehmenden (48%) gibt jedoch an, dass sie mit dem Angebot an Radwegen zu Freizeit Zwecken eher oder sehr unzufrieden sind.

Ein Ausbau der Spazier- und Radwege in der Gemeinde Wettstetten und Anbindung an das umliegende ausgeschilderte Radwegenetz erscheinen sinnvoll. Damit können auch auf umliegenden Radwegen Fahrende nach Wettstetten geführt werden.

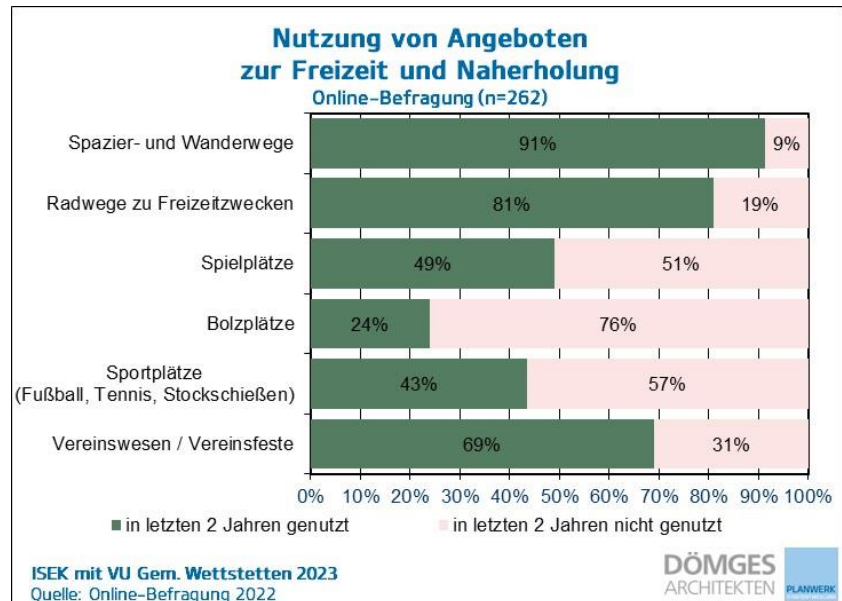


Abbildung 74: Online-Befragung – Nutzung von Angeboten zur Freizeit und Naherholung

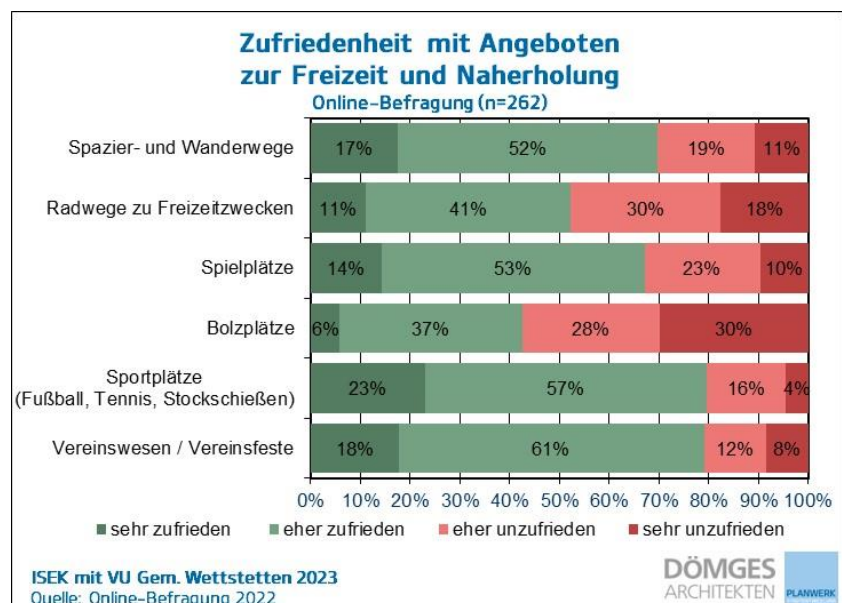


Abbildung 75: Online-Befragung – Zufriedenheit mit Angeboten zur Freizeit und Naherholung

Auch innerorts gilt es entsprechende Naherholungs- und Freizeitangebote zur Verfügung zu stellen. So stellen etwa die Manterinbachaue und das Fort III a Potenziale dar, die es aufzugreifen gilt (vergleiche Kap. 4.1.4).

Seitens der Gemeinde Wettstetten bestehen bereits Planungen, die **Manterinbachaue** durch einen Fußweg entlang des Bachs zugänglich zu machen und Sitzmöglichkeiten zu schaffen, um diese zu Naherholungszwecken nutzen zu können. Auch im Web-Mapping und in weiteren Beteiligungsformaten wurde immer wieder betont, wie wichtig die Manterinbachaue als grüne Lunge ist und dass diese erhalten werden soll. Gleichzeitig wären eine bessere Zugänglichkeit, Aufenthaltsmöglichkeiten und ein Themen- bzw. Wasserspielplatz wünschenswert.

Auch das **Fort III a** bietet die Chance für eine Aufwertung und Entwicklung als Naherholungsmöglichkeit. Gleichzeitig können dort historisches Wissen und somit ein Stück Identität des Ortes vermittelt werden. Beim Ortsrundgang im Rahmen des ISEK mit VU wurden von Teilnehmer:innen folgende Ideen zum Fort vorgeschlagen, denen im Rahmen des Web-Mappings mehrfach zugestimmt wurde: Fort in Szene setzen, Höhlen freilegen, Mauerbereich begehbar machen. In der Bürgerwerkstatt war das Fort schließlich einer der Teilräume, für den Maßnahmen- bzw. Projektideen herausgearbeitet und entwickelt werden sollten. Hierbei wurden Ideen für eine Aufwertung und Entwicklung des Areals gesammelt, die sich in den Maßnahmenvorschlägen wiederfinden.

Bei einer Aufwertung und Weiterentwicklung des Forts III a ist auf den Schutz von Fledermäusen zu achten und es empfiehlt sich zur Vermeidung einer ökologischen Verschlechterung des kartierten Biotops durch ein Zugänglichmachen ein Begehungs-, Sicherungs- und Entwicklungskonzept.

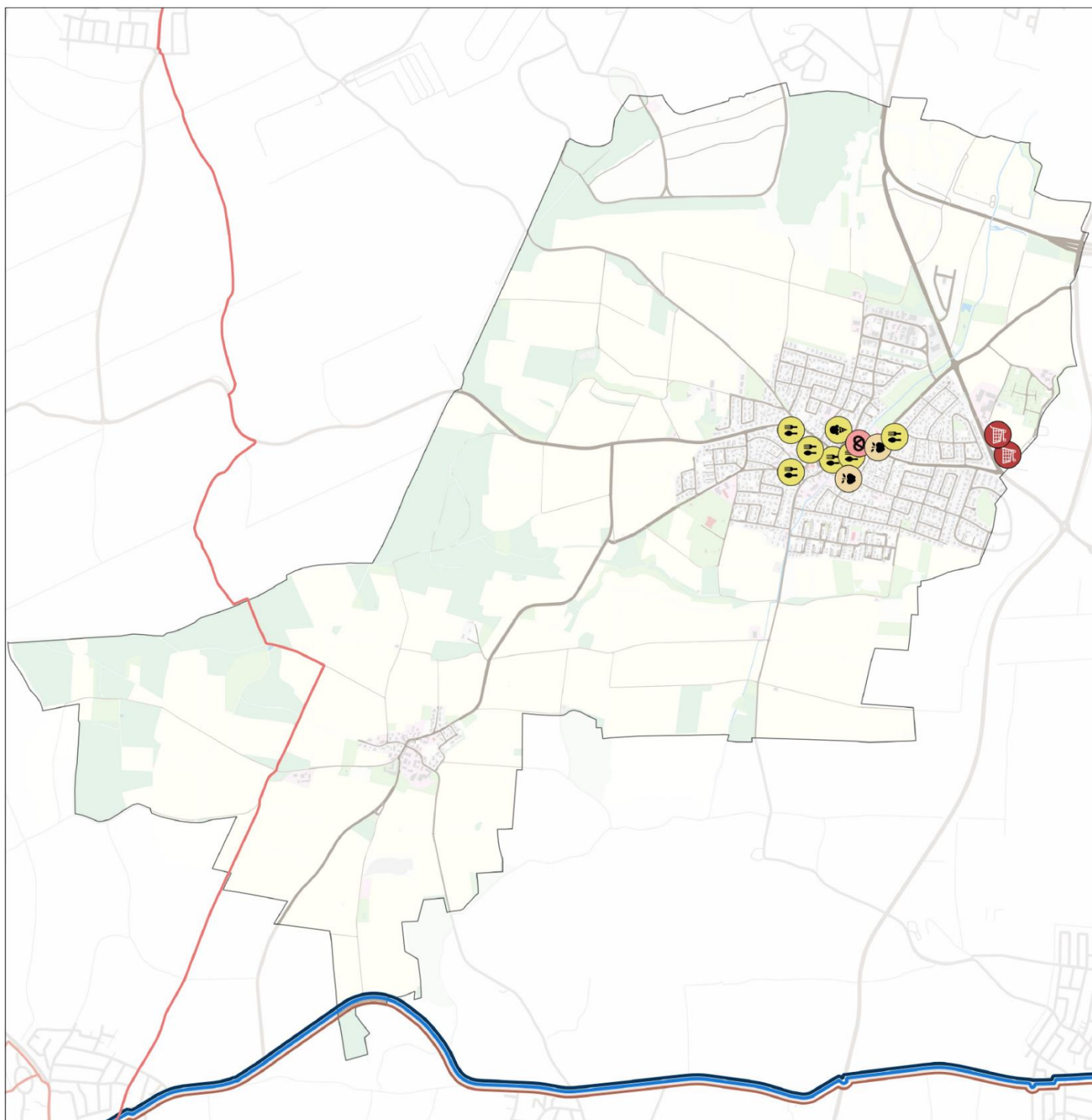


Abbildung 76: Karte ausgeschilderter Freizeitradwege und Wanderwege

Gesamtgemeinde Wettstetten

Freizeitradwege und Wanderwege

Ausgeschilderte Radwege

Donau-Altstuhl Radweg

Wegenetz des Naturparks

Wanderwege

Ostbayerischer Jakobsweg

(Eschlkam-Regensburg-Donauwörth)

Naturpark Altmühltal /

Wegenetz des Naturparks

Einrichtungen als mögliche Anlaufstellen/Rast

Eiswagen

Gastro

Bäckerei

Hofverkauf

Discounter

 Gemeinde Wettstetten Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU 2023	
Auftraggeberin:	Gemeinde Wettstetten
Bearbeitung:	 DÖMGES ARCHITEKTEN
Stand:	Oktober 2022
Maßstab:	0 500 1.000 m M 1:20.000 (A3 Format)
Datengrundlage:	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Geobasisdaten:	Bayerische Vermessungsverwaltung

4.8 Wirtschaft, Gewerbe

4.8.1 Beschäftigtenentwicklung, -struktur

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Gemeinde Wettstetten ist wie auch in den anderen dargestellten Kommunen im betrachteten Zeitraum 2008 bis 2022 angestiegen; in der Gemeinde Wettstetten von rd. 1.900 Personen um gut 20% auf rd. 2.330. In den letzten Jahren (von 2019 bis 2022) hat sich an dieser Zahl kaum etwas verändert.

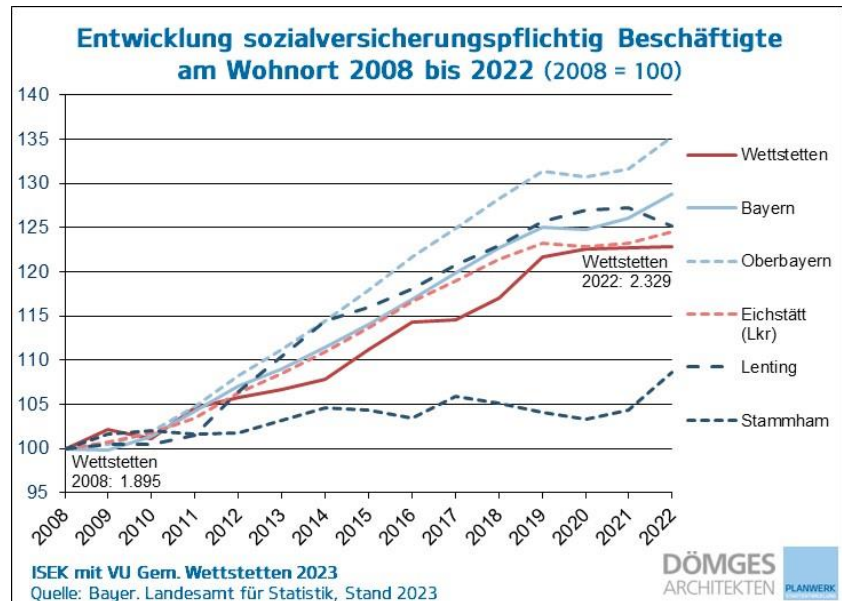


Abbildung 77: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2008 bis 2022

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort Wettstetten im selben Zeitraum ist eine etwas andere: Nach einem Anstieg bis 2016 hat danach eine Stagnation bzw. ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde stattgefunden. Die Rolle als Arbeitsort geht somit über die letzten Jahre zurück. 2022 sind es rd. 590 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde.

Hieraus geht hervor, dass die Gemeinde insgesamt eher Wohnort als Arbeitsort ist, was in Zusammenhang mit der Nähe zu Ingolstadt und des sich dort befindenden Arbeitgebers Audi nicht überraschend ist.

Bei Betrachtung der Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um sozialversicherungspflichtig angestellte Arbeitnehmer:innen handelt. Hinzu kommen z.B. nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Selbstständige usw.



Abbildung 78: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 bis 2022

Etwa ein Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Wettstetten arbeitet im Bereich Unternehmensdienstleistung. Das produzierende Gewerbe spielt eher eine untergeordnete Rolle.

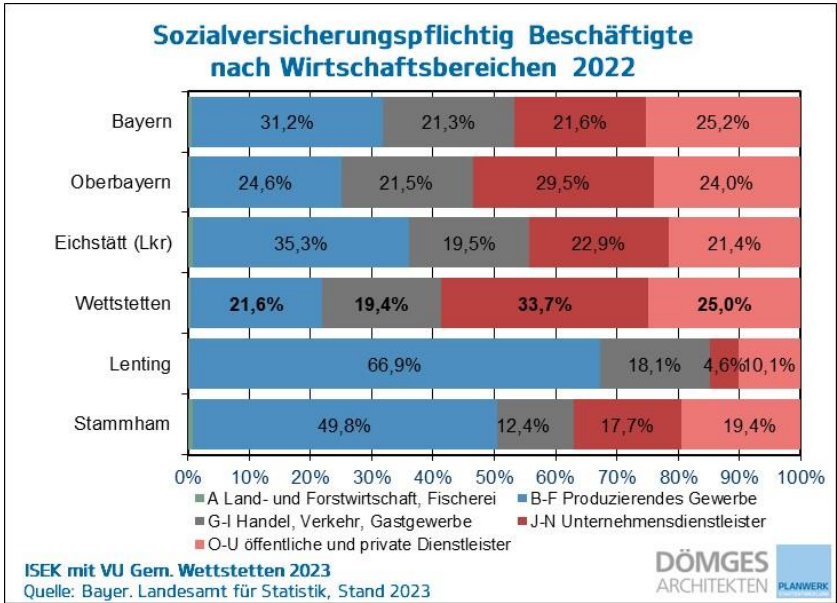


Abbildung 79: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2022

4.8.2 Berufspendelnde

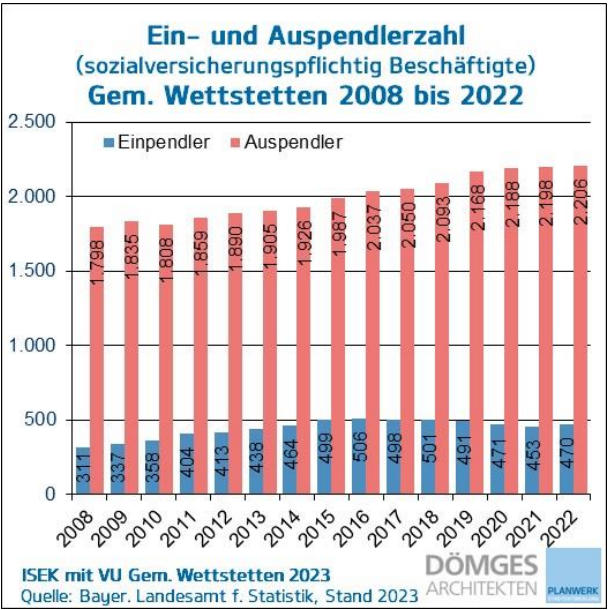


Abbildung 80: Ein- und Auspendlerzahl 2022

Die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort für Personen, die in Ingolstadt arbeiten, wird auch in der Betrachtung der Pendelströme deutlich.

Im Jahr 2022 stehen rd. 470 Einpendelnde rd. 2.210 Auspendelnden gegenüber. Knapp 30% der Bevölkerung in Wettstetten (rd. 1.470 Beschäftigte) pendeln laut Bundesagentur für Arbeit täglich von Wettstetten nach Ingolstadt. Die Zahl an Auspendelnden ist zwischen 2008 und 2022 angestiegen. Insgesamt sind es gut 400 Auspendelnde mehr geworden.

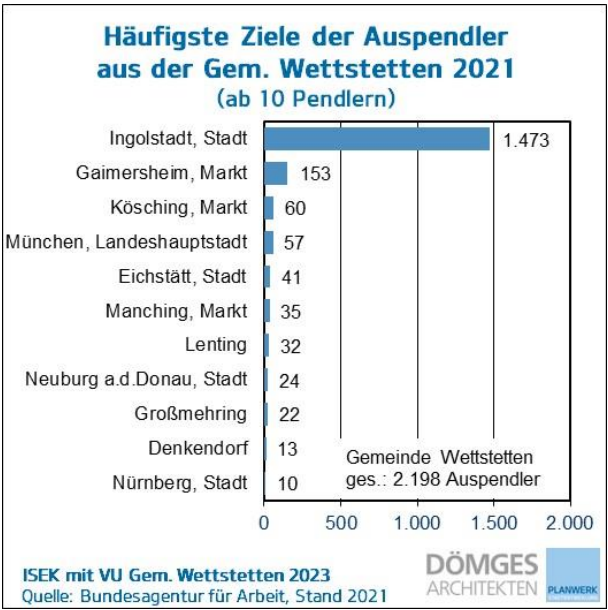


Abbildung 81: Häufigste Ziele der Auspendler 2021

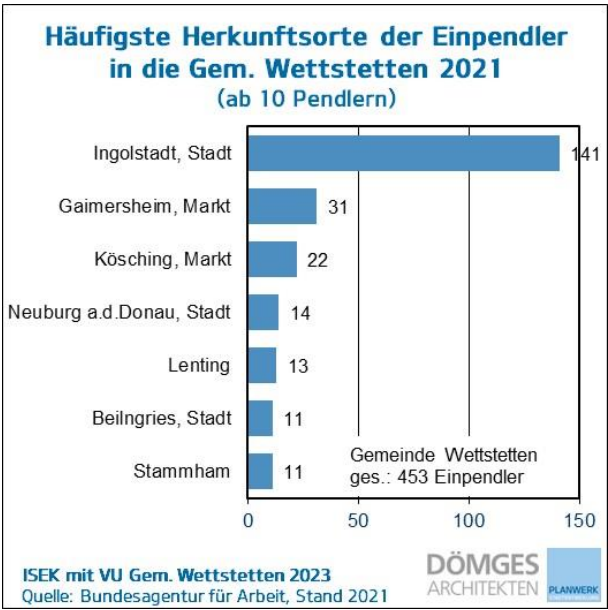


Abbildung 82: Häufigste Herkunftsorte der Einpendler 2021

4.8.3 Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

Kleinere Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie verschiedene Gastronomie- und Dienstleistungsangebote befinden sich in der Ortsmitte des Hauptorts Wettstetten. Diese spielen eine wichtige Rolle im Zuge der fußläufigen Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Außerdem lassen sich in einem Hofladen landwirtschaftliche Erzeugnisse erwerben. Trotz weiterer Hofstellen in der Ortsmitte ist dies der einzige Hofverkauf in der Gemeinde. Ein Ausbau der regionalen Wertschöpfung und Vermarktung von regionalen, landwirtschaftlichen Produkten bietet sich an, um u.a. den ursprünglichen dörflichen / ländlichen Charakter der Gemeinde zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die sich in der Ortsmitte befindende Eisdiele, weitere gastronomische Einrichtungen, Einkaufs- und Begegnungsorte spielen eine wichtige Rolle, da sie auch zur Lebendigkeit des Ortskerns beitragen. Allerdings wird die Aufenthaltsqualität auf den Außensitzbereichen der Gastronomie stark von der Verkehrsbelastung entlang der Ingolstädter Straße beeinträchtigt. Im Zusammenhang mit der Eisdiele besteht ein bedeutsamer Umfang an Laufkundschaft mit Kindern. Nicht nur deswegen ist Verkehrssicherheit in der Ortsmitte wichtig.

Ein weiterer (größerer) Versorgungsschwerpunkt mit zwei Discountern, einer Metzgerei und Postfiliale liegt außerhalb des Siedlungsbereichs im südlichen Teil des Hauptorts. Über die Staatsstraße St 2335 sind die Einkaufsmöglichkeiten v.a. mit dem Auto gut zu erreichen. Gleichzeitig trennt die St 2335 den Siedlungsbereich des Hauptorts und den südlichen Versorgungstandort. Mit der Unterführung im Bereich der Einmündung Ingolstädter Straße in die St 2335 wird die Trennwirkung für den Rad- und Fußverkehr weitgehend überwunden. Die Gestaltung der Unterführung der Staatsstraße hat jedoch Verbesserungspotenzial, etwa in Bezug auf Beleuchtung, Markierung usw. Entlang der Staatsstraße verläuft ein kombinierter Rad- und Fußweg, über den der Standort erreicht werden kann.

Wettstetten und Echenzell sind über einen straßenbegleitenden Rad- und Fußweg verbunden. Jedoch besteht von Echenzell zum beschriebenen Versorgungsschwerpunkt im Süden des Hauptorts Wettstetten eine gewisse Entfernung. Somit sind die Versorgungseinrichtungen für Bewohner:innen aus Echenzell mit dem Rad nur eingeschränkt erreichbar. Aus Adlmannsberg hingegen, das sich südlich des Hauptorts und somit neben dem Versorgungsschwerpunkt befindet, können die Versorgungseinrichtungen innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad und zu Fuß erreicht werden.

Die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen auch ohne Auto gilt es sicherzustellen. Dies war auch immer wieder Thema im Web-Mapping.

In den Beteiligungsformaten wurde deutlich, dass sich die Teilnehmenden ein Café und weiteres gastronomisches Angebot, z.B. in Form eines Biergartens mit attraktiven Sitzmöglichkeiten im Freien oder einer Bar, wünschen. Außerdem besteht der Wunsch nach einem Drogeriemarkt und einem Vollsortimenter.

