

Gemeinde
Dasing

Städtebauliche Untersuchungen nach Baugesetzbuch

Aufgabe Bestandsaufnahmen Grundsätze Orientierungswerte

Ziele der Gemeindeverwaltung

Lenkungsgruppe | Ziele des Gemeinderats | Protokolle

Bürgerbeteiligung

ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept:

Hauptort und Ortsteile

VU - Vorbereitende Untersuchungen nach Baugesetzbuch

Feinuntersuchungen: Erste Detailplanungen

ISEK – VU: Bestandsaufnahmen und Analysen

Schlüsselprojekte | Maßnahmen | Sanierungsvorschläge der Arbeitskreise

Kosten und Finanzierung

Sanierungssatzung

Beschlüsse des Gemeinderats vom 13.Juli 2021 -

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Gesamtübersicht der Maßnahmen





Dasing – Der Hauptort von Westen (mit Ortsteil Lindl, Laimerung und Wessiszell)



Inhalt

Die Vorbereitenden Untersuchungen

Anlass und Aufgabe		5
Der Ortskern – Städtebauliches Neuordnungskonzept	6	
Aufgabe	8	
Der sensible Umgang mit dem Erbe -status quo-	9	
Sozioökonomische Rahmenbedingungen	12	
Städtebauliche Rahmenbedingungen für die Nutzungs- und Baustruktur	12	

Das Neuordnungskonzept - Die Städtebauliche Rahmenplanung

Grün- und Freiflächen im Ortskern	15	
Das bauliche Gefüge im Ortskern	19	
Nutzungspotentiale	23	
Verkehr und Umwelt	27	
Wirtschaft	37	
Gastronomie	39	
Kultur Gesundheit Soziales Leben	39	
Energie und Klimaschutz	40	

Entscheidungsgrundlagen für den Sanierungs- und Umstrukturierungsprozess

Zusammenfassung von Maßnahmen	42	40
-------------------------------	----	----

Umsetzung

Anschlussplanungen

Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern	45	
Planung des Workshops	46	

Ausblick

Orientierungslinien der kommunalen Sanierungspolitik

Strategien der Sanierungsplanung



Bitzenhofen

1 ANLASS UND AUFGABE

Seit mehr als 30 Jahren findet auch im Ortskern der Gemeinde Dasing ein tiefgreifender Strukturwandel statt: vom Bauerndorf mit überwiegend landwirtschaftlichen Höfen zum Wohn- und Gewerbestandort. Der Prozess ist weit fortgeschritten und bisher weitgehend unreguliert verlaufen. Durch die Vorbereitenden Untersuchungen soll sich dies ändern.

Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB sind eine bedeutende Gemeinschaftsaufgabe, zu der sich der Gemeinderat, die Gemeindeverwaltung und die Bevölkerung von Dasing mit den Oberbehörden zusammengetan haben mit dem Ziel, den Ortskern in seiner Struktur zu erhalten, umzubauen und dauerhaft deutlich aufzuwerten. Das bedeutet: leerstehende oder wenig genutzte Gebäude sollen saniert und Brachflächen neu bebaut, der Ortskern umstrukturiert und mit neuen Aktivitäten aller Art bereichert, also wieder mit Leben erfüllt werden. Anstelle der ehemals vorherrschenden Landwirtschaft sollen zukünftig in erster Linie Dienstleistungen, Handel, Gewerbe und soziale Einrichtungen in Verbindung mit dem Wohnen den Ort prägen.

Anlass

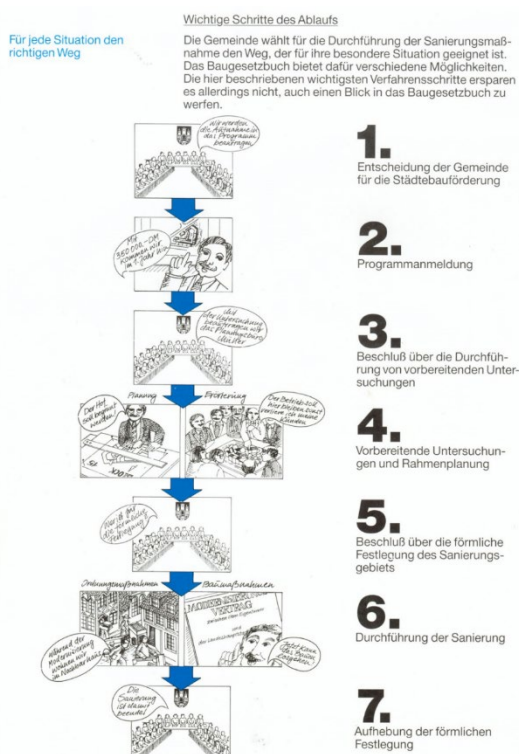
Das stetige Wachstum der Metropolregion München / Augsburg hat erhebliche Auswirkungen bis weit in den ländlichen Raum hinein, auch auf die Ortsentwicklung in Dasing. Die regionalen Veränderungen wirken sich spürbar in ursprünglich rein landwirtschaftlich-bäuerlichen Ortskernen aus und verändern diese. Sie verwandeln schrittweise die Gesamtgemeinde zu einem großen Gewerbestandort. Dieser Umstrukturierungsprozess hält seit mehr als zwanzig Jahren an.