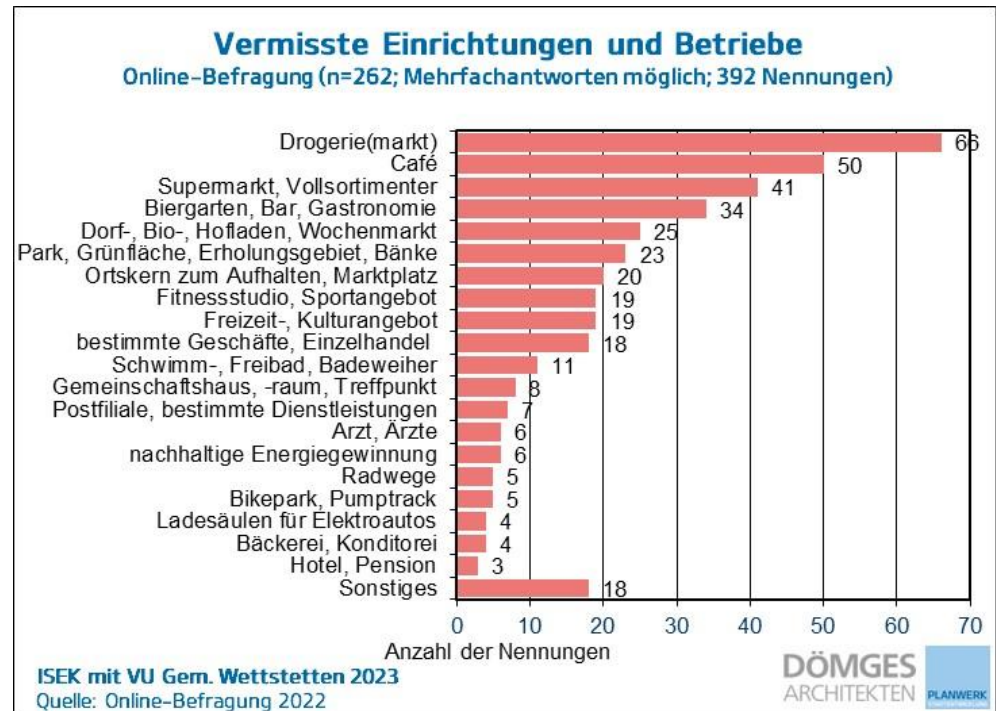


Abbildung 83: Online-Befragung – Vermisste Einrichtungen und Betriebe

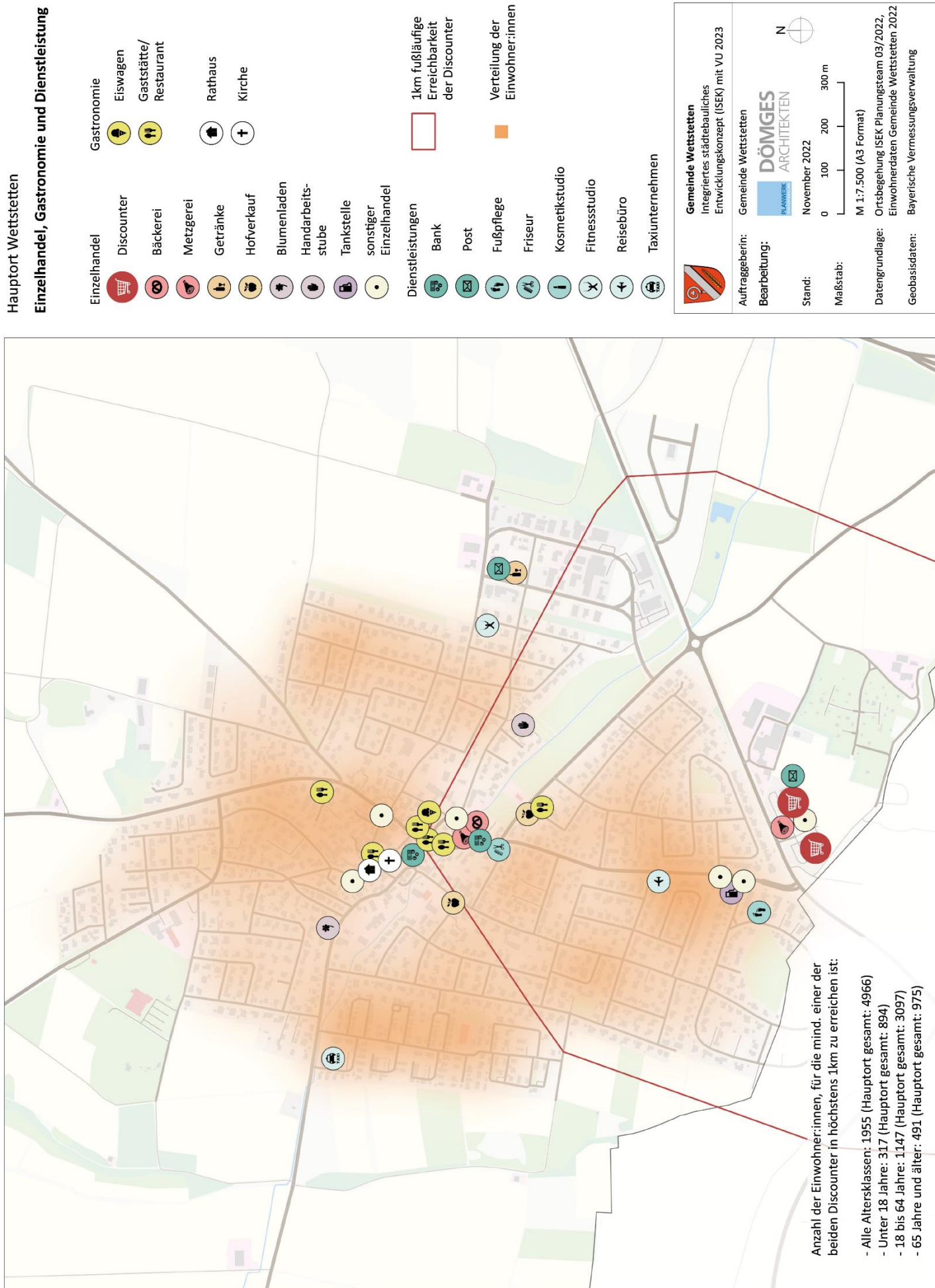


Abbildung 84: Karte Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

4.9 Klima, Natur, Energie

4.9.1 Klimaentwicklung, Klimaschutz und -anpassung

Dem Themenfeld der Klimaentwicklung kommt eine steigende Bedeutung zu. Die Gemeinde Wettstetten gehört klimatisch zur Donauregion, die sich innerhalb Bayerns von Neu-Ulm im Westen bis Passau im Osten sowie Nürnberg und Weiden i.d.Opf. im Norden erstreckt. In der Vergangenheit hat sich das Klima in der Donauregion (Trend von 1951 bis 2019) bereits verändert; so zeigen sich ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur um 2,1 °C, heißere Sommer mit einer Zunahme um zehn Hitzetage im Jahr, warme Winter mit einer Abnahme um 16 Eistage im Jahr, häufigere Starkregenereignisse mit einer Zunahme um 0,4 Tage und trockene Sommer mit durchschnittlich 14% weniger Niederschlag.

Der Anstieg der Jahresmitteltemperatur setzt sich fort: ohne Klimaschutz wird eine Zunahme in der Donauregion bis Ende des Jahrhunderts im Mittel um 3,8 °C (maximal 4,7 °C) gegenüber dem Bezugszeitraum 1971 bis 2000 erwartet, mit Klimaschutz um 1,1 °C. Dazu werden heißere Sommer mit mehr Hitzetagen (+24 um 2085 (Szenario ohne Klimaschutz)) und Tropennächten (+7 um 2085 (Szenario ohne Klimaschutz)) erwartet. Intensive Niederschläge bis hin zu Starkregenereignissen werden häufiger auftreten; dabei werden sich die Niederschläge zum Ende des Jahrhunderts im Sommer verringern und im Winter erhöhen, wobei im Winter davon weniger als Schnee fällt.

Jahresmitteltemperatur im Vergleich zum Bezugszeitraum 1971–2000 in der Donauregion

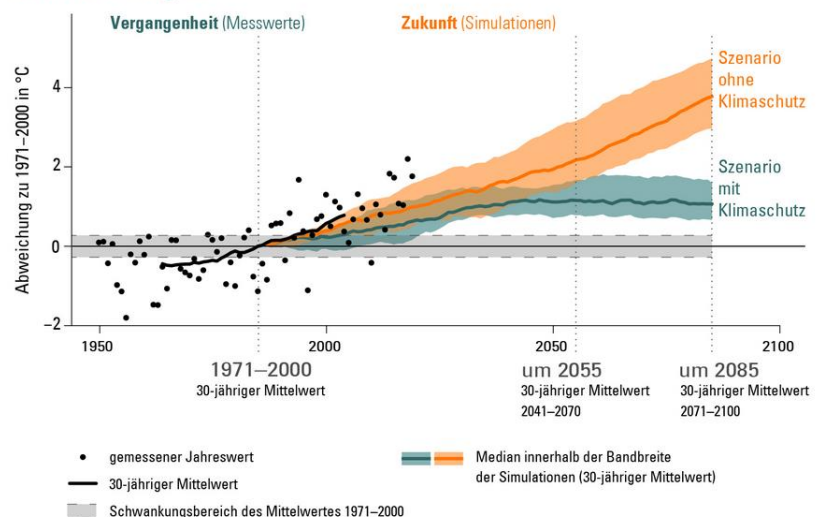


Abbildung 85: Entwicklung der Jahresmitteltemperatur im Vergleich zum Bezugsraum 1971-2000;
(www.klimainformationssystem.bayern.de)

Auch im Web-Mapping im Rahmen des ISEK mit VU wurde die Wichtigkeit von Themen im Bereich Klimaschutz und -anpassung seitens der Bevölkerung deutlich. Vorgeschlagen wurden u.a.:

- Erarbeitung eines Konzepts zum Klima- und Artenschutz mit Maßnahmenpaket unter Einbeziehung der Bevölkerung
- Nutzung von öffentlichen Gebäuden (Dach der Mehrzweckhalle, Schule, Rathaus, Tagespflege, Bürgersaal, Bauhof, Kindergarten) zur Energieerzeugung

- Verlängerung der bestehenden Baumreihe entlang des Manterinbachs aus kleinkronigen Linden
- Pflanzung von Bäumen entlang der (Haupt-)Straßen
- Öffentlichkeitsarbeit zu Dachflächenbegrünung
- Vorgaben im Gewerbegebiet bezüglich Flächenversiegelung, Dachbegrünung, Photovoltaik usw.

4.9.2 Hitzeregulierung im öffentlichen Raum

Im Ortskern des Hauptorts Wettstetten und in den Gewerbegebieten ist der Boden zu einem hohen Grad versiegelt. Diese Bereiche stellen Hitzeinseln dar. Bebaute und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein und geben sie wieder an die darüber lagernde Luft ab. Zusätzlich erzeugen die Bewohnerinnen und Bewohner Wärme durch ihre Aktivitäten, durch Gewerbe und Industrie sowie den Verkehr. Bei der Neuplanung eines Quartiers sollte von Beginn an ein geringer Versiegelungsgrad, eine gute Durchlüftung und eine entsprechende Begrünung angestrebt werden.

Grünflächen dienen der Regulierung des Ortsklimas. Eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad, dem ein geringer Anteil an Vegetation und natürlicher Oberfläche gegenübersteht, heizt sich stärker auf. Während der nächtlichen Abkühlung fließt kühlere Umgebungsluft aus ortsnahen Grün- beziehungsweise Freiflächen in das wärmere Siedlungsgebiet ein. Da der bodennahe Zustrom mit geringen Strömungsgeschwindigkeiten erfolgt, kann dieser Luftaustausch nur entlang von Flächen ohne blockierende Strömungshindernisse erfolgen, insbesondere über sogenannte Kaltluftleitbahnen. Die dichte Bebauung im Ortskern des Hauptorts Wettstetten wirkt somit als Barriere für Frisch- / Klarluftströme. Somit findet im Ortskern und in weiteren dicht bebauten Bereichen ein weniger guter Luftaustausch und damit eine weniger gute Hitzeregulierung statt, was u.a. negative Auswirkungen auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität mit sich bringt. Dies macht sich zwar vor allem in Großstädten, aber auch in Wettstetten bemerkbar. Dagegen können Grünareale als „grüne Trittsteine“ das Vordringen von Kaltluft in die Siedlungsbereiche unterstützen.

Wie in Kap. 4.1.4 ausgeführt, gibt es in der Gemeinde Wettstetten wertvolle zu erhaltende Grünflächen. Dies ist besonders die wertvolle **Manterinbachaue**, die sich als Grünstreifen in den Hauptort Wettstetten zieht und der Frischluftzufuhr in das umliegende Siedlungsgebiet und den Ortskern dient. Auch laut Regionalplan Ingolstadt (10) übernimmt die Manterinbachaue wichtige ökologische Funktionen und dient außerdem der Erholung. Sie soll gegenüber einer Besiedlung oder gegenüber anderen funktionswidrigen Nutzungen gesichert werden.

Auch **kleinere Grünflächen** und gering versiegelte Flächen bringen Entlastungswirkungen für den öffentlichen Raum und die benachbarte Bebauung mit sich. Solche befinden sich z.B. entlang der Ingolstädter Straße als straßenbegleitendes Grün in Form von Blüh- und Wiesenstreifen. Ebenso stellt der Bereich des Forts einen wichtigen naturnahen Grünbereich dar.

Insgesamt besteht bezüglich der Begrünung des öffentlichen Raums und der Vernetzung vorhandener Grünstrukturen noch weiterer Handlungsbedarf.

Eine Besonderheit ist der **Manterinbach**, der den Hauptort Wettstetten durchquert. Dieser ist nicht nur ein Charaktermerkmal, sondern auch ein wichtiges Element für das Ortsklima. Die Manterinbachaue ist eine wichtige Luftleit- und Ventilationsbahn aus dem Umland in den Ortskern und der Bachlauf trägt deren kühlende Funktion weiter durch den Ort. Zusätzlich hat die Verdunstung von **Wasser** eine kühlende Wirkung. Im Ortskern ist der Manterinbach im Bereich des Pfarrheims in ein Betonbett gefasst, sodass sich seine klimatische Wirkung an dieser allgemein hoch versiegelten Stelle nur eingeschränkt entfalten kann. Eine Aufweitung und naturnähere Gestaltung des Manterinbachs durch ein natürlicheres Bachbett an hierfür möglichen Abschnitten könnte weitere Versickerungsflächen schaffen und die kühlende Wirkung des Bachs in den umliegenden Bereich fördern.

In der folgenden Karte zu umwelt- und mikroklimatischen Herausforderungen und Risiken sind **Geländesenken und Aufstaubereiche** von Regenwasser bei Starkregen gekennzeichnet. Diese befinden sich zum Teil auf bestehenden Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und auch im Siedlungsgebiet. Regenwasser fließt bei Starkregen aufgrund des Gefälles vom nördlichen Hauptort, teilweise entlang der Schelldorfer Straße, teilweise durch Wohngebiet in Richtung Manterinbach. Über den Manterinbach findet ein Abfluss von Regenwasser statt. Entlang der Fließwege sind umliegende Bereiche als **wassersensible Bereiche** gekennzeichnet, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Geländesenken und Aufstaubereiche, Fließwege und wassersensible Bereiche gilt es im Zuge künftiger Planungen und Bebauungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist es wichtig Versiegelung zu vermeiden und weitere Versickerungsflächen zu schaffen, um die Aufstaubereiche zu entlasten. Zudem besteht das Potenzial, Regenwasser durch die Gestaltung der Fließwege aufzufangen und z.B. zur Bewässerung von Grünstrukturen zu verwenden. Dies wird in Wettstetten bereits im Rahmen von Regenrückhaltebecken (z.B. im Neubaugebiet) verfolgt. In diesem Zusammenhang spielen Regenwassermanagement und Ent- und Bewässerungskonzepte eine wichtige Rolle.

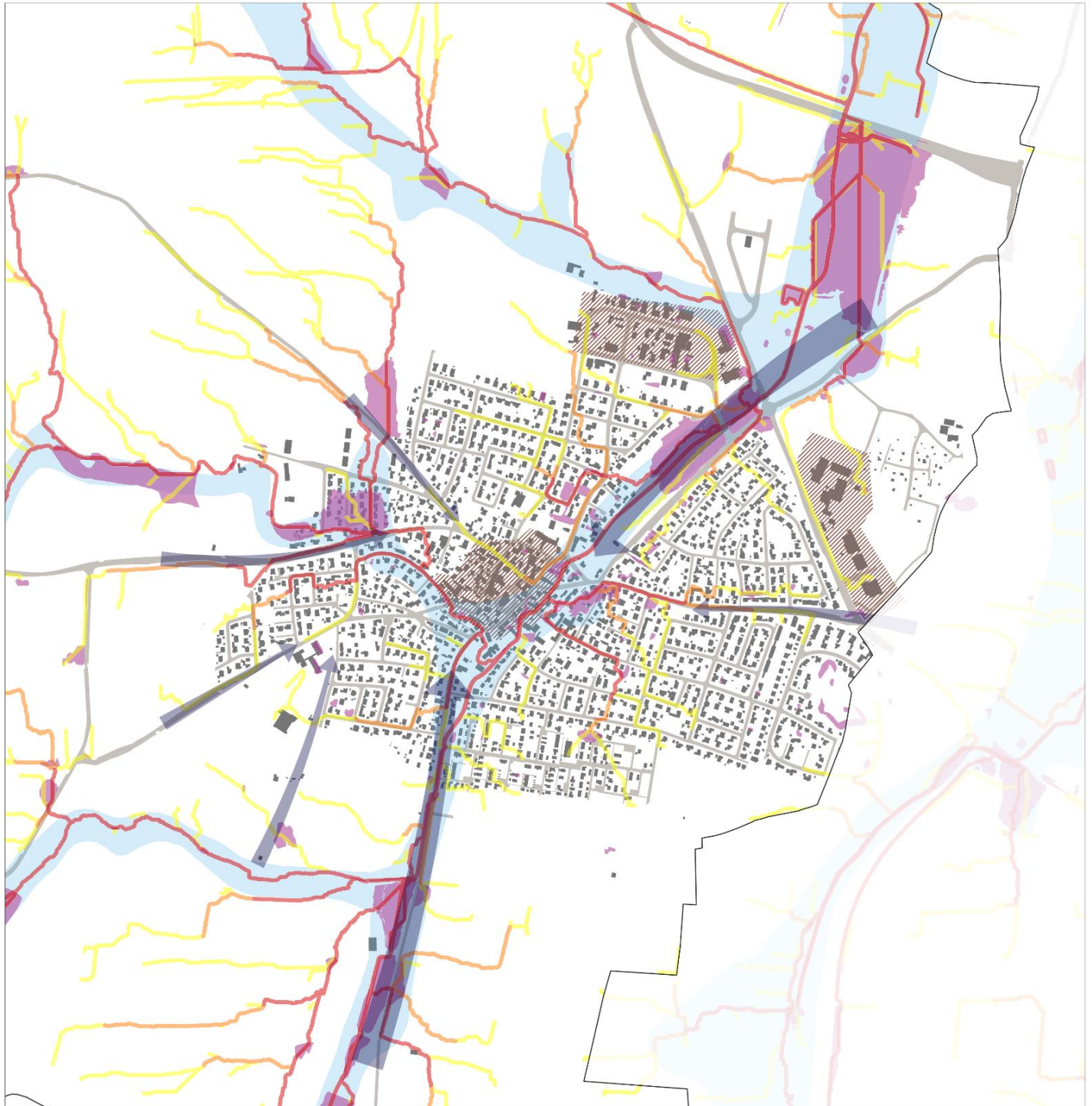
Ein weiteres zentrales Thema für ein gutes Ortsklima ist **Verschattung**. Verschattung ist v.a. entlang von Fuß- und Radwegen, an Bushaltestellen, an öffentlichen Plätzen und Aufenthaltsorten wichtig und kann zum einen durch natürliche Elemente wie Bäume, aber z.B. auch durch Sonnensegel oder Dächer geschaffen werden. Entlang der Stammhammer Straße befinden sich bereits schattenspendende Bäume (vergleiche Kap. 4.1.4). Weitere Bäume im öffentlichen Raum, wie z.B. entlang der Rackertshofener Straße und in Wohnstraßen sind wichtig. Im Zuge dessen bietet sich auch eine Kombination mit Trinkwasserspendern an.

Damit **innerörtliche Grün- und Freiflächen** ihr Potenzial an klimaökologischen Dienstleistungen sowohl für die Tag- als auch für die Nachtsituation umfänglich ausschöpfen können, sollten sie möglichst vielfältige Mikroklimata bereitstellen. Dies wird durch einen Mix aus größeren Freiflächen, Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen und Wasserelementen erreicht.

Hauptort Wettstetten

Umwelt- und mikroklimatische Herausforderungen und Risiken

- hoher Versiegelungsgrad
 - Frischlufzufuhr
 - potenzielle Fließwege bei Starkregen
 - mäßiger Abfluss
 - erhöhter Abfluss
 - starker Abfluss
 - Geländesenken und Aufstaubereiche
 - Wassersensible Bereiche
- Erläuterung: Natürlicher Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.



	Gemeinde Wettstetten Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU 2023
Auftraggeberin: Bearbeitung:	Gemeinde Wettstetten 
Stand:	März 2024
Maßstab:	M 1:10.000 (A3 Format)
Datengrundlage:	Lfu 2024
Geobasisdaten:	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Abbildung 86: Karte Umwelt- und mikroklimatische Herausforderungen und Risiken

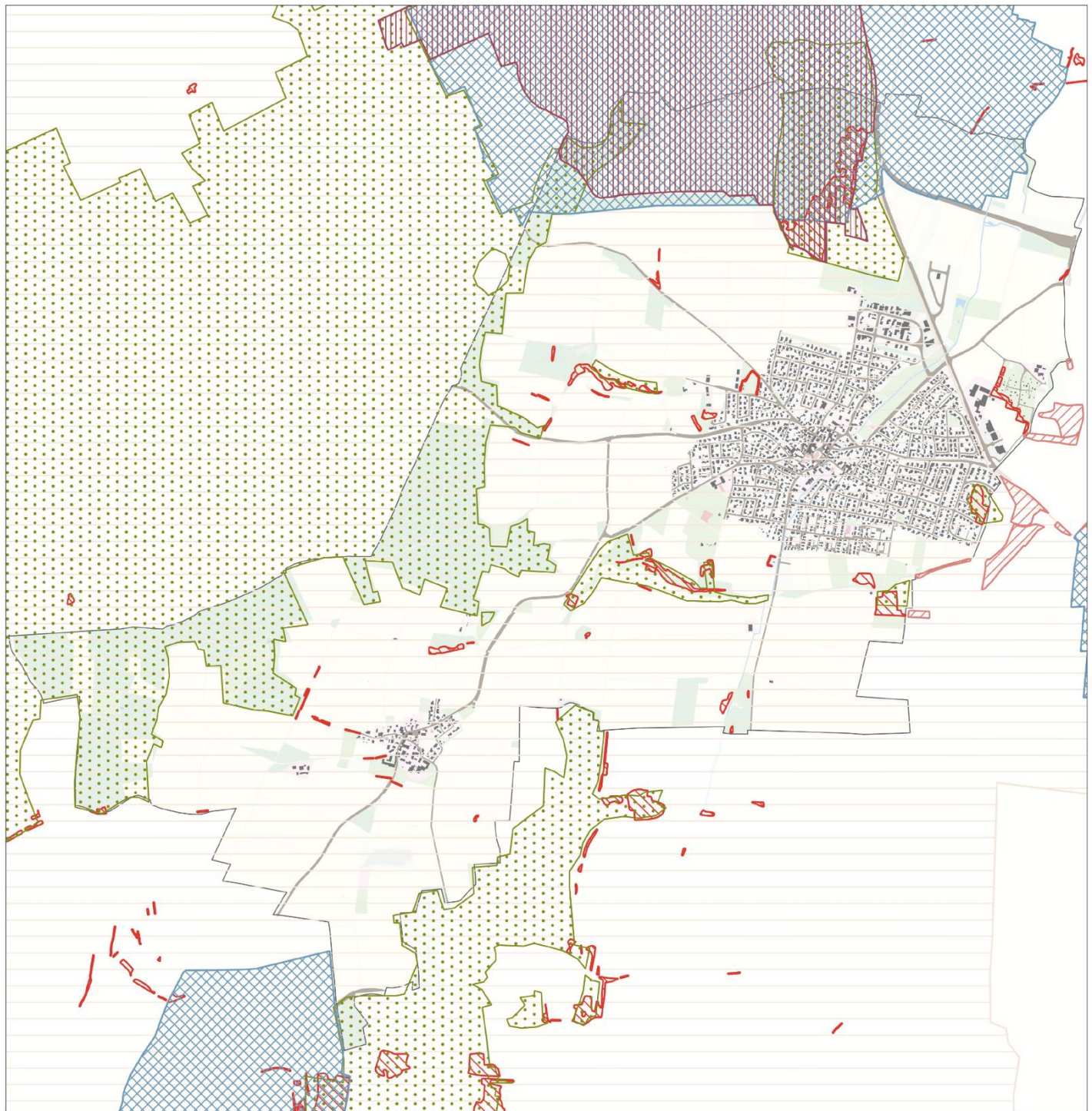
4.9.3 Schutzgebiete

Die Gemeinde Wettstetten wird geprägt von einem wertvollen Naturraum. Der Großteil des Gemeindegebiets (abgesehen vom südöstlichsten Teil) liegt im Naturpark Altmühltal, in dem der Fokus auf naturschonende Naherholung gelegt wird.

Im nördlichen und östlichen Gemeindegebiet sowie zwischen Echenzell und dem Hauptort Wettstetten sind Bereiche als Landschaftsschutzgebiete gekennzeichnet. Hier ist ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich. Die Landschaft soll in ihrer vorgefundenen Eigentümlichkeit und Einmaligkeit erhalten werden. (Bundesamt für Naturschutz)

Östlich des Hauptorts, d.h. Richtung Lenting, befinden sich ein Fauna-Flora-Habitat Gebiet sowie ein Trinkwasserschutzgebiet. Fauna-Flora-Habitat Gebiete dienen der Wiederherstellung, Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt. Natürliche Lebensräume sowie wildlebende Tiere und Pflanzen sollen dadurch geschützt werden, insbesondere durch ein zusammenhängendes Netz aus Schutzgebieten (Natura 2000).

Im Gemeindegebiet verstreut befinden sich mehrere Flachlandbiotop. Auch das sich im Hauptort befindende Fort ist als Landschaftsschutzgebiet und Flachlandbiotop gekennzeichnet.



Gesamtgemeinde Wettstetten

Schutzgebiete



Biotopkartierung (Flachland)

Biotopkartierung (Stadt)

Fauna-Flora-Habitat Gebiete

Landschaftsschutzgebiete

Naturpark Altmühltal

Trinkwasserschutzgebiete



Gemeinde Wettstetten
Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU 2023

Auftraggeberin:
Gemeinde Wettstetten

Bearbeitung:
DÖMGES
PLANMERKE
ARCHITEKTEN

Stand:
November 2022

Maßstab:
0 500 1.000 m

Datengrundlage:
M 1:20.000 (A3 Format)
LFU 2021

Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung



Abbildung 87: Karte Schutzgebiete

4.9.4 Erneuerbare Energien

Photovoltaik

Insgesamt gibt es rd. 320 PV-Dachflächenanlagen mit einer installierten Leistung von 3,3 MWp. Die Stromproduktion der Dachflächenanlagen beträgt 2.457 MWh (Jahr 2021). PV-Dachflächenanlagen befinden sich neben Privatgebäuden v.a. auf Betriebs-Gebäuden im Gewerbegebiet und auf den Dächern des Bauhofs. Weitere öffentliche Einrichtungen weisen keine PV-Anlagen auf.

Im Gemeindegebiet ist keine PV-Freiflächenanlage vorhanden. Die Gemeinde Wettstetten befindet sich auch nicht in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet im Sinne des EEG für die Förderung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Der Stromverbrauch in der Gemeinde Wettstetten liegt im Jahr 2021 bei 13.179 MWh. Der Anteil von Photovoltaik am Stromverbrauch in der Gemeinde liegt im selben Jahr rechnerisch bei 18,6%. Im Vergleich zu anderen bayerischen Kommunen ist dieser Anteil eher gering, auch wenn der Anteil von Photovoltaik am Stromverbrauch in umliegenden Kommunen wie Gaimersheim und Lenting noch geringer ausfällt.

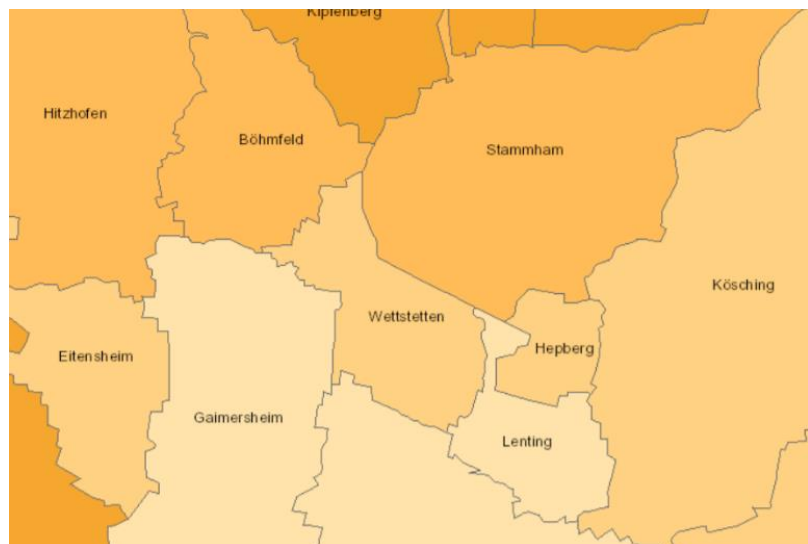


Abbildung 88: Anteil Strom aus Photovoltaik am Stromverbrauch je Gemeinde (Energie-Atlas Bayern 2021)

Windenergie

Der Großteil der Gemeinde Wettstetten befindet sich laut Bayerischem Landesamt für Umwelt (LfU) 2016 in einem Ausschlussgebiet für Windenergieanlagen (voraussichtlich nicht geeignete Flächen). Sowohl in der Gemeinde Wettstetten als auch in den umliegenden Gemeinden sind keine Windenergieanlagen vorhanden.



Abbildung 89: Gebietskulisse Windkraft (Energie-Atlas Bayern 2021)

Wasserkraft

In der Gemeinde Wettstetten wird keine Energie durch Wasserkraft erzeugt.

Bioenergie

In der Gemeinde Wettstetten wird keine Energie durch Biomasse erzeugt und sind keine Biomethanlagen vorhanden.

Abwärme

In der Gemeinde Wettstetten gibt es ein Wärmenetz (Kraft-Wärme-Kopplung).

Insgesamt liegt der Anteil von Strom aus erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in der Gemeinde Wettstetten bei 18,6% und wird ausschließlich durch Photovoltaikanlagen erzeugt. Im Vergleich zu anderen bayerischen Kommunen liegt dieser Anteil eher niedrig.

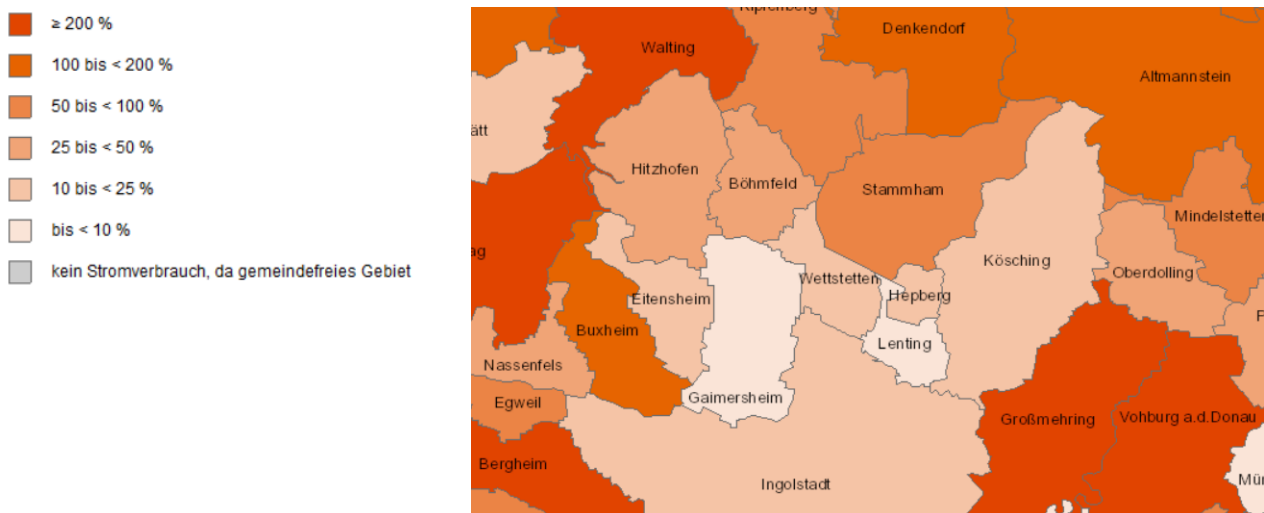


Abbildung 90: Anteil Strom aus erneuerbaren Energien am Stromverbrauch je Gemeinde (Energie-Atlas Bayern 2021)

Wärmeplanung

Das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG) ist gemeinsam mit der Novelle des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) am 01. Januar 2024 in Kraft getreten und verdeutlicht die Wichtigkeit des Zukunftsthemas Wärmeplanung.

Für die Gemeinde Wettstetten wurde bereits die Ausarbeitung der kommunalen Wärmeplanung im Rahmen der Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz beschlossen.

Energieeinsparung

Um nachhaltig und langfristig Energie und Kosten zu sparen, spielt energetische Sanierung eine wichtige Rolle. Gleichzeitig findet dadurch eine Aufwertung des Gebäudebestandes statt. Eine Kombination mit erneuerbaren Energieträgern ist sinnvoll. Mängel hinsichtlich energetischer Sanierung v.a. aufgrund des Baualters wurden im Kap. 4.1.1 für die untersuchten Quartiere festgestellt.

Auch in weiteren Bereichen können z.B. intelligente Systeme dazu beitragen den Energieverbrauch zu senken.

5 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Auf Grundlage der Bestandsanalysen werden nun zusammenfassend die Stärken und Schwächen der Gemeinde Wettstetten dargestellt. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil des ISEK mit VU und stellt die Basis für die darauffolgende Erarbeitung von Maßnahmen dar.

Die Stärken-Schwächen-Analyse dient der Positionsbestimmung und Strategieentwicklung in der strategischen Planung. Mit der Analyse sollen Schlüsselfunktionen identifiziert werden, die für das Erreichen eines bestimmten Ziels wichtig sind.

Auch im Rahmen der Online-Befragung wurden Stärken und Schwächen der Gemeinde Wettstetten abgefragt. Von den insgesamt 262 Teilnehmenden werden v.a. die Umgebung, der Naturraum und ländliche Charakter in Kombination mit der gleichzeitigen zentralen Lage und Nähe zu Ingolstadt geschätzt. Auch die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und die gute Anbindung mit dem Bus, ÖPNV werden als Stärke genannt.

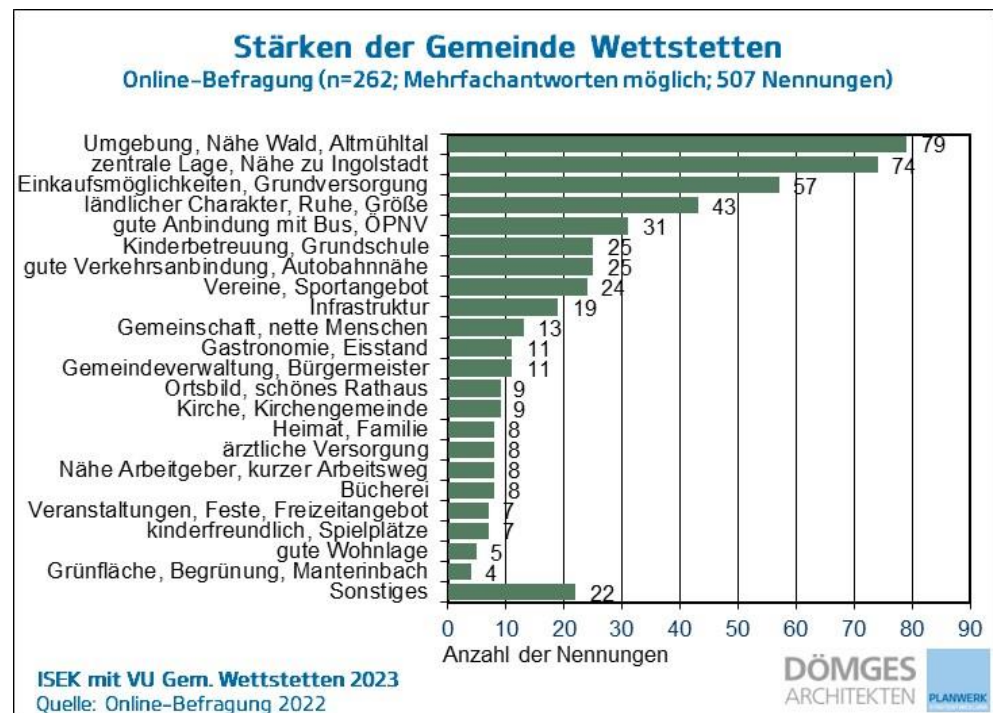


Abbildung 91: Online-Befragung – Stärken der Gemeinde Wettstetten

Gegenüber den positiven Äußerungen wurden in der Online-Befragung in der Summe sogar ein wenig mehr negative Äußerungen, also Schwächen der Gemeinde Wettstetten, abgegeben. Hier wird mit deutlichem Abstand am häufigsten bemängelt, dass kein klarer und attraktiver Ortskern vorhanden ist. Auch die hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangsverkehr und als zu schnell kritisierten Geschwindigkeiten v.a. in der Ortsmitte sowie weitere Punkte zur Verkehrssituation werden oft genannt.

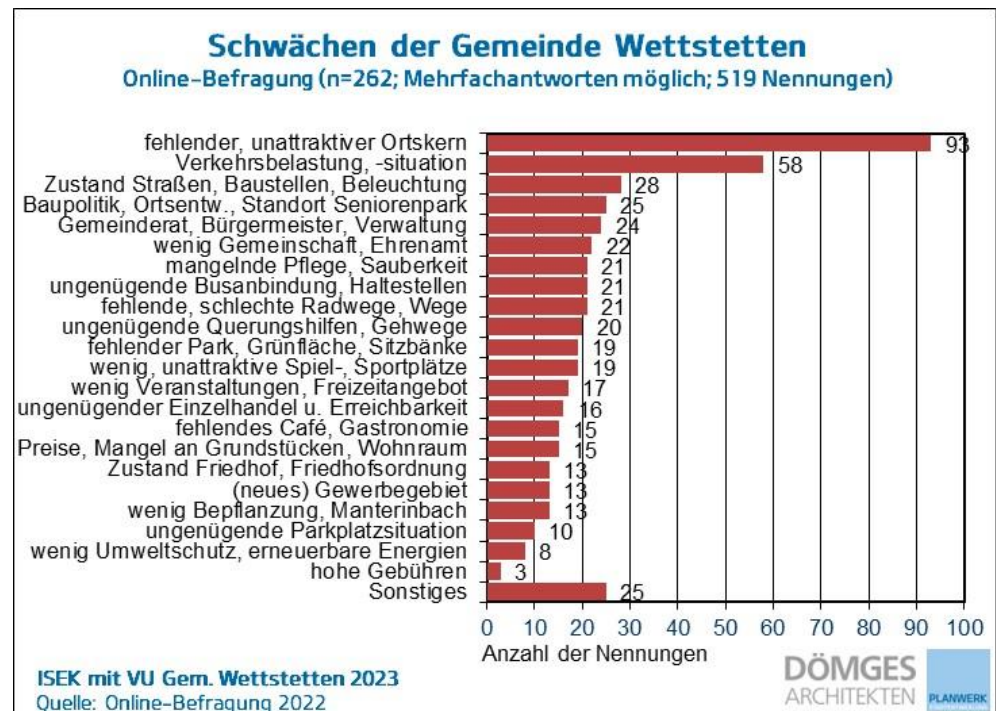


Abbildung 92: Online-Befragung – Schwächen der Gemeinde Wettstetten

Aufgrund von Erkenntnissen aus den Analysen im Rahmen des ISEK mit VU und Eindrücken aus den Beteiligungsformaten konnten für die Gemeinde Wettstetten folgende wesentliche Stärken und Schwächen identifiziert werden:

Stärken 	Schwächen 
- gewachsene dörfliche Struktur und Charakter, z.B. Hofstellen, ortsbildprägende Gebäude - sehr gute Bus-Anbindung Ortsmitte Wettstetten - Ingolstadt - vorhandene Einrichtungen, Geschäfte und Gastronomie im Ortskern des Hauptorts - Nahversorgungs- und medizinisches Angebot vorhanden - gutes Betreuungs- und Freizeitangebot für Kinder, v.a. Kindergärten und Spielplätze - aktive Bürgerschaft und Vereine - naturnahe Lage, hochwertige Landschaft - Manterinbach als wichtiger Grünbereich und Manterinbach als Ader durch den Hauptort	- keine eindeutige „Ortsmitte“ im Hauptort - eingeschränkte Aufenthaltsqualität im Ortskern des Hauptorts - starke Verkehrsbelastung im Ortskern des Hauptorts - geringe Berücksichtigung von Fuß- und Radverkehr - ungenügende Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit im Straßen- bzw. öffentlichen Raum - fehlende Nahverkehrs-Anbindung des Neubaugebiets und des zukünftigen Seniorenzentrums - Versorgungsbereich mit Discountern und Arztpraxen durch Staatsstraße St 2335 vom Hauptort getrennt - wenig attraktives Grün im Straßenraum

Chancen / Potenziale 	Risiken / Herausforderungen 
- absehbar zur Verfügung stehende Gebäude bzw. Flächen im Ortskern des Hauptorts, z.B. Hofstellen, bisheriger Feuerwehrstandort - Entwicklungsmöglichkeiten des Hauptorts nach Westen sowie mögliche Nachverdichtung - Erweiterung eines naturnahen Betreuungsangebotes - viele Zugezogene, die in die Gesellschaft einzubinden sind - potenzielle Renaturierung des Manterinbachs und Herausstellung als verbindendes Element sowie innerörtliche Retentionsfläche - vorhandene Grünbereiche (Manterinbachaue, Fort), die zugänglicher gemacht werden können	- möglicher Verlust des dörflichen Charakters (gesellschaftlich und baulich), auch durch absehbare Aufgabe von Hofstellen - Gestaltung des Generationswechsels in Wohngebieten der 1970 bis 1980er Jahre - Vorrang des Kfz-Verkehrs zu Lasten des Klimas und der Aufenthaltsqualität - Ingolstädter Straße und Staatsstraße St 2335 als Barrieren - schlechte Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen ohne Auto - Rückgang der Gastronomiebetriebe - Abhängigkeit von der Entwicklung des Audi-Standorts Ingolstadt - mögliche Verringerung der Funktion der Manterinbachaue als wichtiger Grünbereich durch Bebauung - mögliche Verschlechterung des Ortsklimas im Zuge des Klimawandels - Zunahme von Starkregenereignissen - hohe Abhängigkeit von fossilen Energieträgern

Fazit

Insgesamt zeigt sich somit, dass für die weitere städtebauliche Entwicklung Wettstettens gute Voraussetzungen herrschen, jedoch weiterhin bauliche wie funktionelle Mängel bestehen, die es zu beheben gilt. Diese rechtfertigen die Fortführung der Sanierungstätigkeit.

Zu den Stärken der Gemeinde zählen zweifelsohne die günstige geografische wie verkehrliche Lage, die gewachsene Struktur und die hochwertigen sozialen Angebote. Chancen liegen in den geplanten Entwicklungen und vor allem in der Qualifizierung öffentlicher Räume im Ortskern.

Die wesentlichen Schwächen, denen es zu begegnen gilt, summieren sich in verkehrlichen Fragen sowie im Fehlen einer wahrnehmbaren und funktionalen Ortsmitte. Hinzu kommen die Risiken möglicher Fehlentwicklungen, denen es im Rahmen einer proaktiven Sanierungstätigkeit zu begegnen gilt. An erster Stelle besteht hier die Gefahr einer zunehmenden Überformung des noch existierenden dörflichen Charakters sowohl durch bauliche Veränderungen als auch durch drohende Aufgaben von noch im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Eine weitere wesentliche Herausforderung für Wettstetten sind einerseits die Bemühungen zum Klimaschutz, bspw. Stärkung von erneuerbaren Energieträgern und Angebot alternativer Mobilitätsformen, und andererseits die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

6 Leitlinien und Ziele

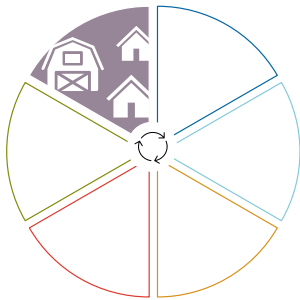
Ziel der städtebaulichen Entwicklung sollte die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung des Wohnstandorts Wettstetten mit seinen öffentlichen Räumen und Funktionen sein, um Wettstetten auch in Zukunft als lebenswerten Raum mit funktionierender Versorgung, intakter Natur und Gemeindestruktur mit baukulturellem Wert zu erhalten und gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Ortsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum, Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung der Gemeinde Wettstetten in die hochwertige landschaftliche Umgebung.

Diese allgemeine Zielstellung wird im Folgenden auf die einzelnen Handlungsfelder für die Entwicklung der Gemeinde Wettstetten übertragen und in thematische Handlungsziele überführt.