Im vergangenen Jahrhundert wurde die räumliche Entwicklung Dasings in erster Linie durch die prosperierende Wirtschaft und durch starken Wohnungsbau geprägt. Große Hallen für Produktion und Lagerung von Gewerbebetrieben sind entstanden. Für Mitarbeiter, Angestellte und deren Familien wurden rund um den Ortskern und in den Ortsteilen Bauflächen für Wohnhäuser ausgewiesen. Dabei wurden auch wichtige Talräume und landschaftlich wertvolle Böden zu Gunsten von Bebauung umgewandelt.

Um die große Nachfrage nach Bauland zu befriedigen, war eine Folge des tiefgreifenden Strukturwandels, dass rund um den Ortskern und in einigen Ortsteilen immer wieder neue Baugebiete ausgewiesen wurden. Große Baugebiete für Sonder-, Gewerbe- und Wohnungsbau wurden erschlossen

Die Kommunalverwaltung musste zwangsläufig nachziehen, denn gleichzeitig war die lokale Infrastruktur auszubauen: Rathaus, Schulen, Kindergärten, Bauhof und Straßen sowie viele soziale und technische Einrichtungen; ein Ende dieser Entwicklung ist vorläufig nicht in Sicht.

Gleichzeitig mit den zugezogenen Familien, deren Wohngebäuden und Arbeitsplätzen wuchs auch das Verkehrsaufkommen. Der Durchgangsverkehr mit Auswirkungen auf das Leben in der Gemeinde ist die Folge mit negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung.



Der Ortskern

Gemeinderat, Gemeindeverwaltung, Bürgerinnen, Bürger und Planer verfolgen nun gemeinsam die dauerhafte Umstrukturierung des Ortskerns. Die Gemeinde sieht deshalb gute Voraussetzungen für folgende funktionale und räumliche Veränderungen:



Die Raum- und Baustruktur im Ortskern

Vielfalt im Ortskern

Der Ortskern ist als Dienstleistungsstandort (Öffentliche Verwaltung, Büros, Praxen) gut geeignet, um auch Kultur und Bildung im Dorf zu fördern, die soziale Dienste auszubauen, den Einzelhandel und das Gewerbe zu stärken und um dort viele Feste zu feiern. Der Ortskern bleibt auch in Zukunft der „Marktplatz für Informationen“ und dient der Entspannung und Erholung.

Besondere Nutzergruppen

Zudem ist und bleibt der historische Ortskern weiterhin der bedeutendste Wohnstandort in der Gemeinde. Daher werden im Ortskern gezielt neue Nutzergruppen angesiedelt. Zuzug wird weiter, auch finanziell, gefördert, besonders für ältere Mitbürger, Singles oder für Menschen mit individuellen Wohnwünschen.

Reichhaltige Funktionen und Strukturen

* „Dasing mittendrin“

Im Ortskern werden ältere dörfliche Funktionen wiederbelebt und neue erstmals angesiedelt. Unter der intensiven Mitwirkung der Bevölkerung wird für den zentralen Bereich rund um Rathaus und Kirche in Workshops ein Quartierskonzept zur städtebaulich-energetischen Sanierung erstellt (vgl. auch Heft 6: Feinuntersuchungen).

Nach den positiven Nachbarschaftsgesprächen (siehe dazu die Dokumentation in Heft 6) wird im ersten Schritt bei Objektuntersuchungen die Bausubstanz eingehend begutachtet. Die Sanierungsfähigkeit aller wesentlichen Gebäude wird im Detail bewertet und für ausgewählte Anwesen werden bauliche Nutzungs- und Sanierungskonzepte entwickelt.

* Sicherung des Gebäudebestands

Das Gefüge des Ortskerns wird auf der Grundlage dieser Monografien saniert, modernisiert sowie aus- und umgebaut.

Funktionale und räumliche Synergieeffekte zwischen den Anwesen werden in Zukunft deutlich intensiver genutzt.

- * Die vorhandene Flächenpotenziale werden ausführlicher verwertet, unbebaute Flächen zügig wieder bebaut.
- * Gewerbe- und Sonderbauflächen
 Auf erschlossenen Grundstücken, auf Brachflächen oder in bestehenden Gebäuden werden Flächen für den Einzelhandel, das Handwerk, die privaten Dienstleistungen bzw. für soziale Sondernutzungen baulich saniert.

Vielfalt der Nutzung und Gestaltung im hochbaulichen Gefüge

Ortsbildpflege

- * Das Ortsbild in Dasings Mitte mit Gebäuden unterschiedlicher Bauepochen wird gestalterisch aufgewertet und intensiv gepflegt;
- * Fassadenprogramm
 Mit einem gemeindlichen Fassadenkonzept im Rahmen eines „Kommunalen Förderprogramms Ortskern Dasing“ werden wertvolle Gebäude und öffentliche Räume gestalterisch aufgewertet und finanziell gefördert;
- * Von Leerstand und Verfall bedrohte ortsbildprägende Gebäude werden gesichert, saniert und dauerhaft wiedergenutzt.