- Ortsbild, Siedlungsstruktur, Wohnen
- Mobilität, Verkehr
- Versorgung, Wirtschaft
- Soziales Leben, Ehrenamt
- Naherholung, Freizeit, Aufenthalt
- Klima, Natur, Energie

Siedlungsentwicklung zukunftsfähig und authentisch



Ortsbild, Siedlungsstruktur, Wohnen

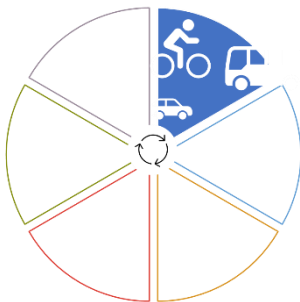
Eine Besonderheit von Wettstetten ist zum einen das Nebeneinander des historischen Ortskerns (mit Kirche, Rathaus) und der kommerziellen Mitte (Geschäfte entlang der Ortsdurchfahrt), zum anderen die ursprünglich dörfliche bauliche Struktur, die sich v.a. in ortsbildprägenden Hofstellen im Ortskern niederschlägt.

Die beiden zentralen Schwerpunktbereiche gilt es zu verbinden und den baulichen Charakter des Hauptorts Wettstetten zu erhalten und gleichzeitig den aktuellen Bedarfen anzupassen. Um Wettstetten für unterschiedliche Personen- und Altersgruppen attraktiv zu halten, spielt eine Vielfalt an Wohnangeboten eine wichtige Rolle. Um den Ortskern zu stärken und die Innenentwicklung voranzutreiben, sollen auch leer stehende und mindergenutzte Hofstellen für unterschiedliche Wohnformen und -angebote in Frage kommen.

Ziele:

- Bewahrung des dörflichen baulichen Charakters
- Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung des „baulichen Erbes“
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortskern
- Erhalt und Ausbau der Funktionsvielfalt im Ortskern, einschließlich Wohnen
- Bauliche und verkehrliche Vernetzung verschiedenster Funktionen
- Aktivierung, Weiterentwicklung und Umnutzung von Leerständen und mindergenutzten Gebäuden bzw. Flächen
- Schaffung von Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen (inkl. Pflegeangeboten), außerdem Gestaltung des Generationswechsels in Wohngebieten

Weniger Verkehrsbelastung und mehr Verkehrssicherheit



Mobilität, Verkehr

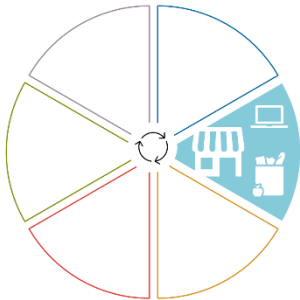
Der Ortskern mit bestimmten Einrichtungen des täglichen Bedarfs und gastronomischem Angebot befindet sich für die meisten Bewohner:innen des Hauptorts Wettstetten in fußläufiger Nähe. Jedoch dominiert im Ortskern Wettstetten, v.a. entlang der Ingolstädter Straße / Schellendorfer Straße, der Kfz-Verkehr. Die Verkehrssicherheit für Rad- und Fußverkehr ist eingeschränkt - auch entlang des Schulwegs von Kindern. Unter der hohen Verkehrsbelastung im Hauptort leidet zudem die Aufenthaltsqualität, was u.a. auch negative Auswirkungen für vorhandene Gastronomie im Ortskern mit sich bringt.

Die Sicherheit von Rad- und Fußverkehr soll gestärkt werden und Barrierefreiheit geschaffen werden, u.a. auch im Hinblick auf das neue Seniorenzentrum. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll verbessert werden durch eine geringere Belastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr. Auch im Hinblick auf den Klimawandel sollen Rad- und Fußverkehr eine vorrangige Rolle gegenüber Kfz-Verkehr spielen.

Ziele:

- Ausbau der Nahmobilität, insb. Stärkung des Rad- und Fußverkehrs
- Verbesserung der Erreichbarkeit von Angeboten und Einrichtungen auch ohne Auto
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, v.a. um Schule, Kindergarten, Spielplätze, Seniorenzentrum
- Ausbau der Barrierefreiheit

*In Wettstetten alles
finden, was man zum
Leben braucht*



Versorgung, Wirtschaft

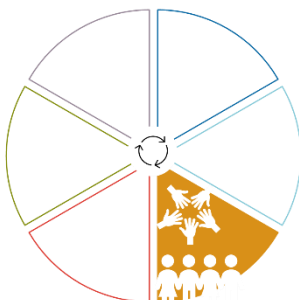
Neben dem Versorgungsschwerpunkt südlich des Hauptorts Wettstetten befinden sich einzelne Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im Ortskern des Hauptorts. Der Ortskern spielt durch seine fußläufige Erreichbarkeit eine wichtige Rolle als Versorgungsort.

Die Wege zwischen Wohnen und Versorgen sollen möglichst kurzgehalten werden. Ziel ist eine zukunftsfähige Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Ortskern, um diesen für alle Bewohnergruppen attraktiv zu halten bzw. machen. Des Weiteren sollen die Einrichtungen im Ortskern durch weitere Begegnungs-, Aufenthalts- und Arbeitsorte gestärkt und ergänzt werden.

Ziele:

- Revitalisierung des Ortskerns als Versorgungsort
- Sicherung der medizinischen Versorgung
- Stärkung der Gemeinde als Wirtschaftsstandort
- Ausbau des Angebots an regionalen Produkten

*Zusammen mehr
erreichen*



Soziales Leben, Ehrenamt

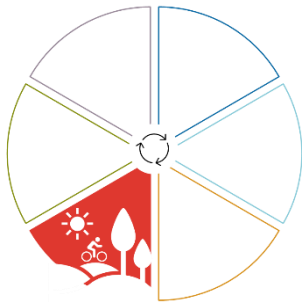
Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit Mitgliedern des Gemeinderats wurde über den „dörflichen Charakter“ der Gemeinde Wettstetten diskutiert. Einigkeit bestand in dem Punkt, dass der dörfliche Charakter v.a. auch durch das Miteinander in der Gesellschaft und den persönlichen Umgang miteinander geprägt wird. Durch das starke Wachstum der Gemeinde in den letzten Jahren ist dieser jedoch immer mehr in den Hintergrund gerückt.

Aktive Vereine sollen auch weiterhin eine gute Anlaufstelle u.a. für Neuzugezogene darstellen und damit zu einer Stärkung des Miteinanders beitragen. Weitere niedrigschwellige Anknüpfungspunkte und Begegnungsorte zur Stärkung des Miteinanders sollen ausgebaut bzw. entwickelt werden.

Ziele:

- Sicherung und Ausbau von Bildungs- und Betreuungsangeboten
- Erhalt und Ausbau von Begegnungsorten
- Stärkung des Miteinanders der Gesellschaft

Wettstetten ist erholsam und macht Spaß



Naherholung, Freizeit, Aufenthalt

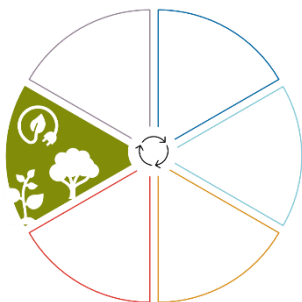
Das Beachvolleyballfeld, die Skateranlage und Bolzplätze sind Anlaufstellen für Freizeitaktivitäten in der Gemeinde Wettstetten. Auch die Vereine bieten verschiedene Freizeitangebote. Trotz vorhandener Grünstrukturen im Hauptort Wettstetten sind die öffentlichen Naherholungsangebote im Freien begrenzt.

Angebote für Freizeit, Naherholung und Aufenthalt beeinflussen die Lebensqualität maßgeblich. Dies gilt auch in besonderem Maße für Neuzugezogene, die in der Gemeinde Wettstetten auch emotional ihre Heimat finden sollen. Hierbei ist es wichtig, alle Altersgruppen, von jung bis alt, zu berücksichtigen sowie die Angebote und deren Erreichbarkeit entsprechend zu gestalten und auszubauen.

Ziele:

- Erhalt und nachhaltige Weiterentwicklung von Grünbereichen
- Erhalt und Ausbau des kulturellen Angebots
- Erhalt und Ausbau der Freizeitangebote für alle Altersklassen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien

Mehr Natur und weniger Ressourcen



Klima, Natur, Energie

Der Klimawandel ist in vollem Gange. Fossile Brennstoffe treiben diesen voran. Die teilweise stark versiegelten Bereiche in den Straßenräumen und auf Plätzen in Wettstetten stellen Hitzeinseln dar. In Wettstetten gibt es zahlreiche wertvolle Grünstrukturen und Gewässer. Besonderheiten im Hauptort Wettstetten sind die Manterinbachaue und der Manterinbach, der den Hauptort durchquert. Diese dienen u.a. der Frischluftzufuhr und haben weitere Kühleffekte.

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen spielen auch für die Gemeinde Wettstetten eine zentrale Rolle, um für die Zukunft gewappnet zu sein. Energiesparen und der Fokus auf erneuerbare Energieerzeugung sind wichtig, u.a. auch, um langfristig Kosten zu sparen. Durch eine kommunale Wärmeplanung können Synergien geschaffen und vorhandene Potenziale ausgeschöpft werden. Stark versiegelte Bereiche gilt es durch Entsiegelungsmaßnahmen und Begrünung umzugestalten. Für ein stabiles Ortsklima müssen die Strukturen der Manterinbachaue erhalten und weiterentwickelt werden.

Ziele:

- Verbesserung des örtlichen Mikroklimas
- Ausbau und Weiterentwicklung der grünen und blauen Infrastruktur
- Erhöhung der Biodiversität
- Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme / Versiegelung
- Förderung regenerativer Energieerzeugung und -versorgung
- Energetische Sanierung von öffentlichen Gebäuden

7 Maßnahmen, Projekte

7.1 Maßnahmen, Projekte – Übersicht

Die entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte zur Ortsentwicklung der Gemeinde Wettstetten sind den folgenden, im Prozessverlauf formulierten Handlungsfeldern zugeordnet:

OSW: Ortsbild, Siedlungsstruktur, Wohnen
MV: Mobilität, Verkehr
VW: Versorgung, Wirtschaft
SE: Soziales Leben, Ehrenamt
NFA: Naherholung, Freizeit, Aufenthalt
KNE: Klima, Natur, Energie

Die vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen und Projekte stellen ein Zielkonzept dar und können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und jeweils in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft, der rechtlichen Möglichkeiten usw. realisiert werden. Bei manchen Maßnahmen und Projekten hängt die Umsetzung auch von der Mitwirkung Privater bzw. von Unternehmen und weiteren Beteiligten ab. Dies alles impliziert auch, dass sicher nicht alle Maßnahmen und Projekte in den nächsten 10 bis 15 Jahren bzw. überhaupt verwirklicht werden können.

Über die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten hat schließlich, unter Berücksichtigung der Finanzierung, rechtlicher u.a. Rahmenbedingungen, jeweils der Gemeinderat zu entscheiden.

In der folgenden Maßnahmenliste werden alle Maßnahmen und Projekte für das aktuelle ISEK mit VU sortiert nach Handlungsfeldern dargestellt. Viele der Maßnahmen und Projekte betreffen nicht nur ein Handlungsfeld, sondern weitere. Diese sind ebenfalls jeweils angegeben.

Alle Maßnahmen sind mit einer Priorität (Priorisierung des Gemeinderats):

↑ sehr hoch
↗ hoch
→ mittel

sowie mit einem Zeithorizont zur gewünschten Umsetzung versehen:

 kurzfristig: 2025 ff
 mittelfristig: 2027 - 2030
 langfristig: 2031 und später

Begründbare und erforderliche Verschiebungen sind grundsätzlich möglich.



Zusätzlich sind Maßnahmenvorschläge als **Schlüsselmaßnahmen** gekennzeichnet, die für die Entwicklung der Gemeinde Wettstetten eine besondere Rolle spielen.

Des Weiteren sind die Maßnahmen nach einer ersten groben Kostenschätzung in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang vieler Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilumsetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte etc.). Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die der Gemeinde als Orientierung dienen sollen. Diese entsprechen der geschätzten öffentlichen Investition inkl. Förderung:

€ gering: < 50.000 €

€€ mittel: 50.000 - 250.000 €

€€€ hoch: 250.000 - 750.000 €

für Maßnahmen über 750.000 € erfolgt eine Kostenschätzung

Eine weitere Angabe in der folgenden Maßnahmenliste betrifft mögliche Fördermittelgeber bzw. Ansprechpartner:innen zur Förderung sowie zuständige Stellen, die bei einer Umsetzung einzubinden sind, und mögliche bzw. benötigte Projektpartner:innen hinsichtlich Beratung, Planung und / oder Umsetzung.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d.h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Dies ist jeweils mit der Regierung von Oberbayern / Sachgebiet Städtebau, Bauordnung zu klären.

In Bezug auf eine mögliche Förderung ist bei der Umsetzung auch darauf zu achten, dass zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderprogramme seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den nächsten Jahren hinzukommen oder auslaufen können. Eine Förderung kann somit zum Zeitpunkt der Umsetzung auch durch andere Stellen als die genannten möglich sein.

Einzelne Privatmaßnahmen können mit Hilfe eines kommunalen Förderprogramms finanziell unterstützt werden.

Im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten wird darauf hingewiesen, dass bei weiteren Detailplanungen die jeweils berührten Fachstellen (z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Energieversorgung, Verkehr, staatliches Bauamt usw.) einzubeziehen sind und ggf. frühzeitig Abstimmungen zu treffen sind.

Im nach der Maßnahmenliste abgebildeten Maßnahmenplan sind alle vorgeschlagenen Maßnahmen, soweit möglich, verortet. Nicht konkret verortbare Maßnahmen sind unten am Rand im Maßnahmenplan eingetragen. Im Anhang ist der Maßnahmenplan im Format DIN A3 eingefügt.

In den Maßnahmensteckbriefen des folgenden Kapitels werden ausgewählte der vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte jeweils kurz beschrieben. Dabei handelt es sich in erster Linie um die meisten der Schlüsselmaßnahmen und der Maßnahmen mit Priorität sehr hoch sowie um einzelne weitere, für die die Formulierung eines Steckbriefs notwendig oder sinnvoll erscheint.

Nr.	Maßnahme (kurze Beschreibung, Stichpunkte)	Hand- lungs- feld(er)	Priorität	Zeit- raum Umset- zung	Kosten gesamt	Mögl. Part- ner:innen (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)
Ortsbild, Siedlungsstruktur, Wohnen						
OSW1 ★	Wettbewerb zur Umgestaltung der Ingolstädter Straße zur Vorbereitung der Maßnahmen OSW2.1 und OSW2.2 → Rahmenbedingungen fixieren / temporäre Maßnahmen vorschlagen → Ziel des Wettbewerbs definieren → Ausschreibung an Planungsteams aus Stadtplanung, Landschaftsarchitektur <u>und</u> Verkehrsplanung	OSW, MV	↑		€€	Planungs- büros, Reg. v. Oberbayern
OSW2.1 ★	Aufwertung und Umgestaltung der rückwärtigen (alten) Ingolstädter Straße - einheitliche Fläche u.a. zur besseren Wahrnehmung der Ortsmitte und Anpassung der Straßenhierarchien, Integration von Fuß- und Radwegen, ggf. Fußgängerzone - durchgehende Pflasterung von Teilflächen, Entsiegelung und Begrünung	OSW, MV	↑	 z.T. auch 	1,5 - 2 Mio. €	Reg. v. Oberbayern, Planungsbüro
OSW2.2 ★	Aufwertung und Umgestaltung der Ortsmitte an der Ingolstädter Straße (s. MV1) - Aufwertung des Kreuzungsbereichs - Umgestaltung Ingolstädter Straße (Parameter) - Entwicklung Grundstück Unterer Wirt	OSW, MV	↑	 z.T. auch 	2 - 3 Mio. €	Landratsamt Eichstätt, Reg. v. Oberbayern, Grundstücks- eigentümer, Planungsbüro
OSW3 ★	Machbarkeitsstudie: Nachnutzung des bisherigen Feuerwehrgebäudes als Begegnungs-/Arbeits-/Wohnort, Integration des Pfarrgartens - Nachnutzung des bisherigen Feuerwehrgebäudes als Begegnungsstätte für Bürgerinnen und Bürger; ggf. in Zusammenarbeit mit der katholischen Kirche - bisheriges Feuerwehrgebäude als Raum für Vereine - Nutzung als Veranstaltungsort, Dorfgemeinschaftshaus - Prüfung des Bedarfs für Co-Working-Arbeitsplätze in der Gemeinde; sofern vorhanden Suche eines Betreibers für Co-Working-Bereich im	OSW, SE, NFA, VW	↗		€€	Planungs- büro, Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl- Donau, Kirche, regionale Betriebe

	bisherigen Feuerwehrgebäude (s. VW1)					
OSW4 	Umfeldgestaltung Vorbereich des Pfarrheims, Integration des Pfarrgartens - Steigerung der Aufenthaltsqualität, Reduzierung der asphaltierten Fläche - Gestaltung als kleiner Platzbereich - bessere Einbindung des Manterinbachs z.B. mit Stufenanlage, Aufweitung und naturnähere Gestaltung des Manterinbachs - Aufwertung der Stützmauer und des Treppenabgangs - ggf. Grundstückstausch mit gegenüberliegendem Grundstück zur Schaffung eines besser zusammenhängenden öffentlichen Bereichs	OSW, KNE	↗		€€	Reg. v. Oberbayern, Planungsbüro, Grundstückseigentümer
OSW5	Aufwertung Grünfläche Kreuzung Schelldorfer Straße – Stammhamer Straße	OSW, NFA	↗		€	Reg. v. Oberbayern
OSW6	Initiierung kleinerer, z.T. barrierefreier Wohnangebote z.B. für Senior:innen, Auszubildende, Studierende, Fachkräfte im sozialen Bereich, 1-Personen-Haushalte; vorzugsweise in Bestandsgebäuden in der Ortsmitte	OSW	↗		NN	Wohnraumförderung
OSW7	Information und Initiierung gemeinschaftlicher Wohnformen/Wohnbau-/Umbauprojekte z.B. - auch für Bestandsgebäude / Hofstellen - Anwendung Innenentwicklungsfonds, Konzeptvergabe	OSW, SE, KNE	↗	 fortl.	€	Reg. v. Oberbayern, Wohnraumförderung
OSW8	Aktivierung und Umnutzung von mindergenutzten Hofstellen - Handlungsleitfaden mit Best-Practice-Beispielen - Machbarkeitsstudie / Modellvorhaben zur Umnutzung von Hofstellen - planerische Sicherung durch Überarbeitung Bauleitplanung Basis: Eigentümerbefragung im Rahmen des ISEK; regelmäßige Wiederholung der Befragung	OSW, SE, KNE	↑	 fortl.	NN	Reg. v. Oberbayern, Wohnraumförderung, Planungsbüro, Grundstückseigentümer
OSW9	Auflegen eines kommunalen Förderprogramms (StBauF) mit Erstberatungen, Förder-/Gestaltungsfibel usw.	OSW	↗		€	Reg. v. Oberbayern

OSW10	Revolvierender Innenentwicklungsfonds	OSW	↗		NN	Reg. v. Oberbayern
OSW11	Klimaangepasste Bauleitplanung - Überprüfung und Sicherung städtebaulicher Situationen - Aufnahme von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung (u.a. in Zusammenhang mit Maßnahmen OSW6, OSW7, OSW8, MV8, VW1, SE1, KNE2)	OSW, MV, VW, SE, KNE	↗		€	Reg. v. Oberbayern
Mobilität, Verkehr						
MV1	Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit an Ingolstädter / Schelldorfer Straße im Zuge der Aufwertung und Umgestaltung der Ortsmitte (s. OSW2.2) - Geschwindigkeitsbeschränkung (30 km/h) vorbehaltlich der (künftigen) gesetzlichen Möglichkeiten - durchgehende Pflasterung von Teilflächen - Querungshilfen auf Höhe der Lentiniger Straße und der Ilsungstraße - Entschärfung Engstelle Gehweg in Schelldorfer Straße	MV, OSW	↑		€	Landratsamt Eichstätt, BWK
MV2 	Aufwertung und Umgestaltung der Rackertshofener Straße - Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen im Ortskern, auch bauliche Veränderung - Querungshilfe auf Höhe des Kindergartens St. Martin - Berücksichtigung Radverkehr - barrierefreie Gehwege - Sitz-/Ausruhmöglichkeiten im Schatten (ggf. Gestaltung als „Allee-Straße“) - Begrünung des Straßenraums	MV, OSW	↗		NN	Reg. v. Oberbayern, BWK
MV3	Ausbau Radwegeinfrastruktur - Erweiterung der Radwegführung, Schaffung eines Radwegenetzes - Aufstellen von Radabstellmöglichkeiten, z.B. an Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten - Beschilderung Alltagsradnetz	MV, NFA, KNE	↑		NN	Reg. v. Oberbayern, Landratsamt Eichstätt, LAG Altmühl-Donau, Betriebe
MV4	Bedarfsermittlung: Umwidmung Christian-Faber-Straße zur Fahrradstraße unter Zulassung des Kfz-Verkehrs	MV	→		€	Planungsbüro, Reg. v. Oberbayern

MV5	Aufwertung Unterführung für Rad- und Fußverkehr an der St 2335 z.B. Beleuchtung, Verkehrsführung / Markierung	MV	↗		€	Staatl. Bauamt
MV6	Ausbau Geh- und Fußwege und barrierefreie Gestaltung Prüfung: Lückenschluss Fußweg entlang des Manterinbachs zur Verknüpfung Naherholung am Manterinbach mit der funktionalen Ortsmitte	MV, NFA, KNE	↑	 fortl.	€€€	Reg. v. Oberbayern
MV7	Einrichtung weiterer E-Ladestationen auch durch privatwirtschaftliche Akteure, z.B. - in Ortsmitte / Ingolstädter Straße (in Kombination mit MV8) - an Sport- und Freizeiteinrichtungen Am Sportplatz - am zukünftigen Seniorenzentrum	MV, KNE	→		€	Investoren, Anbieter, Energieversorger
MV8	Schaffung zentraler Parkmöglichkeiten - zentrale Parkplätze/-möglichkeiten z.B. in Ortsmitte, um Parken auf der Straße und am Gehweg zu vermeiden - Kopplung mit PV-/Elektro-Lademöglichkeiten (Förderung) (s. MV7) - Überdachung und Stapelung - wohnungsnaher Parkmöglichkeiten für Sharing-Angebote Pkw und Fahrrad / Lastenfahrrad	MV	→		€€€	Reg. v. Oberbayern
MV9	Prüfung Einrichtung Bushaltestelle in Rackertshofener Straße auf Höhe Seniorenzentrum Alternativ: Einrichtung E-Shuttlebus Anbindung des zukünftigen Seniorenzentrums und des Neubaugebiets an Versorgungseinrichtungen und Verkehrsknotenpunkte, Vernetzung Hauptort Wettstetten mit Echenzell und umliegenden Orten	MV	↗		€	Landratsamt Eichstätt, Verkehrsbetriebe
MV10	Erhöhung der Sicherheit an Kindergärten, Grundschule und Spielplätzen durch Verkehrsschilder und Straßenmarkierungen (Achtung Kinder!)	MV	↗		€	BWK
MV11 	Gestaltung von Wohnstraßen z.B. durch - Markierung / Pflasterung von Gehwegen in Wohnstraßen (ohne Bordstein) statt hoher Borde - Zulassen des Parkens nur an ausgewiesenen / markierten Stellen	MV, OSW, KNE	↗	  fortl.	NN	Anwohnende, Reg. v. Oberbayern, Planungsbüro