Beispielhaft für leerstehende oder untergenutzte Gebäude privater Anwesen werden den Eigentümern seitens der Gemeinde Machbarkeitsstudien angeboten und in Auftrag gegeben, die modellhaft Nachnutzungen (Grundstück | Gebäude | Grundrissänderungen | Freiraum | Energie | Haustechnik) untersuchen und vorschlagen. Diese Detailuntersuchungen bilden die Grundlage für Revitalisierungskonzepte der Bausubstanz auf privaten Anwesen;

- * Zwischenerwerb privater Gebäude
 Die Machbarkeitsstudien bilden auch eine Grundlage für den Zwischenerwerb bzw. für

die Vermittlung von Anwesen an neue Eigentümer. Gebäude werden ggf. von der öffentlichen Hand erworben und nach der Grundsanierung reprivatisiert.

Aufwertung des Verkehrsgefüges

Die Verkehrsinfrastruktur und der öffentliche Raum werden saniert und umgestaltet.

Insbesondere der Rückbau der B300alt und die Barrierefreiheit im gesamten Ortskern, also Einrichtungen für Fußgänger, für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr werden deutlich aufgewertet und attraktiv ausgebaut.

Der Zustand, dass heute Teile des Ortskerns, dessen landwirtschaftliche Gebäude, Werkstätten, Geschäfte sowie bäuerliche Wohnhäuser beidseitig der ehemaligen Bundesstraße B300 unterschiedlich stark beeinträchtigt sind, teils sogar leer stehen, während die Ränder des Hauptorts und der Ortsteile beständig, auch ohne die notwendige Infrastruktur erweitert werden, muss beendet werden.

Wo sich die Menschen einst im Kern der Kommune -im Wirtshaus, der Kirche oder bei Vereinen und Festen trafen und sich öffentliches Leben konzentrierte, herrscht heute weitgehend Leere (vgl. auch Interviews mit Schlüsselpersonen).

Der öffentliche Raum in Dasings Ortsmitte hat jegliche Aufenthaltsqualität verloren. Wichtige historische, ortsbildprägende oder landschaftliche Strukturen und Bauelemente sind verwaist, beseitigt, abgebrochen, also weitgehend aus dem Erscheinungsbild einer lebendigen Gesellschaft verschwunden.

Verbesserungen für die Umwelt

Für den Ortskern Dasing gilt zudem:

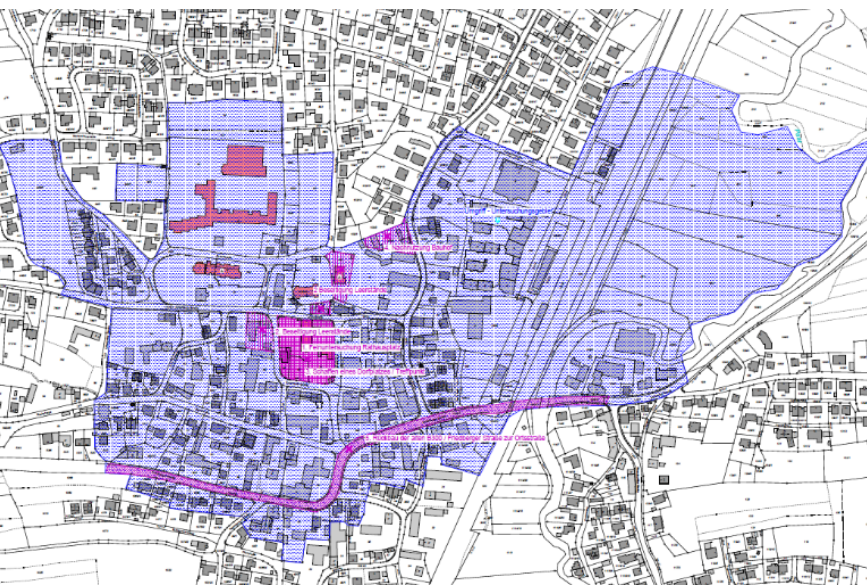
- * Der Verbrauch von Umwelt-Ressourcen (Energie, Wasser, Luft, Boden) ist zu reduzieren, die Belastungen sind deutlich zu vermindern;
- * Die Aufenthaltsqualität und das Wohnumfeld sind tiefgreifend zu verbessern.

Schwerpunkte dafür sind:

- * Eine tragfähige Konzeption für den fließenden und ruhenden Verkehr ist zu entwickeln und
- * die Lärmbelastigungen und Schadstoffbelastungen im gesamten Gemeindegebiet sind deutlich zu verringern.

Der Prozess des schrittweisen Erodierens in der Gemeinde soll mit staatlicher Hilfe nun mit Macht unterbrochen, möglichst aufgehalten werden.

Staat und Kommune wollen mit Intensität und großem personellen und finanziellen Einsatz diese schmerzlichen Schäden heilen.