	- fahrbahnverengende Grünstreifen / Baumscheiben zur Verkehrsberuhigung, die eine Geschwindigkeitsreduzierung fördern und für eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer im Straßenraum sorgen; zudem werden grüne Defizite und Aufenthaltsqualität ausgeglichen und verbessert - Berücksichtigung von Versickerungsflächen, Regenwassermanagement - temporäre, kurzfristig umzusetzende Maßnahmen: - Pflanzkübel / -tröge, die durch eine Fahrbahnverengung den Verkehr verlangsamen - Zonierung von Parkbuchten, die als „Hindernisse“ zur Geschwindigkeitsreduzierung beitragen					
Versorgung, Wirtschaft						
VW1	Initiierung und Einrichtung Co-Working-Space z.B. im bisherigen Feuerwehrgebäude (s. OSW3)	VW, OSW, SE	→		€€	Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl-Donau, Unternehmen
VW2	Vermarktung von regionalen Produkten und Dienstleistungen z.B. durch - Einrichtung eines (Wochen-)Markts, Plattform - Aktivierung einer Hofstelle für die Vermarktung von regionalen Produkten, Kunst, Handwerk, Fahrradreparatur	VW	↑	 fortl.	€	LAG Altmühl-Donau
VW3	Erhalt und Weiterentwicklung des gastronomischen Angebots z.B. Außenbestuhlung in „ruhigen“ Bereichen der Ortsmitte (in Zusammenhang mit OSW2.1, OSW2.2)	VW, OSW, SE	↑	 fortl.	NN	Wirtschaftsförderung
Soziales Leben, Ehrenamt						
SE1	Einrichtung Bürgertreff / Dorfgemeinschaftshaus	SE, OSW	↗		€€	Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl-Donau
SE2	Ausbau Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche unter Einbezug / Mitgestaltung von Kindern und Jugendlichen, z.B. - Erweiterung Skateranlage - Verbesserung Tore am Bolzplatz	SE, NFA	↑		€€	Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl-Donau

	- Pumptrack-Anlage (z.B. bei Mehrzweckhalle) - Mountainbike-Strecken - Indoorspielplatz					
SE3	Erweiterung Mehrzweckhalle - Nutzung durch verschiedene Vereine - Erweiterung der Freizeitinfrastruktur	SE, NFA	↗	🕒	NN	Sportförderung
SE4	Digitaler Infokasten z.B. am Rathaus und an der Ingolstädter Straße	SE	↗	🕒	€	Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl-Donau
Naherholung, Freizeit, Aufenthalt						
NFA1 	Aufwertung und Gestaltung Manterinbachaue als naturnaher Erholungsort - Verbesserung der Zugänglichkeit - Schaffung von Angeboten zum Aufenthalt und Naherholung - Einrichtung von Angeboten für Kinder (z.B. Wasserspielplatz) - Anlegen eines Fußwegs	NFA, OSW, SE, KNE	↑	🕒	€€	Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl-Donau
NFA2 	Landschaftsarchitektonischer Wettbewerb: Aufwertung und Weiterentwicklung des Forts III a als naturnaher Naherholungs-/Erlebnisort, Bildungs- und Begegnungsstätte z.B. - Stärkung der Wahrnehmbarkeit und behutsame Weiterentwicklung - Freilegung zugewachsener und erhaltener Teile des Forts - ersichtliche Zugänge zum Fort-Bereich - Durchwegung in Kombination mit Informationen zum Fort (historischer Rundgang) - Aufstellung von Sitzmöglichkeiten, ggf. auch für Open-Air-Veranstaltungen - Einrichtung eines Aussichtspunkts (höchster Punkt im Hauptort Wettstetten) - Beweidung mit Schafen - Wissensvermittlung / Heimatkunde: z.B. Nutzung des Forts bzw. eines historischen Rundgangs als Bildungsangebot für Schulen - Bespielung des Forts bzw. der Fläche, z.B. „Fort-Fest“ - ggf. Bildung einer Projektgruppe zur Entwicklung des Forts	NFA, OSW, SE, KNE	↗	🕒	€€	Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl-Donau

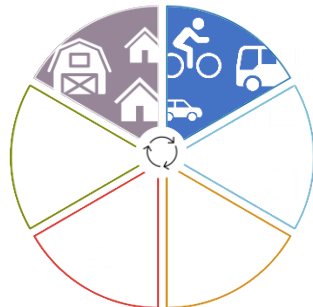
NFA3	Aufwertung Regenerückhaltebecken im Neubaugebiet neben Kindergarten; Prüfen der Anlage von z.B. Pumptrack, Skateranlage o.ä. unter Gewährleistung der Funktionalität (Versickerung)	NFA, SE	↗		€	Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl- Donau
NFA4	Attraktive Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Verschattung z.B. - Sitzmöglichkeiten, auch überdacht bzw. durch Bäume verschattet - Liegeflächen - Rastplätze entlang von Rad- und Wanderwegen und an Spielplätzen	NFA, OSW, KNE	↑		€	Reg. v. Oberbayern, LAG Altmühl- Donau
Klima, Natur, Energie						
KNE1	Kommunale Wärmeplanung u.a. Schaffung / Ausbau von Wärmenetzen und Öffentlichkeitsarbeit	KNE	↑	 fortl.	NN	BMWK
KNE2	Energetische Sanierung und Einrichtung von Photovoltaikanlagen und Solarthermie auf öffentlichen / halböffentlichen Gebäuden z.B. Rathaus, Kindergärten, Grundschule, Mehrzweckhalle, Feuerwehrgebäude	KNE	↑	 fortl.	NN	BAfA, Reg. v. Oberbayern
KNE3	Information zu ökologischer Bauentwicklung und energetischer Sanierung z.B. für Gebäude, Weiterentwicklung von Bebauungsplänen, in Form eines Handbuchs für nachhaltiges, klimagerechtes Bauen für Privatpersonen, planerische Sicherung durch OSW11	KNE, OSW	↗	 fortl.	€	Reg. v. Oberbayern
KNE4	Begrünung im öffentlichen Raum u.a. Schatten spendende Bäume, Fassadenbegrünung, Versickerungsmöglichkeiten	KNE, OSW	↑	 fortl.	€€	Reg. v. Oberbayern
KNE5	Ökologische Stärkung des Manterinbachs, Renaturierung und Wassermanagement u.a. auch Aufweitung und naturnähere Gestaltung des Manterinbachs im Bereich des Pfarrheimes	KNE	↑		€€	Reg. v. Oberbayern, Umweltbundesamt

	Schlüsselmaßnahmen
	Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Ortsbild, Siedlungsstruktur, Wohnen
	Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Mobilität, Verkehr
	Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Versorgung, Wirtschaft
	Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Soziales Leben, Ehrenamt
	Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Naherholung, Freizeit, Aufenthalt
	Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Klima, Natur, Energie
	Umgestaltung der Ortsmitte (OSW1, OSW2.1, OSW2.2, OSW3, OSW4)
	Weiterentwicklung der Manterinbarchaue (NFA1) und Aufwertung des Forts (NFA2)
	Renaturierung Manterinbach (KNE5)
	Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen (MV1, MV2, MV11)
	Fuß- und Radwegführung, Ausbau Barrierefreiheit (MV3, MV6)
	Prüfung der Erweiterung des Fußweges entlang des Manterinbachs (MV6)
	Bedarfsermittlung: Umwidmung zur Fahrradstraße (MV4)
	Einrichtung von Querungshilfen (MV1, MV2)
	Wichtige Verbindungen

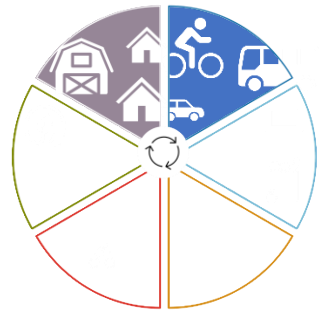


Seite 122

7.2 Maßnahmensteckbriefe

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU		
OSW1 	Wettbewerb zur Umgestaltung der Ingolstädter Straße zur Vorbereitung der Maßnahmen OSW2.1 und OSW2.2		
Situation Der zentrale Bereich am Knotenpunkt Ingolstädter Straße / Schelldorfer Straße / Rackertshofener Straße ist überwiegend durch den motorisierten Verkehr geprägt. Die stadträumliche Situation ist für Anwohner und Passanten sehr unbefriedigend, vor allem mangelt es an Aufenthaltsqualität. Auch die umliegenden Erdgeschossnutzungen schaffen es derzeit nicht, den Raum erkennbar aufzuwerten. Darüber hinaus ist durch die Überformung der umliegenden Gebäudestruktur der identitätsstiftende Charakter des Ortes weitgehend verloren gegangen.	Handlungsfeld(er) 		
Ziel Die Verbesserung der stadträumlichen Gesamtsituation und der Aufenthaltsqualität. Der Ort sollte wieder stärker als Bindeglied zwischen der historischen Ortsmitte und der kommerziellen Ortsmitte sowie den dörflich geprägten Hofstellen verstanden werden. Hierzu braucht es vergleichbare freiraum- und verkehrsplanerische Konzepte / Ideen, um die gestalterischen Möglichkeiten abwägen zu können. Das Instrument des Wettbewerbs soll dabei helfen, die Rahmenbedingungen zu fixieren und genauer zu definieren, welche Maßnahmen für die Ortsmitte Wettstetten geeignet und umsetzbar sind.	Verortung 		
Maßnahmenbeschreibung - Auslobung eines Realisierungswettbewerbs zur Umgestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen mit städtebaulichem Ideenteil zu angrenzenden Hofstellen und Schlüsselgrundstücken (z.B. „Unterer Wirt“) → Ausschreibung an Planungsteams aus Stadtplanung, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung - Umgestaltung der Verkehrsflächen, ggf. Entsiegelung - Fixierung der Rahmenbedingungen und temporärer Maßnahmen - Ziel des Wettbewerbs definieren			
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung		Priorität
			sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Planungsbüros (Planungsteams aus Stadtplanung, Landschaftsarchitektur <u>und</u> Verkehrsplanung), Regierung von Oberbayern		

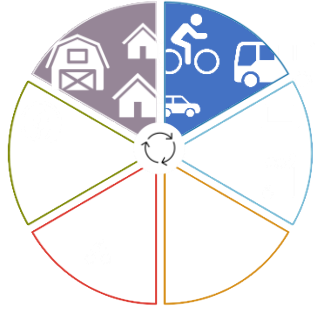


Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU		
OSW2.1 	Aufwertung und Umgestaltung der rückwärtigen (alten) Ingolstädter Straße		
Situation Der Straßenraum der rückwärtigen (alten) Ingolstädter Straße sowie der angrenzende Straßenraum der Langen Gasse ist für seine heutige Nutzung überdimensioniert. Mit den angrenzenden Hofstellen stellt dieser öffentliche Raum noch den ursprünglichen dörflichen Charakter des Ortes dar. Hier besteht großes Potenzial einen Aufenthaltsbereich und Begegnungsort für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, der abgewandt vom Verkehrslärm der Ortsdurchfahrt und trotzdem zentral liegt.	Handlungsfeld(er) 		
Ziel Schaffen eines verkehrsberuhigten Begegnungsortes in ruhiger, zentraler Lage. Dabei Berücksichtigung der künftigen Nutzungen in den derzeit von Leerstand bedrohten Hofstellen. Einbinden der Haltestellensituation, insbesondere für den Schulbusverkehr. Begrünung und Entsiegelung des Areals mit Blick auf Klimaanpassung.	Verortung 		
Maßnahmenbeschreibung - Neugestaltung der Fahrbahn und Gehwegbereiche zu einem einheitlichen Platzensemble mit verkehrsberuhigender Wirkung (bessere Wahrnehmung der Ortsmitte und Anpassung der Straßenhierarchien, Integration von Fuß- und Radwegen, ggf. Fußgängerzone) - Neugliederung, Entsiegelung und Begrünung des Straßenraums Ingolstädter Straße/Lange Gasse - Durchgehende Pflasterung von Teilflächen			
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung		Priorität
1,5-2 Mio. €	z.T. auch 		sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, Planungsbüro		



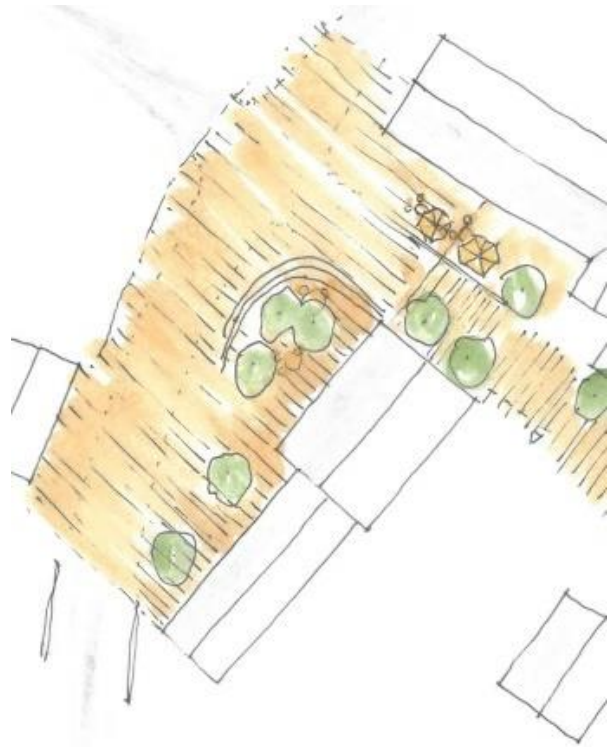
Gestaltung der alten Ingolstädter Straße zum verkehrsberuhigten Bereich



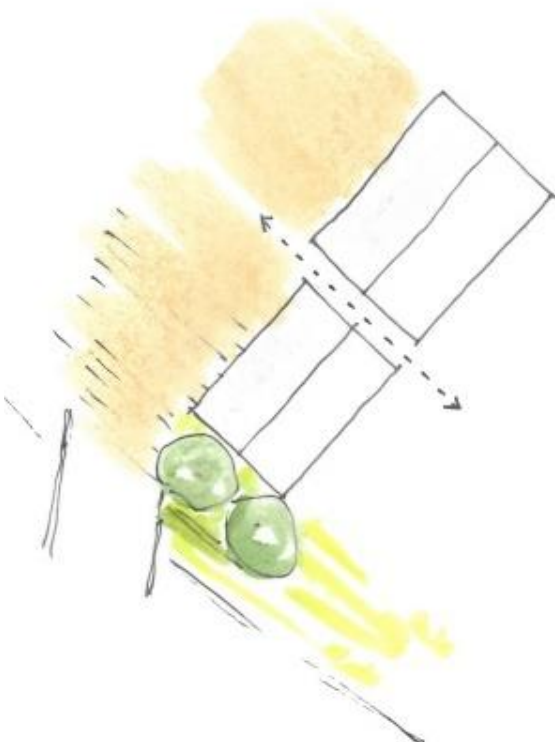
Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
OSW2.2 	Aufwertung und Umgestaltung der Ortsmitte an der Ingolstädter Straße	
Situation Die Ingolstädter Straße dient als Ortsdurchfahrt mit entsprechender Verkehrsbelastung. Die Seitenflächen sind schmal und für Fußgänger unattraktiv. Für Fahrradfahrer gibt es keine sichere Wegeführung (aktuell ist eine Geschwindigkeit von 50 km/h erlaubt). Unabhängig der verkehrsrechtlichen Anordnung hinsichtlich der erlaubten Geschwindigkeit, stellt auch die bauliche Situation keinen Beitrag zu einer angemessenen Abwicklung (verkehrsberuhigende Wirkung) des innerörtlichen Verkehrs dar. Daher wird die Verkehrssituation hinsichtlich Menge, Geschwindigkeit und Lärm als problematisch wahrgenommen.	Handlungsfeld(er) 	
Ziel Sukzessive gestalterische Aufwertung der Gehwege, Seitenbereiche mit verkehrsberuhigendem Charakter im Zusammenwirken mit Maßnahme MV 1 (Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit).	Verortung 	
Maßnahmenbeschreibung - Aufwertung des Kreuzungsbereichs - Umgestaltung Ingolstädter Straße (Parameter) - Kritische Überprüfung des Querschnitts, der Lage von Stellplätzen und der Möglichkeit zur Begrünung im Zuge künftiger Maßnahmen - Pflasterung der Seitenflächen in Gestaltungspflaster in Abstimmung zu angrenzenden Maßnahmen - Bei Tempo 30 Pflasterung des zentralen Abschnitts in der Ortsmitte, bei Verbleib Tempo 50 heller Zuschlagsstoff in Asphaltdecke im Falle einer Erneuerung - Gestalterische Aufwertung der privaten Vorzone „Unterer Wirt“ mit Verbesserung der Freisitzsituation (kurzfristige Maßnahme) / langfristige Entwicklung des Grundstücks		
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
2-3 Mio. €	z.T. auch 	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Landratsamt Eichstätt, Regierung von Oberbayern, Grundstückseigentümer (Unterer Wirt), Planungsbüro	



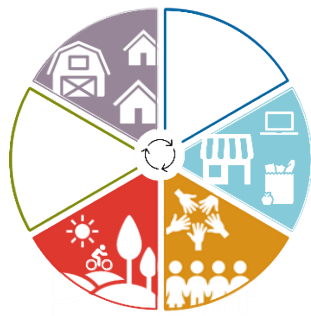
Kurzfristige Maßnahme



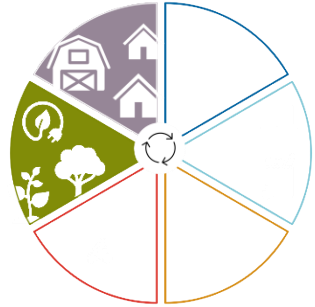
Mittel- / langfristige Entwicklung

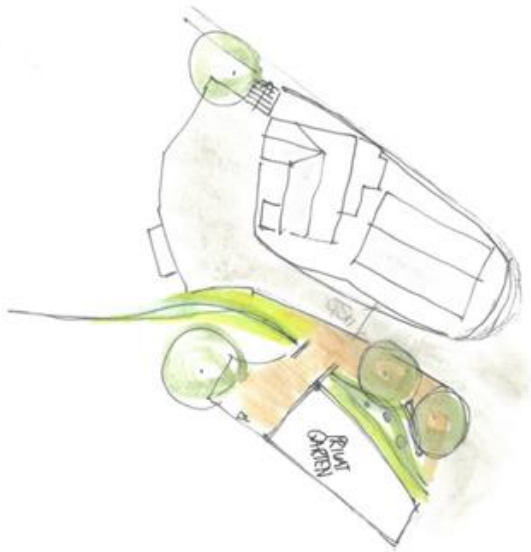


Potenziale bei baulicher Veränderung des Gebäudebestands am Unteren Wirt

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
OSW3 	Machbarkeitsstudie: Nachnutzung des bisherigen Feuerwehrgebäudes als Begegnungs-/ Arbeits-/ Wohnort, Integration des Pfarrgartens	
Situation Das denkmalgeschützte Feuerwehrgebäude wird durch den Bau eines neuen Feuerwehrhauses perspektivisch seine Funktion verlieren. Für dieses ortsbildprägende Gebäude in zentraler Lage ist eine neue adäquate Nutzung zu finden. Ziel Nachnutzung des alten Feuerwehrgebäudes z.B. als Begegnungsstätte für die Bürgerinnen und Bürger, z.B. in Form eines Dorfgemeinschaftshauses; ggf. in Zusammenarbeit mit der katholischen Kirche. Die alte Feuerwehr kann auch als Raum für Vereine oder für Co-Working dienen. Maßnahmenbeschreibung - Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Gebäudes - Nachnutzung des bisherigen Feuerwehrgebäudes als Begegnungsstätte für Bürgerinnen und Bürger; ggf. in Zusammenarbeit mit der katholischen Kirche - bisheriges Feuerwehrgebäude als Raum für Vereine - Nutzung als Veranstaltungsort, Dorfgemeinschaftshaus - Prüfung des Bedarfs für Co-Working-Arbeitsplätze in der Gemeinde; sofern vorhanden Suche eines Betreibers für Co-Working-Bereich im bisherigen Feuerwehrgebäude	Handlungsfeld(er)  Verortung 	
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
		sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Planungsbüro, Regierung von Oberbayern, LAG Altmühl-Donau, Kirche, regionale Betriebe (als Partner für evtl. Co-Working Nutzung)	



Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
OSW4 	Umfeldgestaltung Vorbereich des Pfarrheims, Integration des Pfarrgartens	
Situation Der Vorbereich am Pfarrheim stellt eine der wenigen Situationen innerhalb des bebauten Ortskerns dar, an dem der Manterinbach sichtbar ist. Während der Pfarrgarten selbst eine hochwertige, jedoch private Grünfläche darstellt, zeigt sich der öffentliche Raum im Umfeld wenig attraktiv. Die Christian-Faber-Straße im Bereich des Pfarrheims ist großflächig asphaltiert und bietet keine Aufenthaltsqualität. Auch die Sackgassensituation mit der Treppenanlage zur Rackertshofener Straße stellt sich stadträumlich unbefriedigend dar. Hier besteht Potenzial für eine deutliche Verbesserung in der Umfeldgestaltung. Ein Teil der außerhalb der Mauer des Pfarrhofs liegenden Freifläche (Gartenfläche zwischen Grundstück des Pfarrheims und Manterinbach) befindet sich jedoch in Privatbesitz, während das gegenüberliegende Anwesen am Haus über keine Gartenfläche verfügt.	Handlungsfeld(er) 	Verortung 
Ziel Schaffen eines attraktiven öffentlichen Raums mit Steigerung der Aufenthaltsqualität und besserer Ausschöpfung des Potenzials des Manterinbachs. Dabei sind auch die Belange der Klimaanpassung hinsichtlich Retentionsmöglichkeiten und Biodiversität zu berücksichtigen.		
Maßnahmenbeschreibung - Klärung eines möglichen Grundstückstauschs zur Schaffung eines besser zusammenhängenden öffentlichen Bereichs - Planung und Umsetzung der Umfeldgestaltung - Steigerung der Aufenthaltsqualität, Reduzierung der asphaltierten Fläche - Gestaltung als kleiner Platzbereich - bessere Einbindung des Manterinbachs z.B. mit Stufenanlage, möglichst naturnähere Gestaltung des Manterinbachs - Aufwertung der Stützmauer und des Treppenabgangs		
Kostenklasse 	Zeitraum Umsetzung mittelfristig 	Priorität sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, Planungsbüro, Grundstückseigentümer (Kirche, Gartengrundstück)	



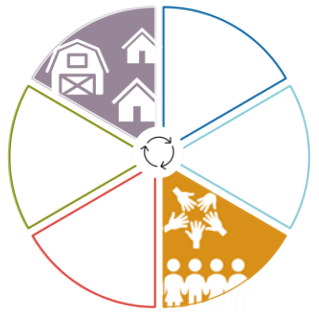
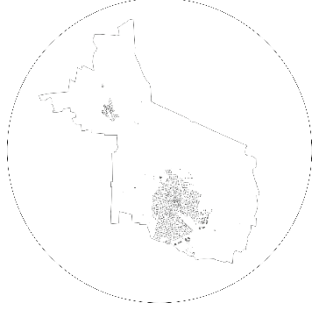
Variante 1 – kleinerer Umgriff



Variante 2 – größerer Umgriff (mit Grundstückstausch)