Vorbereitende Untersuchungen –
 Grenzen des Untersuchungsgebiets

Aufgabe

Vorbereitende Untersuchungen sind ein langfristig angelegtes städtebauliches Planungsinstrument von Bund, Freistaat und Gemeinde. Denn nur mit den vielfältigen fachlichen und ökonomischen Möglichkeiten des Staates kann der tiefgreifende Strukturwandel und die dauerhafte Gesundung des Ortskerns gelingen. Zusätzliche Kräfte in der Bevölkerung sollen dabei geweckt, privatwirtschaftliche Potentiale angeregt und besser eingesetzt und, zum Wohl aller, sollte weiteres, gesellschaftliches Leben wiederbelebt und neu erschlossen werden.

Vorbereitende Untersuchungen entwickeln Visionen zum positiven Umgang mit dem bestehenden sozialen und baulich-räumlichen Gefüge eines beschädigten Ortes. Die Sanierungsplanung berücksichtigt dabei immer dessen sozial-ökonomische Vorgaben. Grundsätzlich werden Befragungen, Erhebungen und Analysen der sozialen, kulturellen, ökologischen, wirtschaftlichen und der funktionalen Verhältnisse durchgeführt, die Ergebnisse analysiert und Sanierungsprojekte (siehe Heft 8: Schlüsselprojekte | weitere Maßnahmen) entwickelt. Sie sind die Grundlage für die Umsetzung konkreter öffentlicher und privater Vorhaben. Die Zukunftserwartungen der Bürgerinnen und Bürger an die Gesundung ihres Ortes Schritt für Schritt eingelöst werden.

Auf dem planerischen Gerüst können in der nächsten Planungsperiode Sanierungswünsche erfüllt werden und bis 2035 kann ein Teil der Projekte im Sanierungsgebiet umgesetzt sein.

Mit der Bewilligungsstelle der staatlichen Förderung (Regierung von Schwaben) und den Fachbehörden abgestimmte Planungen sind zu konzipieren. Beschlüsse des Gemeinderates sowie Zielvorstellungen der Bürgerinnen und Bürger über den funktionalen und räumlichen Veränderungsbedarf sind die Voraussetzung für alle weiteren Planungen.

Vorbereitende Untersuchungen basieren auf einer langfristig angelegten Idee, die allen Beteiligten Mut, Geduld und einen langen Atem

abverlangt; der Abstimmungsbedarf ist hoch. Heute ist schwer vorstellbar, wie die öffentlichen und privaten Maßnahmen umgesetzt und wie diese finanziert werden sollen. Planungen und Umsetzung müssen daher über viele Legislaturperioden "Chefsache" sein. Eine nachhaltige Aufwertung und positive Entwicklungen werden die Mühen jedoch aufwiegen.

Neben den Planungen für die Gesamtkommune (siehe Broschüre 4: ISEK) sind Vorbereitende Untersuchungen, die hier beschrieben werden, die zweite, bedeutende Gemeinschaftsaufgabe, die jedoch auf den Ortskern beschränkt sind und dort durchgeführt werden.

Ziel ist, in diesem eindeutig abgegrenzten Bereich den Strukturwandel durch räumlich angepasste, zusätzliche Funktionen, Gebäudesanierungen und durch Umbau von Freiräumen neu zu ordnen und im baulichen Gefüge an aktuelle Bedarfe anzupassen. Der Ortskern wird damit revitalisiert, in Teilen umstrukturiert und mit weiteren Aktivitäten bereichert.

Der Strukturwandel kann jedoch nur mit langfristigen Planungen und nur mit mutigen Entscheidungen des Gemeinderats erreicht werden. Synergien von privaten Aktivitäten müssen gebündelt werden, wenn mit Hilfe der Städtebauförderung und anderer öffentlicher Aufgabenträger (Straßenbauverwaltung | Naturschutz | Landwirtschaftsverwaltung | Deutsche Bahn AG etc.) das ehrgeizige Projekt Wirklichkeit werden soll.

Mit den räumlichen Planungen können so vielfältige Vorstellungen umgesetzt werden, die das Baugesetzbuch der Gemeinde Dasing anbietet und die den Strukturwandel erst möglich machen.

Um die Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu verbessern, sind insbesondere auch die privaten Eigentümer aufgefordert, ihren Beitrag zu leisten.

Der sensible Umgang mit dem Erbe – Status quo

Die städtebaulich-funktionalen und räumlichen Analysen (siehe auch Heft 7) lassen sich schlaglichtartig wie folgt beschreiben und zusammenfassen:

Vorstellungen der Beteiligten
 Vorbereitende Untersuchungen beschreiben, mehrfach abgestimmt, die räumlichen Vorstellungen der Beteiligten zum sensiblen Umgang mit dem baulichen Erbe. Die Sanierungsplanung berücksichtigt dabei im Wesentlichen die sozioökonomischen und gebauten Vorgaben des bestehenden Gefüges, die durch Befragungen, Erhebungen und Analysen (historische, kulturelle, soziale, ökologische, wirtschaftliche, funktionale, strukturelle und baulich-räumliche Verhältnisse) ermittelt wurden.