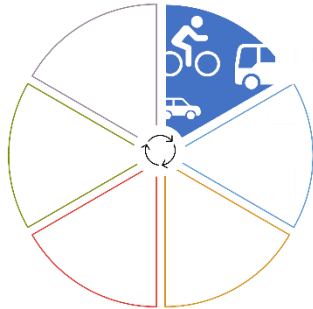


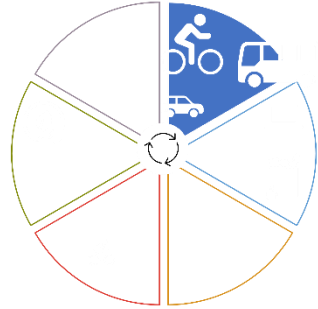
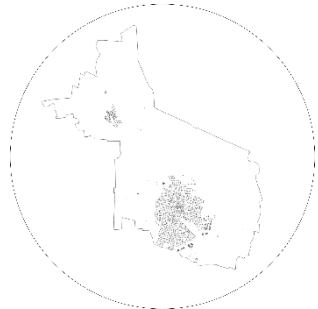


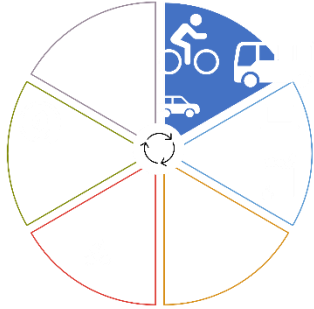
Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
OSW8	Aktivierung und Umnutzung von mindergenutzten Hofstellen	
Situation Im Ortskern liegen noch mehrere große Hofstellen, die jedoch größtenteils nicht mehr dem landwirtschaftlichen Vollerwerb dienen. Für viele dieser Hofstellen besteht ein steigendes Risiko des Funktionsverlustes. Daher sind Lösungen zu finden, die einerseits den ortsbildprägenden Charakter dieser Strukturen wahren und andererseits neue Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Ziel Bewahrung des dörflichen Charakters der Hofstellen unter Berücksichtigung künftiger Nachnutzungen für Wohnen und Gewerbe, auch in Verbindung einer verträglichen Nachverdichtung der Areale. Maßnahmenbeschreibung - Handlungsleitfaden mit Best-Practice-Beispielen - Machbarkeitsstudie / Modellvorhaben zur Umnutzung von Hofstellen - planerische Sicherung durch Überarbeitung Bauleitplanung - Ggf. Ausüben von Vorkaufsrechten für Schlüsselgrundstücke - Basis: Eigentümerbefragung im Rahmen des ISEK - Wiederholung der Befragung zu Nutzungs- und Veräußerungsabsichten bzw. Beratungsbedarf von Leerständen und drohenden Leerständen ca. alle 3 bis 4 Jahre	Handlungsfeld(er) 	
	Verortung 	
	Kostenklasse NN	
Zeitraum Umsetzung mittelfristig → <i>fortlaufend</i>		Priorität sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, Wohnraumförderung, Planungsbüro (städtebauliche Beratung), Grundstückseigentümer	



Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
OSW9	Auflegen eines kommunalen Förderprogramms (StBauF)	
Situation Innerhalb des Ortskerns liegt eine bedeutende Anzahl an ortstypischen und ortsbildprägenden Gebäuden mit zunehmendem Sanierungsbedarf. An ersten Gebäuden haben im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen bereits Überformungen oder gestalterische Störungen Einzug erhalten. Diesem Trend soll nun entgegengewirkt werden. Ziel Um die Ortssanierung voranzutreiben und die Mehraufwendungen für private Bauherren abzufedern, wird die Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms empfohlen. Als Grundlage für die Sanierungsberatung dient eine Gestaltungsfibel. Maßnahmenbeschreibung - Aufstellen eines kommunalen Förderprogramms für gestalterische Aufwertung an privaten Anwesen, ggf. in Verbindung mit einem Geschäftsflächenprogramm - Gestaltungsfibel als Bewertungsgrundlage für die Zustimmung zu privaten Vorhaben und deren Förderfähigkeit - Städtebauliche Beratung privater Bauherren als begleitende Maßnahme		Handlungsfeld(er) Verortung
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
€ € €	kurzfristig	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern	

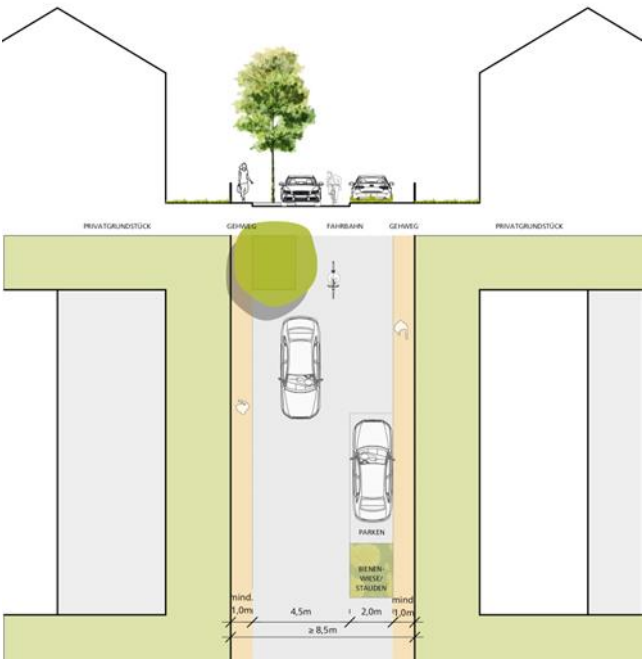
Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU		
MV1	Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit an Ingolstädter / Schelldorfer Straße		
Situation Entlang der Kreisstraße EI 11, die durch die Ortsmitte des Hauptorts Wettstetten führt, dominiert der motorisierte Verkehr. Unter der hohen Verkehrsbelastung leidet die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte. Auswirkungen hat dies nicht nur für die dort ansässige Gastronomie. Die Verkehrssicherheit von Rad- und Fußverkehr entlang der Ingolstädter / Schelldorfer Straße (EI 11) ist stark eingeschränkt. Auch in den Beteiligungsformaten wurde dies deutlich. Derzeit wurde noch keine Lösung für eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h gefunden. Trotzdem soll das Thema weiterverfolgt werden, u.a. im Zuge der Aufwertung und Umgestaltung der Ortsmitte an der Ingolstädter Straße (s. OSW2.2). Ziel Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte; Verbesserung der Verkehrssicherheit entlang der Ingolstädter / Schelldorfer Straße Maßnahmenbeschreibung - Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen - Bauliche Verkehrsberuhigungselemente, ggf. Aufpflasterung, Blumenkübel, Fahrbahnverengungen, die den Fahrzeugverkehr optisch und physisch bremsen - Entflechtung der Verkehre, insbesondere zwischen motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehr durch die Schaffung von Radwegen und Fußgängerüberwegen, z.B. auf Höhe der Lentinger Straße und der Ilsungstraße - Entschärfung Engstelle Gehweg in Schelldorfer Straße	Handlungsfeld(er) 	Verortung 	
	Kostenklasse 	Zeitraum Umsetzung 	Priorität sehr hoch hoch mittel
	Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Landratsamt Eichstätt, BWK	

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
MV3	Ausbau Radwegeinfrastruktur	
Situation Eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen u.a. Zielen ohne Auto spielt auch im Zuge des Klimawandels eine zunehmend wichtige Rolle. Im Gemeindegebiet Wettstetten gibt es Radverbindungen in umliegende Orte, z.B. nach Echenzell, Etting und Lenting. Im Hauptort befinden sich jedoch, bis auf den sanierten Weg entlang der Lentinger Straße, keine Radwege. Radfahrende teilen sich häufig ohne entsprechende Markierung / Schutzstreifen die Fahrbahn mit dem Kfz-Verkehr. Die Verkehrssicherheit für Radfahrende ist eingeschränkt. Ziel Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrende Maßnahmenbeschreibung - Erweiterung der Radwegführung, Schaffung eines Radwegenetzes (Anknüpfung an bestehende Infrastruktur), mögliche Radwegführung für Hauptort Wettstetten siehe skizzenhaft im Maßnahmenplan - Aufstellen von Radabstellmöglichkeiten, z.B. an Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten - Anpassung und Weiterentwicklung der Beschilderung von Radwegen (insbes. Alltagsradnetz)	Handlungsfeld(er)	
	Verortung	
	Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung
NN	mittelfristig  fortlaufend	Priorität sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, Landratsamt Eichstätt, LAG Altmühl-Donau, Betriebe	

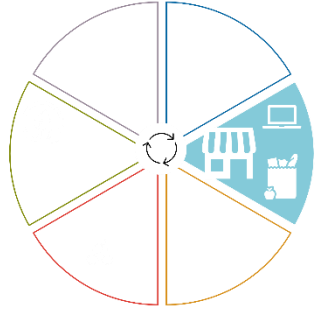
Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
MV6	Ausbau Geh- und Fußwege und barrierefreie Gestaltung	
Situation Die Gehwege in der Gemeinde Wettstetten weisen an mehreren Stellen Engstellen auf und sind häufig nicht barrierefrei nutzbar. In den Beteiligungsformaten wurden im Zuge dessen mehrere Gefahrenstellen genannt. Barrierefreie Gehwege und die Verkehrssicherheit ermöglichen es allen Menschen, sich selbstständig und leicht im öffentlichen Raum zu bewegen. Mit dem Bau des neuen Seniorenzentrums nimmt die Bedeutung der Rackertshofener Straße als eine wichtige fußläufige Verbindung zu Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte zu. Doch nicht nur an dieser Stelle besteht Handlungsbedarf beim Ausbau und einer barrierefreien Gestaltung der Gehwege. Ziel Verbesserung der Verkehrssicherheit für zu Fuß Gehende; Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum Maßnahmenbeschreibung - Ausbau von Gehwegen und barrierefreie Gestaltung - Prüfung: Lückenschluss Fußweg entlang des Manterinbachs zur Verknüpfung Naherholung am Manterinbach mit der funktionalen Ortsmitte - U.a. Berücksichtigung der Oberflächenbeschaffenheit, Breite, Neigung, Kopffreiraum, Beleuchtung, Kontrastierung, Markierung und Beschilderung	Handlungsfeld(er)	
	Verortung	
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
€ € €	langfristig fortlaufend	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern	

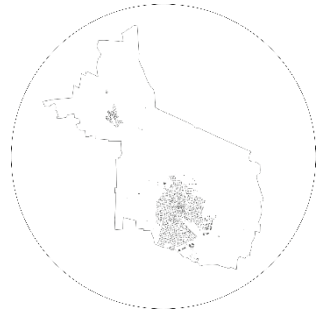


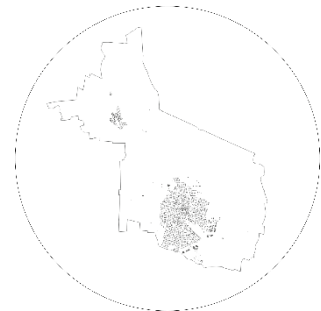
Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
MV11 	Gestaltung von Wohnstraßen	
Situation Insbesondere die Wohnstraßen der Quartiere aus den 1970er und 1980er Jahren sind hinsichtlich des Querschnitts, der Materialität und der Ausstattung auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet. Gehwege sind per Hochbord abgesetzt, schmal, Übergänge an Kreuzungen häufig nicht barrierefrei bzw. barrierearm ausgeführt.	Handlungsfeld(er) 	
Ziel Verkehrsberuhigung, Abbau von Barrieren und Berücksichtigung von Entsiegelung und Schaffung von Retentionsräumen in Wohnstraßen.	Verortung 	
Maßnahmenbeschreibung - temporär, kurzfristig: Pflanzkübel / -tröge, die durch eine Fahrbahnverengung den Verkehr verlangsamen, sowie Zonierung von Parkbuchten, die als "Hindernisse" zur Geschwindigkeitsreduzierung beitragen - mittel- bis langfristig: Umsetzung neuer Querschnitte und Materialkonzepte im Zuge anstehender Sanierung von Straßen und Kanälen - Markierung / Pflasterung von Gehwegen in Wohnstraßen (ohne Bordstein) statt hoher Borde - Zulassen des Parkens nur an ausgewiesenen / markierten Stellen - fahrbahnverengende Grünstreifen / Baumscheiben zur Verkehrsberuhigung, die eine Geschwindigkeitsreduzierung fördern und für eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer im Straßenraum sorgen; zudem werden grüne Defizite und Aufenthaltsqualität ausgeglichen und verbessert - Berücksichtigung von Versickerungsflächen, Regenwassermanagement		
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
NN	mittelfristig langfristig fortlaufend 	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Anwohnende, Regierung von Oberbayern, Planungsbüro	



Regelschnitt Wohnstraße

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
VW2	Vermarktung von regionalen Produkten und Dienstleistungen	
Situation In einem Hofladen im Hauptort Wettstetten lassen sich landwirtschaftliche Erzeugnisse erwerben. Trotz weiteren (mindergenutzten) Hofstellen in der Ortsmitte ist dies der einzige Hofverkauf in der Gemeinde. Ein Ausbau der regionalen Wertschöpfung und Vermarktung von regionalen, landwirtschaftlichen Produkten bietet sich an, u.a. um den ursprünglichen dörflichen / ländlichen Charakter der Gemeinde aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Die Vermarktung von regionalen Produkten wurde auch mehrfach in den Beteiligungsformaten als wichtige und zeitnah umsetzbare Maßnahme genannt. Ziel Stärkung von regionalen Wirtschaftskreisläufen; Stärkung des Bewusstseins für die Produkte der Region Maßnahmenbeschreibung Vermarktung von regionalen Produkten und Dienstleistungen z.B. durch - Einrichtung eines (Wochen-)Markts, Plattform - Aktivierung einer Hofstelle für die Vermarktung von regionalen Produkten, Kunst, Handwerk, Fahrradreparatur		Handlungsfeld(er) 
		Verortung 
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
	 <i>fortlaufend</i>	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	LAG Altmühl-Donau	

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
VW3	Erhalt und Weiterentwicklung des gastronomischen Angebots	
Situation Im Hauptort Wettstetten befinden sich v.a. in der Ortsmitte gastronomische Angebote. U.a. wird die sich dort befindende Eisdiele von den Bürger:innen gut angenommen. Die Außenbestuhlung von gastronomischen Einrichtungen befindet sich teilweise in Richtung der Kreisstraße (Ingolstädter Straße), was die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. In den Beteiligungsformaten wurde deutlich, dass sich die Teilnehmenden weiteres gastronomisches Angebot, z.B. in Form eines Cafés / Bistros / Biergartens mit attraktiven Sitzmöglichkeiten im Freien wünschen. Ziel Erhalt und Weiterentwicklung des gastronomischen Angebots Maßnahmenbeschreibung Erhalt und Weiterentwicklung des gastronomischen Angebots z.B. mit Außenbestuhlung in „ruhigen“ Bereichen der Ortsmitte, ggf. in der (rückwärtigen) Ingolstädter Straße (in Zusammenhang mit OSW2.1, OSW2.2)	Handlungsfeld(er)	
	Verortung	
	Kostenklasse	Priorität
NN	Zeitraum Umsetzung mittelfristig fortlaufend	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Wirtschaftsförderung	

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU		
SE2	Ausbau Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche		
Situation In der Gemeinde Wettstetten stehen verschiedene Sport- und Freizeitangebote zur Verfügung. Außerdem sind vielfältige Vereine aktiv und ein Jugendtreff wird von der Jugendbeauftragten der Gemeinde betreut. Entsprechend der Online-Beteiligung gibt es für manche Freizeitangebote Verbesserungswünsche bzw. -bedarf. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurden von Jugendlichen Ideen für den Ausbau von Freizeitangeboten gesammelt, die die Lebensqualität in Wettstetten erhöhen. Ziel Stärkung des Miteinanders in der Gesellschaft; Erhalt und Ausbau der Freizeitangebote; Erhöhung der Lebensqualität Maßnahmenbeschreibung Ausbau, Erhalt, Weiterentwicklung der Freizeitangebote unter Einbezug / Mitgestaltung von Jugendlichen z.B. - Erweiterung Skateranlage - Verbesserung Tore am Bolzplatz - Pumptrack-Anlage (z.B. bei Mehrzweckhalle) - Mountainbike-Strecken - Indoorspielplatz - Initiierung von Floh-, Trödelmärkte oder Tauschbörsen / Büchertauschregal	Handlungsfeld(er) 		
	Verortung 		
	Kostenklasse 	Zeitraum Umsetzung 	Priorität sehr hoch hoch mittel
	Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, LAG Altmühl-Donau	

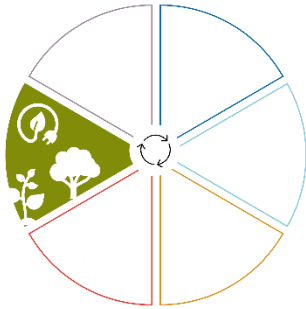
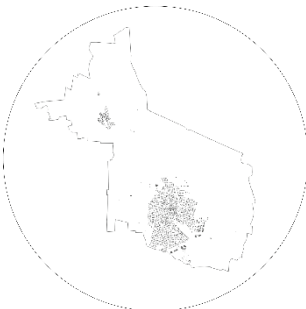
Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
NFA1 	Aufwertung und Gestaltung Manterinbachaue als naturnaher Erholungsort	
Situation Die Manterinbachaue ist Teil eines regionalen Grünzugs, stellt eine unbebaute Grünfläche entlang des Manterinbachs dar und führt von Süd-Osten in den Hauptort Wettstetten. Die Manterinbachaue spielt für den Hauptort Wettstetten eine wichtige Rolle als grüne Lunge und wertvollen Naturraum. Dessen sind sich auch die Teilnehmenden an den Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen des ISEK mit VU bewusst. Diese gilt es zu erhalten, teilweise zu renaturieren und als Naherholungsort zu gestalten und naturschonend weiterzuentwickeln. Überlegungen und erste Entwürfe fanden seitens der Gemeinde bereits statt.	Handlungsfeld(er) 	
Ziel Erhalt und nachhaltige Weiterentwicklung von Grünbereichen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien Versiegelungen sind zu vermeiden.	Verortung 	
Maßnahmenbeschreibung Aufwertung und Gestaltung Manterinbachaue als naturnaher Erholungsort u.a. durch - Aufwertung der ökologischen und klimatischen Funktion - Verbesserung der Zugänglichkeit - Stärkung der Funktion für den Hochwasserschutz - Schaffung von Angeboten zum Aufenthalt und Naherholung - Einrichtung von Angeboten für Kinder (z.B. Wasserspielplatz) - Anlegen eines Fußwegs		
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
		sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, LAG Altmühl-Donau	

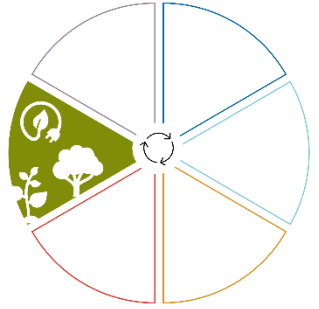
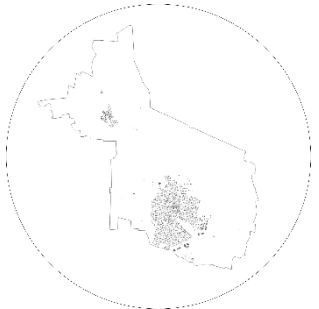


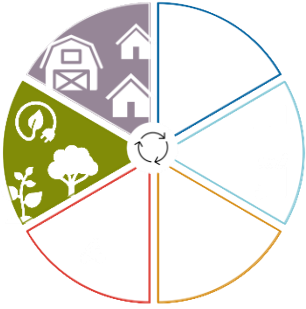
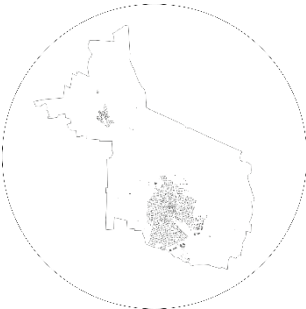
Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
NFA2 	Landschaftsarchitektonischer Wettbewerb: Aufwertung und Weiterentwicklung des Forts III a als naturnaher Naherholungs-/Erlebnisort, Bildungs- und Begegnungsstätte	
Situation Im südlichen Hauptort befindet sich ein mittlerweile zugeschüttetes und mit Gehölz überwachsenes, ehemaliges Fort, das eine Besonderheit von Wettstetten darstellt. Die Umgestaltung des Forts war auch Bestandteil in der Bürgerwerkstatt im Rahmen des ISEK mit VU. Im Zuge dessen wurden bereits konkrete Ideen für eine Aufwertung gesammelt, die sich in den Maßnahmenvorschlägen wiederfinden.	Handlungsfeld(er) 	
Ziel Erhalt und nachhaltige Weiterentwicklung von Grünbereichen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien; Sicherung des Ökosystems		
Maßnahmenbeschreibung Landschaftsarchitektonischer Wettbewerb: Aufwertung und Weiterentwicklung des Forts III a als naturnaher Naherholungs-/Erlebnisort, Bildungs- und Begegnungsstätte z.B. - Stärkung der Wahrnehmbarkeit und behutsame Weiterentwicklung unter Beachtung schutzwürdiger Arten (bspw. Fledermäuse) – Erstellung Begehungs- und Sicherungskonzept - Freilegung zugewachsener und erhaltener Teile des Forts - Schaffung von ersichtlichen Zugängen zum Fort-Bereich, ggf. Beweidung mit Schafen - Durchwegung in Kombination mit Informationen zum Fort (historischer Rundgang); Wissensvermittlung / Heimatkunde: z.B. Nutzung des Forts bzw. eines historischen Rundgangs als Bildungsangebot für Schulen - Aufstellung von Sitzmöglichkeiten, ggf. auch für Open-Air-Veranstaltungen; Bespielung des Forts / der Fläche, z.B. „Fort-Fest“ - Einrichtung eines Aussichtspunkts (höchster Punkt im Hauptort Wettstetten) - ggf. Bildung einer Projektgruppe zur Entwicklung des Forts	Verortung 	
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
		sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, LAG Altmühl-Donau	

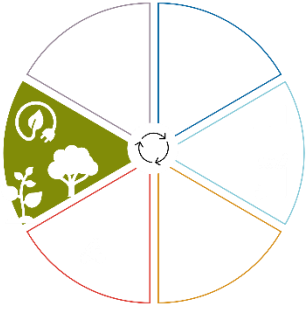


Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
NFA4	Attraktive Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Verschattung	
Situation Sitzmöglichkeiten und Verschattung (v.a. durch natürliche Elemente) spielen eine wichtige Rolle in Bezug auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Dieser Maßnahmenvorschlag soll mit Maßnahmenvorschlägen zur Umgestaltung und Weiterentwicklung von Potenzialflächen kombiniert werden. Nicht nur in der rückwärtigen Ingolstädter Straße (OSW2.1), am Vorplatz des Pfarrheims (OSW4), entlang der Rackertshofener Straße (MV2), in der Manterinbachaue (NFA1) und im Fort (NFA2) sind Sitzmöglichkeiten und Verschattung wichtig. Ziel Erhöhung der Aufenthaltsqualität; Anpassung an den Klimawandel Maßnahmenbeschreibung Attraktive Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Verschattung z.B. - Sitzmöglichkeiten, auch überdacht bzw. durch Bäume verschattet - Liegeflächen - Rastplätze entlang von Rad- und Wanderwegen und an Spielplätzen - Verschattung durch natürliche Elemente wie Bäume oder durch bauliche Elemente wie Pergolen, Pavillons, Sonnensegel oder Photovoltaik-Module	Handlungsfeld(er)	
	Verortung	
	Kostenklasse	€ € € kurzfristig
	Zeitraum Umsetzung	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, LAG Altmühl-Donau	