Schlüsselprojekte | weitere Maßnahmen
 Aus den Vorstellungen der Beteiligten wurden Schlüsselprojekte und Maßnahmen (siehe auch Heft 8) für Modernisierungs- und Sanierungsprojekte entwickelt, mit denen konkrete bauliche Vorhaben (öffentlich | privat) umgesetzt werden. Schritt für Schritt lösen diese die die Zukunftserwartungen der Bürgerinnen und Bürger Dasing ein. Vor diesem Hintergrund werden in der kommenden Planungsperiode eine Vielzahl von Sanierungswünschen umgesetzt. Ein Teil dieser Projekte liegen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, ein Teil im restlichen Teil der Gesamtkommune.

Schlüsselprojekte und weitere bauliche Maßnahmen werden über die gesamte Fläche der Gemeinde ausgewiesen und sind sektoral gegliedert.

Landwirtschaft

Der Konzentrationsprozess in der Landwirtschaft schreitet weiter fort. Jährlich geben auch in Dasing Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe auf.

Besonders im Kernort Dasing, aber auch in den Ortsteilen ist zu beobachten, dass landwirtschaftliche Betriebe aufgeben (siehe auch Statistik in Heft 1: Landwirtschaft), Scheunen mit

großen Baumassen, Ställe und Wagenremisen umfunktioniert oder untergenutzt sind bzw. leer stehen, weil die landwirtschaftliche Produktion von den Eigentümern aufgegeben wurde und die Nutzflächen verpachtet sind. Dieser Funktionswandel brachte und bringt immer noch für die Wirtschaftsstruktur der Kommune erhebliche Veränderungen mit sich. Neue Branchen, aber auch neue Gewerbestandorte (Höbstl | Laimering | Lindl | Malzhausen | Taiting) wirken auf das städtebauliche Gefüge, den Landschaftsraum und die Verkehrsbeziehungen ein und verändern die dörflichen Strukturen.

Handwerk | Gewerbe | Dienstleistungen

Parallel dazu haben die meisten traditionellen Handwerksberufe mangels Nachfrage im Hauptort aufgegeben, die für die Bauern tätig waren. Ersatz ist nicht nachgekommen. Deren Werkstätten sind heute meist untergenutzt, stehen im Kern des Orts leer oder sind vollständig verschwunden.

Diese Entwicklung ist auch beim Ladenhandwerk und beim Einzelhandel zu beobachten. Die Güter des periodischen Bedarfs (Lebensmittelladen | Frischgemüse) werden heute ausschließlich in Großmärkten angeboten; das Ladenhandwerk (Bäcker | Metzger | Schuster | Schreiner etc.) existiert nicht mehr.

Gastronomie

Ein attraktives Angebot an Gaststätten mit oder ohne Fremdenzimmer fehlt heute vollkommen. Nur noch drei Wirte haben ein äußerst schmales Angebot an Speisen mit magerem Auskommen, eine Gaststätte mit mediterranem Angebot hat (Frühjahr 2021) wieder geschlossen.

Wohnvorstellungen

Viele junge Familien sind aus dem Ortskern fortgezogen; sie haben entweder in den neu ausgewiesenen Wohngebieten der Gemeinde oder in den Kirchdörfern gebaut oder haben Dasing verlassen. Zurück geblieben sind meistens deren Eltern oder ältere Menschen und „Neudasinger“ nutzen deren Wohnraum.

Grün- und Freiflächen

Öffentliche Freiflächen im Ortskern sind sehr rar, nur sporadisch vorhanden. Deren Restbestände werden einseitig, fast immer als Verkehrsflächen genutzt und sind, ebenso wie die wichtigen Ortseingänge vollständig versiegelt. Viele private Anwesen haben jedoch private Grün- und Freiflächen (Gärten | Vorgärten).



Die Struktur der Landschaft am südöstlichen Ortsrand

Untergenutzte Bausubstanz

Weil eine ganze Reihe landwirtschaftlicher Nebengebäude oder ehemalige Werkstätten keine Funktion mehr haben, untergenutzt sind oder -zumindest in Teilen- leer stehen, sollen einige nach den Vorstellungen der Eigentümer diese für Grün- und Freiflächen abgebrochen bzw. durch Neubauten ersetzt werden.

Über neue Funktionen öffentlicher Gebäude wie die „Alte Schule“ sollte im Gemeinderat weiterhin nachgedacht und für den Erhalt der

Bausubstanz sollte entschieden werden, ebenso wie sich private Hausbesitzer für den Erhalt und die Wiedernutzung ihrer untergenutzten Bausubstanz entscheiden sollten.

Andererseits warten Eigentümer auf Entscheidungen des Gemeinderats zu neuen Funktionen im Ortskern, auf positive Aussagen über die Sanierung ihrer Bausubstanz (siehe Heft 6: „Nachbarschaftsgespräche“ | „Dasing mittendrin“).

Denkmalschutz

Dasing hat trotz vieler schmerzlicher Gebäudeabbrüche immer noch einige ortsbildprägende Gebäude. Einzelbaudenkmäler sind dagegen äußerst selten zu finden. Während im zentralen Bereich historische Bausubstanz immer noch vorhanden ist, wurde wertvolle historische Bausubstanz (jüngstes Beispiel: Gammel-Anwesen) ersatzlos abgebrochen und soll durch atypische Neubauten ersetzt werden.

Trotz der geschichtlichen Bedeutung des historischen Ortskerns sehen die Eigentümer dieser Anwesen den Denkmalschutz nicht als willkommene fachlich-finanzielle Hilfe an. Denkmalschutz bedeutet dann immer noch Bedrohung. Auch landwirtschaftliche Anwesen mit einfachen Gebäuden sollten zukünftig den Ortskern mitbestimmen und saniert werden. Sie sollten bauhistorisch besser bewertet werden, da auch sie immer noch den gestalterischen Gesamtwert des Ortskerns prägen.

An der Mühlstraße



Verkehr

Wegen der Lage inmitten weitläufiger, landwirtschaftlich genutzter Flächen einerseits, andererseits in unmittelbarer Nähe zu extrem stark befahrenen Fernstraßen (Autobahn BAB A8 | Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) hat der Ortskern in Teilen erhebliche negative Auswirkungen des Straßenverkehrs zu bewältigen.

Individualverkehr

Trotz der neuen Umgehungsstraße B300 gibt es im historischen Ortskern deutliche Probleme mit Schleichverkehr, der das örtlich-dörfliche Straßennetz zusätzlich belastet. Dieser Individualverkehr, der als Durchgangsverkehr einzustufen ist, nutzt die teils beengten Straßen Dasings, um abzukürzen, Fahrtzeiten zu verkürzen, Staus zu umgehen oder Gewerbebetriebe im Norden des Hauptorts anzufahren, obwohl dafür bestens ausgebaute, qualifizierten Straßen zur Verfügung stünden.

Der Schleichverkehr auf der noch unverändert breiten B300alt ist für die Anwohner der Straßen schwer zu ertragen: Lärmemissionen, Erschütterungen und Feinstaub belasten die Bevölkerung unverhältnismäßig.

Vermutlich behindert der Schleichverkehr auch das Entstehen neuer Nutzungen entlang der betroffenen Hauptverkehrsstraßen (Wohnen | Dienstleistungen | Gewerbe).

Ruhender Verkehr

Die Angebote für den ruhenden Verkehr in der Gemeinde sind unbefriedigend. Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen ist ein Konzept zu entwickeln, das dies dauerhaft neu regelt.

Fahrradverkehr

Das Fahrradverkehrsnetz in der Gesamtgemeinde ist perforiert. Trassen für den Fahrradverkehr sind zusammenhängend auszuweisen, ein Gesamtkonzept soll priorisiert und beschlossen, schließlich langfristig gestaltet und schrittweise ausgebaut werden.

Heute bestehende Unterbrechungen müssen endlich überwunden und im Netz wieder miteinander verbunden werden.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Der Einzelhandel ist seit Jahren einem enormen Strukturwandel unterworfen. Der bundesweite Trend einer Abnahme innerörtlicher Läden, gekoppelt mit einer Zunahme von dezentralen, oft großflächigen Einzelhandelsbetrieben an Stadt- und Ortsrändern sowie in Gewerbegebieten und die sprunghafte Zunahme des Versandhandels in jüngster Zeit führt zu eklatanten Verschiebungen. Die dezentral, oft sehr verkehrsgünstig gelegenen Einzelhandelsbetriebe sind meist nicht zu Fuß erreichbar, schließen ganze Bevölkerungsgruppen ohne Kraftfahrzeug (Senioren, Einkommensschwache, Jugendliche) als Kunden aus. Einzelhandelsschwerpunkte außerhalb des Zentrums gefährden die Versorgung und die Wirtschaftskraft des gewachsenen Ortskerns und verursachen Leerstände an den für sie errichteten Standorten. Dem muß deutlich entgegen gewirkt werden.

Im Ortskern Dasing verursachen die Veränderungen in der landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur bei abnehmenden Einzelhandelsangeboten zusätzlich Probleme: Leerstand, Verlust an Einkaufsattraktivität und Nahversorgungsfunktionen, Minderung der Wohnqualität, Verlust von ortskernnahen Arbeitsplätzen bei gleichzeitig verstärkter Nachfrage nach peripheren Standorten.

Zwischen den Betreibern großflächiger Einzelhandelsmärkte und den ortsentwicklungspolitischen Interessen der Allgemeinheit bestehen damit erhebliche Konflikte. Die Existenz traditionell wirtschaftender Betriebe, des Einzelhandels und des Ladenhandwerks ist durch die großflächigen Märkte, häufig noch mit Innenstadtsortimenten, gefährdet.

Das Neuordnungskonzept strebt an, mit dem räumlichen Gegenmodell „Dasing mittendrin“ diesen Konflikt zu mildern und schrittweise aufzulösen.

Städtebauliche Rahmenbedingungen für die Nutzungs- und Baustrukturen

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet sind künftig im Wesentlichen durch eine breitere Mischung von öffentlichen und privaten Funktionen geprägt. Auch bedingt durch die heterogene Gebäudetypologie ist von vielfältigen Angeboten auszugehen.