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU		
KNE1	Kommunale Wärmeplanung		
Situation Im Rahmen des Klimawandels und der steigenden Energiepreise ist es wichtig, den Umgang mit und die Erzeugung von Energie nachhaltig zu organisieren und ggf. bestehende Mechanismen neu zu denken, um die Potenziale vor Ort im Rahmen der Energieversorgung besser auszu-schöpfen. Mithilfe des kommunalen Wärmeplans wird der langfristig zu erwartende Wärmebedarf einer Kommune mit einer auf erneuerbaren Quellen beruhenden Wärmeversorgungsinfrastruktur abgestimmt und damit Planungs- und Investitionssicherheit für alle Akteur:innen geschaffen. Die kommunale Bauleitplanung erhält wichtige Erkenntnisse über zu sichernde Flächenbedarfe für die künftige Wärmeversorgung. Ziel Schaffung einer abgestimmten Grundlage für eine treibhausgasneut-rale kommunale Wärmeversorgung Maßnahmenbeschreibung Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind: - Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung durch fachkun-dige externe Dienstleistung - Berücksichtigung von Erzeugung und Speichermöglichkeiten regenerativer Energien - Einbezug von Akteur:innen vor Ort - Information und Vernetzung der Bürgerschaft	Handlungsfeld(er) 	Verortung 	
	Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
	NN	 fortlaufend	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	BMWK, Konnexitätsmittel		

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
KNE2	Energetische Sanierung und Einrichtung von Photovoltaikanlagen und Solarthermie auf öffentlichen / halböffentlichen Gebäuden	
Situation Die Erzeugung von erneuerbaren Energien, aber v.a. auch Energieeinsparung sind wichtige Themen im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel und weiteren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen. Hierbei sind Privatpersonen gefragt, aber auch die Gemeinde. In den Beteiligungsformaten wurde die Bedeutung von erneuerbarer Energieerzeugung betont, u.a. unter Einbezug von öffentlichen Gebäuden. An dieser Stelle besteht noch Entwicklungsbedarf.		Handlungsfeld(er) 
Ziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel; Energieeinsparung		Verortung 
Maßnahmenbeschreibung Energetische Sanierung von Gebäuden und Einrichtung von Photovoltaikanlagen und Solarthermie auf öffentlichen / halböffentlichen Gebäuden, z.B. Rathaus, Kindergärten, Grundschule, Mehrzweckhalle, Feuerwehrgebäude		
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
NN	kurzfristig  fortlaufend	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	BAfA, Regierung von Oberbayern	

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
KNE4	Begrünung im öffentlichen Raum	
Situation In der Gemeinde Wettstetten spielen die Manterinbachaue und der Manterinbach, der durch den Hauptort verläuft, eine wichtige Rolle für das Ortsklima. Dieses Potenzial gilt es aufzugreifen und durch Begrünung auch in anderen Bereichen des öffentlichen Raums fortzusetzen. Begrünung im öffentlichen Raum trägt neben der Verbesserung des Ortsklimas auch zur Naherholung, Aufenthaltsqualität, Biodiversitätssteigerung und nicht zuletzt zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde bei. Ziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel; Verbesserung des Ortsklimas; Erhöhung der Aufenthaltsqualität Maßnahmenbeschreibung Begrünung im öffentlichen Raum u.a. durch Schatten spendende Bäume, Fassadenbegrünung unter Berücksichtigung von Blühaspekten, gleichzeitig Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten Erstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen für kommunale Grün- und Freiflächen. Gehölzpflanzungen vorrangig durch heimische Arten.	Handlungsfeld(er)	
	Verortung	
	Kostenklasse	€ € € kurzfristig fortlaufend
	Zeitraum Umsetzung	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)		Regierung von Oberbayern

Maßnahme	Gemeinde Wettstetten ISEK mit VU	
KNE5	Ökologische Stärkung des Manterinbachs, Renaturierung und Wassermanagement	
Situation Der Manterinbach führt als blaue Ader durch den Hauptort Wettstetten und spielt eine wichtige Rolle für das Ortsklima und als verbindendes Element. Jedoch ist zu beobachten, dass das Wasser im Manterinbach weniger wird. Dies wurde auch in den Beteiligungsformaten genannt. Den Manterinbach gilt es zu erhalten, teilweise zu renaturieren und naturschonend weiterzuentwickeln.	Handlungsfeld(er) 	
Ziel Stärkung des Naturraums; Erhalt und Stärkung des Ortsklimas	Verortung 	
Maßnahmenbeschreibung Ökologische Stärkung des Manterinbachs, Renaturierung und (Regen-) Wassermanagement. Hierfür: Sicherung der Randbereiche des Manterinbachs bei angrenzenden Grundstücksverkäufen.		
Kostenklasse	Zeitraum Umsetzung	Priorität
€ € €		sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung, Umsetzung)	Regierung von Oberbayern, Umweltbundesamt	



8 Sanierungsgebiet, Sanierungsverfahren

8.1 Vorbereitende Untersuchungen (Verfahren)

Am 02.06.2022 beschloss der Gemeinderat Wettstetten den Beginn und die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur geplanten Änderung der Sanierungssatzung (Einleitungsbeschluss). Das Untersuchungsgebiet für die vorbereitenden Untersuchungen ist in Abbildung 1 in Kap. 1.1 dargestellt.

Zuvor wurden am 29.03.2022 im Rahmen einer Gemeinderatssitzung die relevanten Akteursgruppen der Öffentlichkeit über die Absichten der Ortskernsanierung informiert und die Absichten diskutiert. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass vorbereitende Untersuchungen (VU gem. § 141 BauGB) durchgeführt werden sollen, mit dem Ziel der Ausweisung eines Sanierungsgebiets.

Mit vorbereitenden Untersuchungen für die Ortsmitte aus dem Jahr 2008 und Sanierungssatzung aus dem Jahr 2010 ist in Wettstetten bereits ein Sanierungsgebiet „Ortsmitte Wettstetten“ festgelegt worden. Die Umsetzung der Sanierungsziele und Maßnahmen wurden zunächst evaluiert (vergleiche Kap. 3.6).

Das nun festgelegte Untersuchungsgebiet ist deutlich größer und umfasst beinahe den gesamten Hauptort Wettstetten. Daher wurde zunächst eine quartiersweise Betrachtung zu etwaigen Handlungsbedarfen und städtebaulichen Missständen vorgenommen (vergleiche Kap. 4.1.1). Auf der Grundlage der daraus hervorgegangenen Matrix zur Einschätzung von Handlungsbedarfen sowie deren signifikanter Häufung konnte das Vorliegen städtebaulicher Missstände räumlich eingegrenzt werden. Es stellte sich heraus, dass die räumliche Eingrenzung im Bereich der Ortsmitte liegt, wenn auch nicht deckungsgleich mit dem bisherigen Sanierungsgebiet. Für diesen relevanten Vertiefungsbereich des Ortskerns wurden weitere detaillierte Untersuchungen durchgeführt (vergleiche Kap. 4.1.3).

Zusammen mit den weiteren Untersuchungsfeldern des ISEK zum Gesamtort ergeben sich daraus die notwendigen Beurteilungsgrundlagen.

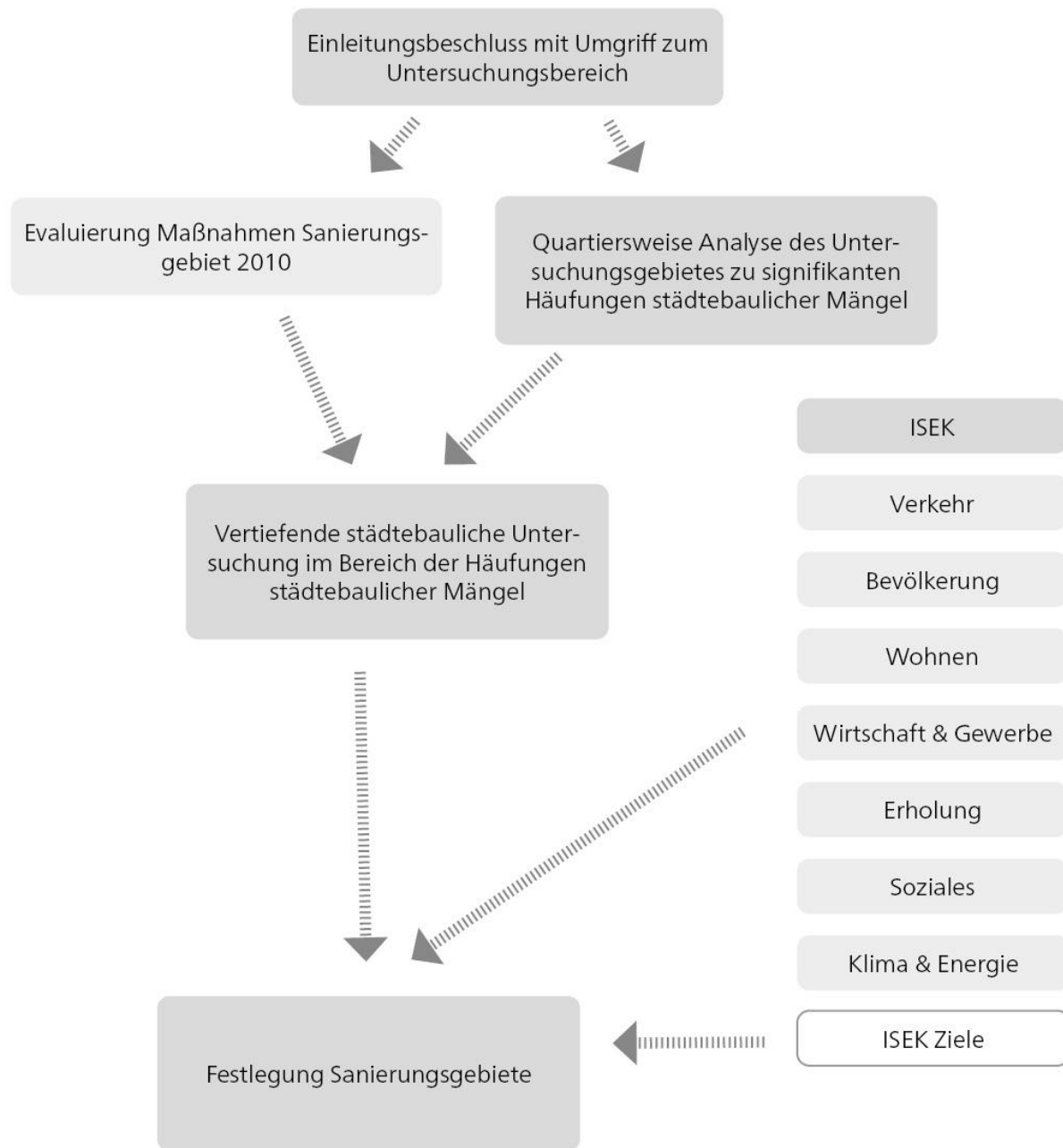


Abbildung 94: Ablauf vorbereitende Untersuchungen

Die Ergebnisse des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der vorbereitenden Untersuchungen sind Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung sowie für die zu beschließenden und festzusetzenden Sanierungsgebiete. Es galt den Umgriff des bisherigen Sanierungsgebiets von 2010 zu prüfen und anzupassen.

8.2 Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

8.2.1 Mängel nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vorliegen, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu berücksichtigen. Dabei wurden insbesondere folgende Belange untersucht:

Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten - § 136 Abs. 3 Nr. 1 a)

Im historisch gewachsenen Ortskern gibt es teilweise verdichtete Hofstellen, die durch Nebengebäude geprägt sind. In diesen Bereichen werden die Abstandsflächen nach § 6 BayBO gelegentlich unterschritten, was in gewachsenen Dorfgebieten üblich ist. Es kann vereinzelt zu Beeinträchtigungen der Belichtung kommen, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die (gewachsenen) Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten lassen. Bei der eventuellen Herstellung von Ersatzbauten ist jedoch – unter Wahrung des gewachsenen Ortsbilds – auf eine Verbesserung der Belichtung zu achten, was mit /städte-)baulichem Mehraufwand verbunden sein kann. Hier sollte im Einzelfall eine Unterstützung durch die Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts erfolgen.

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten - § 136 Abs. 3 Nr. 1 b)

Im historischen Ortskern sind zahlreiche Gebäude aus der Baualterklasse vor den 1980er Jahren betroffen. Diese weisen leichte bis mittlere Mängel auf, die eine Renovierung oder Modernisierung (z. B. Anstriche, Putzreparaturen, Fenster- und Dacherneuerungen) erforderlich machen. Hierzu gehört auch eine energetische Sanierung i.S.v. BauGB §1, Abs. 6, Nr. 7f und GEG. Besonders im Bereich der nördlichen Christian-Faber-Straße, des Leitenwegs und der Bräugasse finden sich Gebäude mit schlechtem baulichem Zustand, teilweise mit konstruktiven Mängeln. Ohne Sanierungsmaßnahmen droht hier ein erheblicher Substanzverlust, der in seiner Folge auch zu Funktionsverlusten im Ortskern führen kann. Die Vermeidung solcher bzw. die Erhaltung der Funktionsfähigkeit stellt ein wichtiges Ziel der Städtebauförderung dar (vgl. BauGB § 136, Abs. 4, Nr. 4) und die in der kommunalen Wärmeplanung dargelegten Ziele der Dekarbonisierung des Wärmesektors können gerade in eng bebauten, gewachsenen Quartieren durch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts maßgeblich unterstützt werden.

Zugänglichkeit der Grundstücke - § 136 Abs. 3 Nr. 1 c)

Hinsichtlich der Zugänglichkeit privater Grundstücke wurden keine wesentlichen Mängel festgestellt. Die Flurstücke des Manterinbach sind im Ortskern jedoch an vielen Stellen von privaten Grundstücken umschlossen, sodass die öffentliche Zugänglichkeit des Gewässers eingeschränkt ist. Teilweise läuft der Bach auch über private Grundstücke, worin ein Konflikt hinsichtlich der zukünftig immens an Bedeutung gewinnenden klimaangepassten Entwicklung des Bachs gesehen wird. (Vergleiche dazu auch Ausführungen zu Abs. 3 Nr. 2 c) - Grün- und

Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.)

Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten - § 136 Abs. 3 Nr. 1 d)

Im Bebauungsplan Nr. 26 Ortskern wurden für die Hofstellen ein Mischgebiet Dorf (MD) festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung der Dorfgebiete ist darin eng um die vorhandenen Hofstellen gefasst. Durch die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe (Voll- und Nebenerwerb) im Ortskern liegen jedoch keine Konflikte vor, die einen städtebaulichen Missstand begründen würden. In ersten aufgelassenen Hofstellen haben jedoch Gewerbebetriebe Einzug gehalten, wobei die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten und die Vorschriften zum Immissionsschutz ausreichend erscheinen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Gleichzeitig ist bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung darauf zu achten, dass angemessene Folgenutzungen gefunden werden, die die Funktionsfähigkeit des Gebiets im angestrebten Funktionsmix weiter erhalten und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets nicht beeinträchtigen. Hier steht demnach die zukünftige Entwicklung gemäß des Sanierungsziels einer lebendigen und vielfältigen Ortsmitte im Vordergrund.

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand - § 136 Abs. 3 Nr. 1 e)

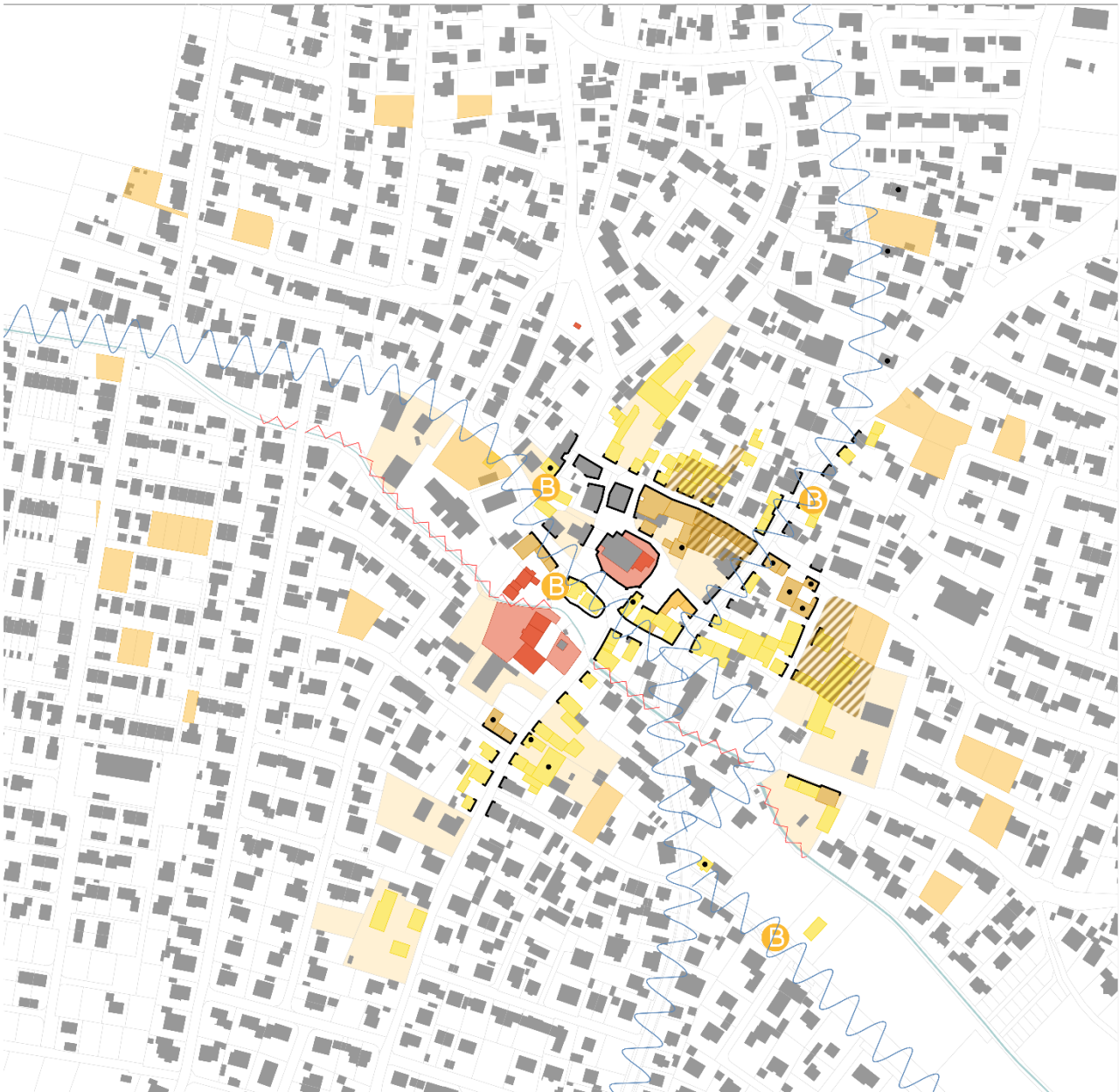
Im Ortskern gibt es mehrere Baulücken und Brachflächen (z. B. an der Rackertshofener Straße, Stammhamer Straße und Leitenweg), die der innerörtlichen, flächensparenden Entwicklung und der Schaffung dringend benötigten Wohnraums entgegenstehen. Zudem gibt es Hofstellen, die nur in geringem Maße genutzt werden, z. B. an der Langen Gasse. Für Hofstellen an der Kanalstraße und Bräugasse sind Leerstände vorhanden, für die keine Nachnutzung in Aussicht steht. Hier bestehen größere Entwicklungspotentiale, auf die die Gemeinde derzeit keinen Zugriff hat. Ziel der Sanierungstätigkeit ist hier eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Sinne einer flächensparenden Gemeindeentwicklung und Entwicklung einer lebendigen und vielfältig genutzten Ortsmitte.

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen - § 136 Abs. 3 Nr. 1 f)

Die Wohngebäude entlang der Ingolstädter Straße (Kreisstraße) und der Rackertshofener Straße (Gemeindeverbindungsstraße) sind dem Verkehrslärm und der Luftverunreinigung ausgesetzt, wobei im Bereich der Ingolstädter Straße auch Schwerlastverkehr eine Rolle spielt. Dies beeinträchtigt nicht nur die Wohnqualität, sondern auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die gastronomische Nutzung von Freisitzen im Ortskern. Somit besteht ein zumindest zu mindernder Mangel, der den dargelegten Sanierungszielen entgegensteht.

Vorhandene Erschließung - § 136 Abs. 3 Nr. 1 g)

Die Erschließung hinsichtlich Straße, Wasser, Abwasser und Energie ist im gesamten Untersuchungsraum gegeben. Insbesondere an der identifizierten Engstelle in der Schelldorfer Straße (vgl. Ausführungen zu Abs. 3 Nr. 2 a)) sowie entlang der Rackertshofener Straße, der Lentinger Straße und den sehr steilen Gehwegen sowie Treppenanlagen südlich und östlich der Kirche liegen jedoch zum Teil erhebliche Mängel hinsichtlich der Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit (fehlende oder zu schmale Gehwegen, mangelhafte Begehrbarkeit, fehlende Verschattung, unzureichende Quermöglichkeiten, Treppenanlagen mit baulichen und funktionalen Mängeln) vor.



Hauptort Wettstetten

Misstände Wohn- und Arbeitsverhältnisse

bauliche Beschaffenheit (§136 BauGB Abs. 3 Nr. 1b)

- Schlechter baulicher Zustand

Zugänglichkeit (§136 BauGB Abs. 3 Nr. 1c)

- ~ eingeschränkte Zugänglichkeit Gewässer

Nutzung von Flächen nach Art, Maß und Zustand (§136 BauGB Abs. 3 Nr. 1e)

- Leerstand
- Baulücken und Brachflächen

Einwirkungen (§136 BauGB Abs. 3 Nr. 1f)

- Verkehrslärm/ Luftverunreinigungen

Vorhandene Erschließung (§136 BauGB Abs. 3 Nr. 1g)

- B mangelhafte Barrierefreiheit

Hinweise

- Wichtige bauliche Kante
- Baudenkmal - Gebäude
- Bebauung mit hohem Gestaltwert
- Ortsbild relevante Bebauung
- Hofstellen
- grün geprägter öffentlicher Raum
- Baudenkmal - Freifläche

Abbildung 95: Städtebauliche Misstände – Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung - § 136 Abs. 3 Nr. 1 h)

Ein Großteil der Bausubstanz im Ortskern benötigt energetische Sanierungen, besonders Gebäude, die vor der Einführung der Energieeinsparverordnung 2002 errichtet oder erneuert wurden. Der überwiegende Teil der Wärmeenergie wird aus fossilen Brennstoffen gewonnen. Der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch liegt deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt. Zur Erreichung der Klimaziele sind sowohl eine energetische Sanierung des Bestands als auch der Ausbau des Wärmenetzes (Kraft-Wärme-Koppelung) erforderlich. Die hierfür nötige Strategie wurde im Zuge der kommunalen Wärmeplanung unter Berücksichtigung des GEG erarbeitet und in diesem Fachbeitrag vorgelegt. Hieraus entstehender (städte-)baulicher Mehraufwand kann insbesondere in eng bebauten, gewachsenen Quartieren durch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts maßgeblich unterstützt werden. Aus diesem Grund werden i.d.R. bei der Erstellung der Szenarien im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung für festgelegte Sanierungsgebiete überdurchschnittliche Sanierungsraten angenommen.