Eigentumsstruktur

Die Verteilung des Eigentums der Anwesen im Ortskern ist dispers. Neben der öffentlichen Hand gibt es in erster Linie private Eigentümer. Bedingt durch das lange, sukzessive Wachstum des Ortskerns hat die Eigentumsstruktur zu einem kleinteiligen Besitz geführt. Eine signifikante Häufung großer Anwesen ist nicht erkennbar. Beim Umbau der Ortsmitte ist mit vielen Gesprächspartnern (vgl. auch Heft 6: Nachbarschaftsgespräche) zu rechnen.

Neue Nutzungsstrukturen entwickeln

Zur Entwicklung neuer, nachhaltiger Nutzungsstrukturen“ ist in „Dasing mittendrin“ neben der Stabilisierung und Stärkung der Wohnfunktion in erster Linie der Um- und Ausbau öffentlicher, sozialer, kultureller und gewerblicher Gebäude und Einrichtungen voranzubringen.

Qualitäten der Bausubstanz

Das bauliche Gefüge des Ortskerns bietet für die angedachten, neuen Nutzungen gute Zustandsqualitäten. Gute Geschäfts- und Wohnlagen sind damit vorhanden.

Abseits der hohen Verkehrsbelastungen mit erheblichen Beeinträchtigungen für Wohnen und Gewerbe ist im Ortskern ein verkehrsberuhigter Bereich mit guten privaten Freiflächen zu schaffen, der qualitätvolle, räumliche Bedingungen für Nutzer und Bausubstanz aufweist.

Mängel an Gebäuden und Freiflächen

Generelles

Der bauliche Zustand der Substanz ist generell normal bis gut. Begehungen in Gebäuden fanden jedoch nicht statt. Dem stehen schlechte Qualität und Zustand der öffentlichen Freiflächen rund um die Verwaltungsbauten gegenüber. Dies ist zu ändern.

Gebäude

Offensichtliche Bauschäden an Gebäudehüllen wurden nicht festgestellt. Nur wenige Baukörper haben äußerlich identifizierbare Schäden (Hauseingänge, Fenster, Wärmedämmung). Bei einzelnen Gebäuden wurden Mängel an den Gebäudehüllen (Putz, Dachdeckung, Giebel- und Traufzonen) entdeckt. Aufgrund der Baulterdaten ist von einem mittleren bis hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auszugehen. Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Haustechnik führen zu einer Reihe von Sanierungsmaßnahmen. Einige Baukörper und Wohnungen müssen sinnvollerweise an veränderte Sozial- und Nutzerstrukturen angepasst werden.

Freiflächen

Neben Mängeln in der Bausubstanz hat auch das Umfeld der Gebäude Mängel und muß aufgewertet werden. Attraktive Freiflächen für Kunden und Bewohner werden neu geschaffen, Wohngärten angelegt, Feierabenderholung für Kunden und Bewohner im parkähnlichen Umfeld der Verwaltungsgebäude angeboten, Kinderspielmöglichkeiten in Wohnungsnähe eingerichtet. Das Parken von Anwohnern und Kunden ist neu geordnet und an die veränderten Bedürfnisse angepasst. Das neue Wohnumfeld wird zusammen mit Bürgerinnen und Bürgern entworfen und gebaut.

Baustruktur

Klarheit beim baulich-räumlichen Konzept ist eine Voraussetzung, um die Bedeutung des Mittelpunkts zu unterstreichen. „Dasing mittendrin“ ist zukünftig durch vier Baustrukturelemente geprägt:

Öffentliche Gebäude

Bauliche Kernelemente in Dasings Mitte sind neben kirchlichen Einrichtungen (Pfarrkirche | Pfarramt) und sozio-kulturellen Angeboten (Schulen | Bücherei | Kindergärten) die kommunalen Verwaltungen mit Rathaus und der neuen Verwaltungsgemeinschaft für fünf Kommunen. Diese Bauten prägen in besonderer Weise das Erscheinungsbild.

Die sozialen Gebäude

Die sanierten bzw. neu errichteten Gebäude des Medizinischen Versorgungszentrums, aber auch die neuen Einrichtungen für Senioren in umgebauten landwirtschaftlichen Gebäuden haben weiterhin große, ruhige Baumassen, die wohlthuend die Kleinteiligkeit der umgebenden, meist indifferent strukturierten Bebauung überhöhen. Sie garantieren bauliche Ordnung und helfen bei der Orientierung.