8.2.2 Mängel nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Des Weiteren wurde untersucht, ob das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, darunter fallen:

Funktionsfähigkeit in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr - § 136 Abs. 3 Nr. 2 a)

Durch die beengten Flächen und das hohe Verkehrsaufkommen kommt es insbesondere im Kreuzungsbereich der Ingolstädter Straße mit der Rackertshofener Straße zu Nutzungskonflikten zwischen dem motorisierten Verkehr (MIV) und Fußgängern sowie Radfahrern. Auch die Entwicklungsfähigkeit der anliegenden gastronomischen Betriebe wird dadurch beeinträchtigt. Die für die in der Ingolstädter Straße liegenden Versorgungseinrichtungen (vgl. Ausführungen zu Abs. 3 Nr. 2 b)) vorhandenen Parkplätze sind in Ihrer Zahl nicht ausreichend und aufgrund ihrer Schrägaufstellung entlang der Kreisstraße konfliktreich. Als weitere verkehrliche Gefahrenstellen wurden die Bereiche Rackertshofener Straße / Am Berg (Schulweg) und Christian-Faber-Straße/ Rackertshofener Straße (abknickende Vorfahrt) identifiziert. Ein weiterer Funktionsmangel liegt in der Engstelle in der Schelldorfer Straße vor, wobei hier vor allem auch eine Gefährdung für den Fußgänger gesehen wird. Grundsätzlich sind die Verkehrsflächen für den MIV augenscheinlich ausreichend dimensioniert, was zu Lasten der Gehwegflächen geht.

Die Lange Gasse ist im Abschnitt zwischen der Ingolstädter Straße und dem Kreuzungsbereich mit der Lönstraße für Ihre Funktion als Wohnverkehrsstraße überdimensioniert und im schlechten baulichen Zustand. Im Zusammenhang mit Umgehungsverkehren durch das Wohngebiet an der Langen Gasse liegt eine negative Auswirkung auf die angrenzenden Wohngrundstücke sowie den Fußgängerverkehr, was einen städtebaulichen Mangel darstellt.

Funktionsfähigkeit in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich - § 136 Abs. 3 Nr. 2 b)

Kleinere Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung eines Anteils des täglichen Bedarfs, wie eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie verschiedene Gastronomie- und Dienstleistungsangebote befinden sich in der Ortsmitte des Hauptorts Wettstetten. Der größere

Versorgungsschwerpunkt mit zwei Discountern, einer Metzgerei und Postfiliale liegt außerhalb des Siedlungsbereichs im südlichen Teil des Hauptorts. Eine Versorgung im Nahbereich der Wohnungen im Ortskern ist daher nur sehr eingeschränkt gegeben – eine planerisch angestrebte fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist nur begrenzt gegeben.

Funktionsfähigkeit in Bezug auf die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich - § 136 Abs. 3 Nr. 2 c)

Die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen innerhalb des Untersuchungsbereichs weist deutliche quantitative wie qualitative Mängel auf. Entlang der zentralen Straßenräume mangelt es durchgehend an Aufenthaltsqualität und angemessener Grünflächenversorgung. Die vorhandenen Potentialflächen z.B. im Bereich des Pfarrheims/Manterinbach, dem Kirchengrund und der „alten“ Ingolstädter Straße sind bisher ungenutzt. Außerdem stellt die innerörtliche Situation des beengten Manterinbachs eine Lücke in der Vernetzung zum bedeutenden, übergeordneten Grünraum der Manterinbachaue süd-östlich des Ortskerns dar. Hinsichtlich der Einschränkung des Gewässers in Bezug auf die Klimaanpassung und Hochwassersituation siehe auch Ausführungen zu Abs. 3 Nr. 1 c) sowie weitere Mängel hinsichtlich der Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

8.2.3 Weitere Städtebauliche Mängel

Der § 136 Abs. 3 zählt nicht abschließend die wichtigsten Kriterien auf, nach denen sich beurteilt, ob städtebauliche Missstände vorliegen. Aus § 136 Abs. 4 (Zweck städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen) lassen sich weitere Kriterien städtebaulicher Missstände ableiten.

- Laut § 136 Abs. 4 Nr. 1 sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dazu beitragen, dass die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird.
- Nr. 3 stellt außerdem darauf ab, dass die Siedlungsentwicklung den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht.
- Laut § 136 Abs. 4 Nr. 4 sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen auch dazu beitragen, dass die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Mängel hinsichtlich der Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, die über die Ausführungen zu Abs. 3 des § 136 BauGB hinausgehen.

Die beengten Verhältnisse des Manterinbachs innerhalb des Ortskerns stellen einen Mangel hinsichtlich der Möglichkeit dar, das Gewässer an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen. Einzelne private Grundstücke im Nahbereich liegen in Hochwassergefahrenflächen HQ häufig und sind dementsprechend regelmäßig betroffen.

Die Auswirkungen von Starkregenereignissen wird durch den hohen Versiegelungsgrad im Ortskern, sowohl durch engmaschige Verkehrsflächen (teils großflächig befestigt, z.B. Rackertshofener Straße südlich

Hausnummer 9 und 13, östlicher Bypass der alten Ingolstädter Straße) sowie einzelner gewerblich genutzter Grundstücke zusätzlich verstärkt.

Anforderungen an die Bevölkerungsentwicklung

Mit Blick auf die demografische Entwicklung und dem Anspruch für alle Bevölkerungsgruppen einen sicheren und barrierearmen Zugang zu Versorgungseinrichtungen sowie zentralen Orten besteht hier Handlungsbedarf

Mit der Errichtung des Seniorenzentrums (Seniorenpark Wettstetten) wurde bereits ein Beitrag zur Versorgung der älteren Bevölkerung mit Wohnraum geleistet. Durch die periphere Lage am Ortsrand kommt der Anbindung an den Ortskern eine besondere Rolle zu, die die aktuelle baulich-räumliche Situation der Rackertshofener Straße derzeit nicht erfüllt.

Hinsichtlich der Versorgung jüngerer Bevölkerung mit Wohnraum in zentraler Lage wird ein weiterer Bedarf gesehen, für deren Deckung andere Wohnformen als die vorherrschende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt werden. Dazu kommen insbesondere die Nutzung von Brachflächen und mindergenutzten Arealen (vgl. auch Ausführungen zu Abs. 3 Nr. 1 e))

Mängel hinsichtlich der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die erfassten ortsbildrelevanten Gebäude in der historischen Ortsmitte weisen vereinzelt gestalterische Mängel, meist durch unpassende Fassadenverkleidungen und Fenstertypen oder Rollladenkästen, auf. Diese haben eine negative Auswirkung auf die historische bauliche Identität des Ortes sowie auf Einzeldenkmäler in deren Nahbereich. Darüber hinaus weisen einige wichtige Straßenräume neben den oben genannten funktionalen auch gestalterische Mängel auf, welche die städtebauliche Funktion des gesamten Bereiches beeinträchtigen und deshalb einer Erneuerung bedürfen.

8.3 Herleitung und Zuschnitt des Sanierungsgebiets

Die Untersuchung des Gebiets zeigt in der Gesamtschau eine Vielzahl städtebaulicher Mängel auf, die die Lebensqualität im und die Funktionsfähigkeit des Ortskerns beeinträchtigen oder den Zielen der künftigen Entwicklung (Sanierungsziele) entgegenstehen. Besonders auffällig sind bauliche Defizite wie der schlechte Zustand vieler historischer Gebäude, die vor den 1980er Jahren errichtet wurden und energetische Sanierungen erfordern. Hinzu kommen qualitative Mängel in der Nutzung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie unzureichende Anbindungen an den übergeordneten Grünraum, was die Lebensqualität und den Klimaschutz betrifft. Auch die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere an Engstellen und unzureichend ausgestatteten Gehwegen, stellt ein Problem dar, das durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollte, um die Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zu verbessern. Diese Mängel unterstreichen die Notwendigkeit für gezielte Sanierungsmaßnahmen, um das Gebiet sowohl funktional als auch in seiner Gestaltung den Anforderungen des Klimaschutzes und der demografischen Entwicklung anzupassen.

Es ist demnach erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Entwicklung und Aufwertung der vorgeschlagenen Sanierungsgebiete dienen. Für die vorgeschlagenen Sanierungsgebiete wird ein besonderer

Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festgestellt. Eine zügige Durchführung und Sanierung liegt im öffentlichen Interesse und soll mit Finanzmitteln der Städtebauförderung durchgeführt werden. Mit der Sanierung soll eine positive Entwicklung im Ortskern erfolgen. Die Mitwirkung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes. Deren Stellungnahmen wurden geprüft und entsprechend der Abwägung in das Konzept bzw. die Planungen eingearbeitet.

Auf Basis der vorliegenden Untersuchungen wird dem Gemeinderat Wettstetten empfohlen, zwei Sanierungsgebiete mit unterschiedlichen Schwerpunkten wie folgt förmlich festzulegen. Die folgende Abbildung zeigt die aus dem Untersuchungsgebiet entwickelten, vom Gemeinderat zu beschließenden Sanierungsgebiete:

- **Sanierungsgebiet „Ingolstädter Straße - Pfarrheim“** (9,1 ha)
- **Sanierungsgebiet „Erweiterter Ortskern“** (9,8 ha)

Insgesamt sind die beiden neuen Sanierungsgebiete mit einer Gesamtfläche von rd. 19 ha wesentlich kleiner als das ursprünglich abgegrenzte Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von 128 ha. Aufgrund der Diskussionen im Gemeinderat (vgl. Kap. 2.7) erfolgte zunächst kein Beschluss der Sanierungsgebiete und der Gemeinderat hat sich eine Veränderung der Abgrenzung der Gebiete erneuten Beratung vorbehalten.

Wie in der folgenden Abbildung zu sehen ist, wird vorgeschlagen, das bisherige Sanierungsgebiet stellenweise um weitere Bereiche zu erweitern, in denen Handlungsbedarf identifiziert wurde. Dies gilt für den östlichen Bereich des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets „Ingolstädter Straße – Pfarrheim“ östlich der alten Ingolstädter Straße. Außerdem gilt dies für den westlichen Bereich des Sanierungsgebiets „Erweiterter Ortskern“ entlang des Manterinbachs bis zur Rackertshofener Straße, für den südlichen Bereich an der Christian-Faber-Straße sowie für den nördlichen Bereich an der Schelldorfer Straße bis zur Straße Am Hasel.

Die Flächen aus dem Untersuchungsgebiet, für die kein Handlungsbedarf vorliegt, werden nicht in die neuen vorgeschlagenen Sanierungsgebiete aufgenommen.



Hauptort Wettstetten

Abgrenzung Sanierungsgebiete

- SG „Erweiterter Ortskern“
- SG „Ingolstädter Straße - Pfarrheim“

Abbildung 96: Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiete

8.4 Sanierungsverfahren, Sanierungssatzungen

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechts kann sichergestellt werden, dass die Öffentlichkeit sowie öffentliche Aufgabenträger in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit den Beschlüssen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete als Satzung (Sanierungssatzungen) nach § 142 Abs. 3 BauGB schafft der Gemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Bekanntmachung der Beschlüsse und der Satzungen werden die Sanierungssatzungen rechtsverbindlich.

In den Sanierungssatzungen werden die Bezeichnung mit eindeutiger Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt. Außerdem wird bei den Beschlüssen die Sanierungsfrist festgelegt.

Im § 142 Abs. 4 BauGB ist die Möglichkeit vorgesehen, ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren festzulegen. Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Sanierungsgebiete das vereinfachte Sanierungsverfahren empfohlen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts des ersten Teils des zweiten Kapitels des BauGB (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfach gestaltet werden kann. Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Im § 144 BauGB werden genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet festgelegt. Im vereinfachten Sanierungsverfahren kann die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören:

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (d.h. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)
- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (insbesondere Miet- und Pachtverträge)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB:
die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, soweit die Bestellung nicht mit der Durchführung der Sanierung im Zusammenhang steht (z.B. Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, Reallasten, Hypotheken, Grundschulden usw.)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB:
ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte (z.B. Kaufvertrag) begründet wird
 - nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB:
die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (z.B. Übernahme von Abstandsflächen)
 - nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB:
die Teilung eines Grundstücks

Nach § 144 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen.

Für die aus den Ergebnissen des ISEK mit VU Wettstetten hervorgehenden beiden Sanierungsgebiete sollte aus planerischer Sicht Folgendes, vorbehaltlich der politischen Willensbildung, gelten:

Sanierungsgebiet „Ingolstädter Straße - Pfarrheim“

- Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB
- allg. Erteilung der Genehmigung für § 144 Abs. 2 Nr. 1-4 BauGB
- Genehmigung notwendig für Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr (insbesondere Miet- und Pachtverträge), Veräußerung eines Grundstücks und Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, Teilung eines Grundstücks
- Sanierungsvermerk

Die vorgeschlagene Regelung soll bislang im engeren Ortskern noch nicht umgesetzte Sanierungsmaßnahmen erleichtern und erhöht die Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde bei drohender Fehlentwicklung. Dies scheint angesichts der bislang nur zum Teil umsetzbaren Sanierungsziele des vorherigen Sanierungsgebiets angemessen.

Zum Beschlusszeitpunkt des ISEK (vgl. Kap. 2.7) konnte jedoch im Gemeinderat aufgrund der eingegangenen Bedenken der Betroffenen aber auch einzelnen Ratsmitglieder keine Beschlussfassung hierzu erzielt werden. Insbesondere in Bezug auf die Anwendung des § 144 zeigten sich erhebliche Widerstände, die ihrerseits den Sanierungserfolg insgesamt zu beeinträchtigen drohen. Daher wurde die Möglichkeit erwogen, zunächst auf die Anwendung des § 144 Abs. 2 zu verzichten und für § 144 Abs. 1, Ziffer 2 die allgemeine Genehmigung zu erteilen. In diesem Fall wird jedoch zwingend eine Überprüfung der Sanierungserfolge spätestens zur Hälfte der Sanierungsdauer empfohlen und es sollte eine Nachschärfung der Regelungen erwogen werden.

Sanierungsgebiet „Erweiterter Ortskern“

- Verzicht auf § 144 BauGB
- kein Sanierungsvermerk

Damit können im Umgriff des erweiterten Ortskerns die im Vergleich weniger restriktiven Regelungen des bisherigen Sanierungsgebiets „Ortsmitte Wettstetten“ von 2010 übernommen werden. Diese dienen vorrangig der Förderung von Sanierungsmaßnahmen privater Akteure und der Wahrung des Ortsbilds.

Kommunales Förderprogramm, steuerliche Abschreibung

Als essenziell wird erachtet, den Geltungsbereich des in der Maßnahmenliste vorgeschlagenen kommunalen Förderprogramms auch auf das Sanierungsgebiet „Erweiterter Ortskern“ anzuwenden, da mit diesem neben einer Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch das kommunale Förderprogramm auch eine Informationstätigkeit zu steuerlichen Abschreibungen und Gestaltungsvorschlägen im Rahmen der Sanierungsberatung verbunden ist.

Das kommunale Förderprogramm (Maßnahme OSW 9) bleibt vorbehaltlich der Haushaltslage und eines Beschlusses des Gemeinderats.

Hinzuweisen ist auf mögliche Steuervergünstigungen bei Gebäuden im Sanierungsgebiet, wie erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten von Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EstG), eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand nach § 11a EstG und Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude nach § 10f EstG.

**VORSCHLAG zur Satzung der Gemeinde Wettstetten über das
Sanierungsgebiet „Ingolstädter Straße - Pfarrheim“
(gemäß Diskussionsstand des Gemeinderats vom 17.10.2024)**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), erlässt die Gemeinde Wettstetten folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

- (1) Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ingolstädter Straße - Pfarrheim".
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (5,5 ha). *[Vorbehaltlich einer Änderung durch den Gemeinderat]*
- (3) Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sanierungsziele

- (1) Die Sanierungsziele entsprechen den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) dargelegten Zielen. Die im Rahmen der Untersuchungen erhobenen städtebaulichen Missstände sind zu beseitigen, die funktionalen Mängel sind zu beheben sowie vorhandene Potenziale zu entwickeln. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung der Gemeinde Wettstetten und ihrer öffentlichen Räume und Funktionen, um Wettstetten auch in Zukunft als Wohnstandort und lebenswerten Raum mit funktionierender Versorgung, intakter Natur und Gemeindestruktur mit baukulturellem Wert zu erhalten und gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Ortsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum, Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung der Gemeinde Wettstetten in die hochwertige landschaftliche Umgebung.
- (2) Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Fortführung der städtebaulichen Sanierung.

§ 3

Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt.
- (2) Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Ersten Teils des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuchs finden keine Anwendung.

§ 4

Festlegung der Sanierungsfrist

- (1) Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist beträgt 15 Jahre, wobei die Sanierungserfolge nach maximal der Hälfte der Frist zu evaluieren sind. Die Frist beginnt mit Bekanntmachung der vorliegenden Satzung.

§ 5

Genehmigungsverfahren

- (1) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB, Absatz 1 kommt zur Anwendung.
- (2) Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für die Teilziffern 1-4 des § 144 Abs. 2 BauGB.

- (3) § 143 Abs. 2 BauGB kommt zur Anwendung. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der von der Sanierung betroffenen Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

§ 6

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan Sanierungsgebiet „Ingolstädter Straße - Pfarrheim“

Wettstetten, xx.xx.2024
Gemeinde Wettstetten

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wettstetten unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

VORSCHLAG zur Satzung der Gemeinde Wettstetten über das Sanierungsgebiet „Erweiterter Ortskern“ (gemäß Diskussionsstand des Gemeinderats vom 17.10.2024)

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), erlässt die Gemeinde Wettstetten folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

- (1) Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Erweiterter Ortskern".
(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (10,7 ha). *[Vorbehaltlich einer Änderung durch den Gemeinderat]*
(3) Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sanierungsziele

- (1) Die Sanierungsziele entsprechen den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) dargelegten Zielen. Die im Rahmen der Untersuchungen erhobenen städtebaulichen Missstände sind zu beseitigen, die funktionalen Mängel sind zu beheben sowie vorhandene Potenziale zu entwickeln. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung der Gemeinde Wettstetten und ihrer öffentlichen Räume und Funktionen, um Wettstetten auch in Zukunft als Wohnstandort und lebenswerten Raum mit funktionierender Versorgung, intakter Natur und Gemeindestruktur mit baukulturellem Wert zu erhalten und gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Ortsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum, Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung der Gemeinde Wettstetten in die hochwertige landschaftliche Umgebung.
- (2) Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Fortführung der städtebaulichen Sanierung.

§ 3

Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt.
- (2) Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Ersten Teils des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuchs finden keine Anwendung.

§ 4

Festlegung der Sanierungsfrist

- (1) Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist beträgt 10 Jahre. Die Frist beginnt mit Bekanntmachung der vorliegenden Satzung.

§ 5

Genehmigungsverfahren

- (1) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird ausgeschlossen.
- (2) § 143 Abs. 2 BauGB kommt nicht zur Anwendung, da die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen ist.

§ 6

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan Sanierungsgebiet „Erweiterter Ortskern“

Wettstetten, xx.xx.2024
Gemeinde Wettstetten

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wettstetten unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

9 Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde Wettstetten hat das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) erarbeiten lassen, um den Weg der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde mit einem Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren aufzuzeigen, Alternativen zu diskutieren und einen langfristig ausgerichteten und von den lokalen Akteur:innen und Bürger:innen mitgetragenen Prozess zu initiieren.

Gleichzeitig ist das Vorliegen eines vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren Planungskonzepts auch Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln.

Die im vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU beschriebenen Ziele zur Entwicklung der Gemeinde Wettstetten mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten sind deshalb als Selbstbindungsplan vom Gemeinderat Wettstetten zu beschließen. Um das Konzept in einem abgestimmten Prozess mit Gemeindeverwaltung und -politik auf eine breite Basis zu stellen, wurde dessen Erarbeitung von der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat begleitet. Mit Mitgliedern des Gemeinderats und Gemeindeverwaltung wurden Ziele für die zukünftige Gemeindeentwicklung sowie grundsätzliche Fragestellungen am 28.02.2023 diskutiert und abgestimmt (Schlüsselpersonen-Runde Abstimmung Ziele). Die im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte wurden im Gemeinderat am 17.10.2023 erstmalig umfänglich vorgestellt, diskutiert und priorisiert. Über die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten hat im Einzelnen jeweils der Gemeinderat zu entscheiden.

Auf der Basis des Beschlusses des ISEK mit VU vom 17.10.2024 kann die weitere Abstimmung des Entwicklungsprozesses mit dem Fördergeber der Städtebauförderung (Regierung von Oberbayern) stattfinden sowie die Mittelbeantragung (Bedarfsmitteilung) erfolgen. Der Beschluss der Sanierungssatzungen ist noch herbei zu führen und sollte zeitnah erfolgen.

Auch können im ISEK mit VU aufgeführte Maßnahmen und Projekte gemeinsam mit der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Altmühl-Donau umgesetzt werden.

Da die Gemeindeentwicklung ein laufender Prozess ist, können und sollen Ziele und Maßnahmen laufend beobachtet und überprüft werden, um bei Bedarf Inhalte anpassen und Fehlentwicklungen entgegensteuern zu können. Im Rahmen eines Monitorings und einer Selbstevaluierung sollte aufgezeigt werden, ob innerhalb eines bestimmten Zeitraums Maßnahmen realisiert worden sind, die die Gemeinde Wettstetten umsetzen wollte, und sollte geprüft werden, aus welchen Gründen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind. Auch sollte die Umsetzung von Maßnahmen bewertet werden. Zudem kann hinterfragt und geprüft werden, welche Maßnahmen in der nächsten Zeit angegangen werden sollten, um die erklärten Ziele der Entwicklung der Gemeinde Wettstetten zu erreichen. Monitoring und Selbstevaluierung können z.B. durch den Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung erfolgen.

Wesentlicher Teil der Evaluation sollten auf jeden Fall die Regelungen der noch zu beschließenden Sanierungssatzungen sein, da diese aus politischen Gründen zunächst weniger umfangreich ausgestaltet worden sind als fachlich vorgeschlagen. Die Reduktion der Genehmigungspflichten erfolgte, um die Akzeptanz des Sanierungsverfahren an sich bei den Betroffenen nicht zu gefährden.

Anhang

Kartenwerk im Format DIN A3:

- Untersuchungsgebiet
- Maßnahmenplan
- Vorschlag Sanierungsgebiete
- Bewertung der öffentlichen Räume
- Bewertung des Gebäudebestands
- Städtebauliche Missstände
- Innenentwicklungspotenziale
- Karten Web-Mapping

Dokumentationen:

- Ortsrundgang, 21.07.2022
- Schlüsselpersonen-Runde Ortsmitte, 15.11.2022
- Bürgerwerkstatt, 18.04.2023