Gewerblich genutzte Bebauung

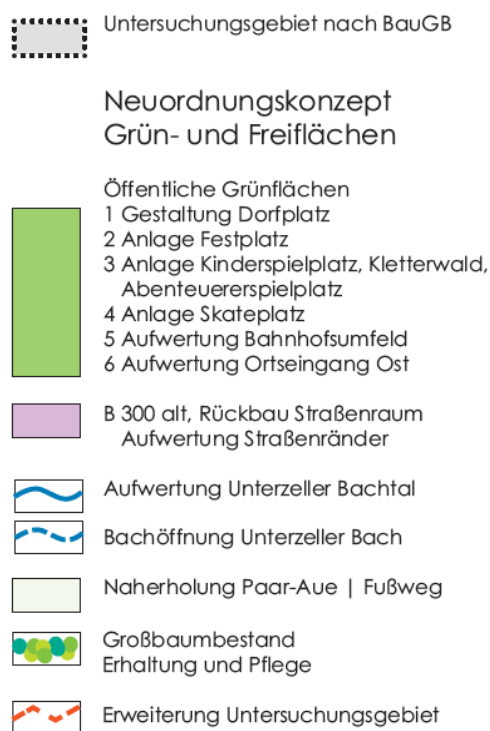
Die sanierten, aber auch neue gewerbliche Baukörper in „Dasing mittendrin“ sind mit hoher Qualität entworfen und bewusst mit Bedeutungsüberschuss gestaltet. Sie kommen ohne städtebauliche Dominanten aus, weil Abwechslungsreichtum und gestalterische Mannigfaltigkeit der bestehenden Einzelgebäude die neue Mitte prägen.

Wohngebäude

Um vielfältiges Leben in „Dasing mittendrin“ zu sichern, sind in den früheren landwirtschaftlichen Baukörpern auch Flächen für besondere Wohnbedürfnisse, für Singles, Azubis, Paare, Familien und rüstige Senioren vorgesehen, die neue Lebendigkeit suchen. Besondere außerhalb der Geschäftszeiten beleben sie das Gebiet, dessen Bebauungsstrukturen und das Geflecht öffentlicher Räume.

Neuordnungskonzept Grün- und Freiflächen





Das Neuordnungskonzept - die Städtebauliche Rahmenplanung

Bei der Neuordnung des Ortskerns steht für die Dasinger eine große Gemeinschaftsaufgabe an.

Das Neuordnungskonzept - Städtebauliche Rahmenplanung Grün- und Freiflächen im Ortskern

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Grün- und Freiflächenkonzept für den Ortskern soll die Werte der einst bäuerlichen Kommune bewahren helfen, pflegen und auf die aktuellen Nutzungsanforderungen vorbereiten. Das Konzept dient dem Ziel, die Naturausstattung der besonderen landschaftlichen Lage wieder in Wert zu setzen. Der raumwirksame Baumbestand soll bewahrt und gepflegt werden, ortstypische Freiflächen erhalten und nutzbar gemacht werden.

Landschaftsstruktur

Die topografische Lage des alten Dorfes um die Kirche oberhalb des weiten Flusstales der Paar gelegen, wird durch Grünordnungsmaßnahmen verstärkt und betont. Bachtäler wie der Unterzeller Bach werden durch Anlage und Pflege der Ufer begleitenden Gehölzbestände wieder sichtbar und durch Infrastruktureinrichtungen nutzbar gemacht und aufgewertet. Ein „Teilräumliches Entwicklungskonzept (TREK) Paar-Auen“ wird entwickelt, das die Voraussetzungen für die Umgestaltung der freien, unbebauten Räume schafft.

Die dörflichen Freiflächen

Das heutige Erscheinungsbild der Kommune, das aus dem späten 19. Jahrhundert stammt, ist in seinen landschaftsstrukturellen Elementen wie Fluss- und Bachtälern, den Großbaumbeständen östlich der Kirche, am Friedhof und am Pfarrhaus, am Sportplatz, an der Paar und am Unterzeller Bach zu bewahren.

Folgende städtebaulichen Werte sind zu erhalten:

- * Die raumwirksamen Baumbestände östlich der Kirche, am Pfarrhaus, aber auch der historische Friedhof.
- * Die vorhandene Grünstruktur an den Straßen und Wegen wird aufgewertet.

Öffentliche Freiflächen

Freiflächenpotentiale, wie die unbebauten Freiflächen um das Rathaus, sowie nördlich und südlich des Schulzentrums sind für die Versorgung der Bevölkerung mit Spiel- und Sportflächen funktional aufzuwerten. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Sitzbereichen u.a. Einrichtungen auszustatten.

Ein großes Potential für reichhaltige und vielfältige Grün- und Freiflächen liegt in den vielfach versiegelten privaten Anwesen, die mit reichhaltigem Grün versehen, in Wohnhöfe und Gärten umgewandelt werden.

Freizeit und Erholung

Das Dorf ist mit Einrichtungen zur Naherholung zwischen dem historischen Ortskern und dem landschaftsbestimmenden Paartal auszustatten. Seit vielen Jahren wird versucht, mit einem Paar-Auen-Lehrpfad die Schönheit und Vielfalt der Auenlandschaft zu erschließen und erlebbar zu machen. Das Naherholungsgebiet im Paar-Tal wird mit Einrichtungen zur Erschließung und zur Erholung nutzbar gemacht.

Der prägende und raumwirksame Baum- und Gehölzbestand, als bedeutende Struktur für die Biotopvernetzung zu schützen, wird gepflegt, erhalten und nachhaltig nutzbar gemacht.

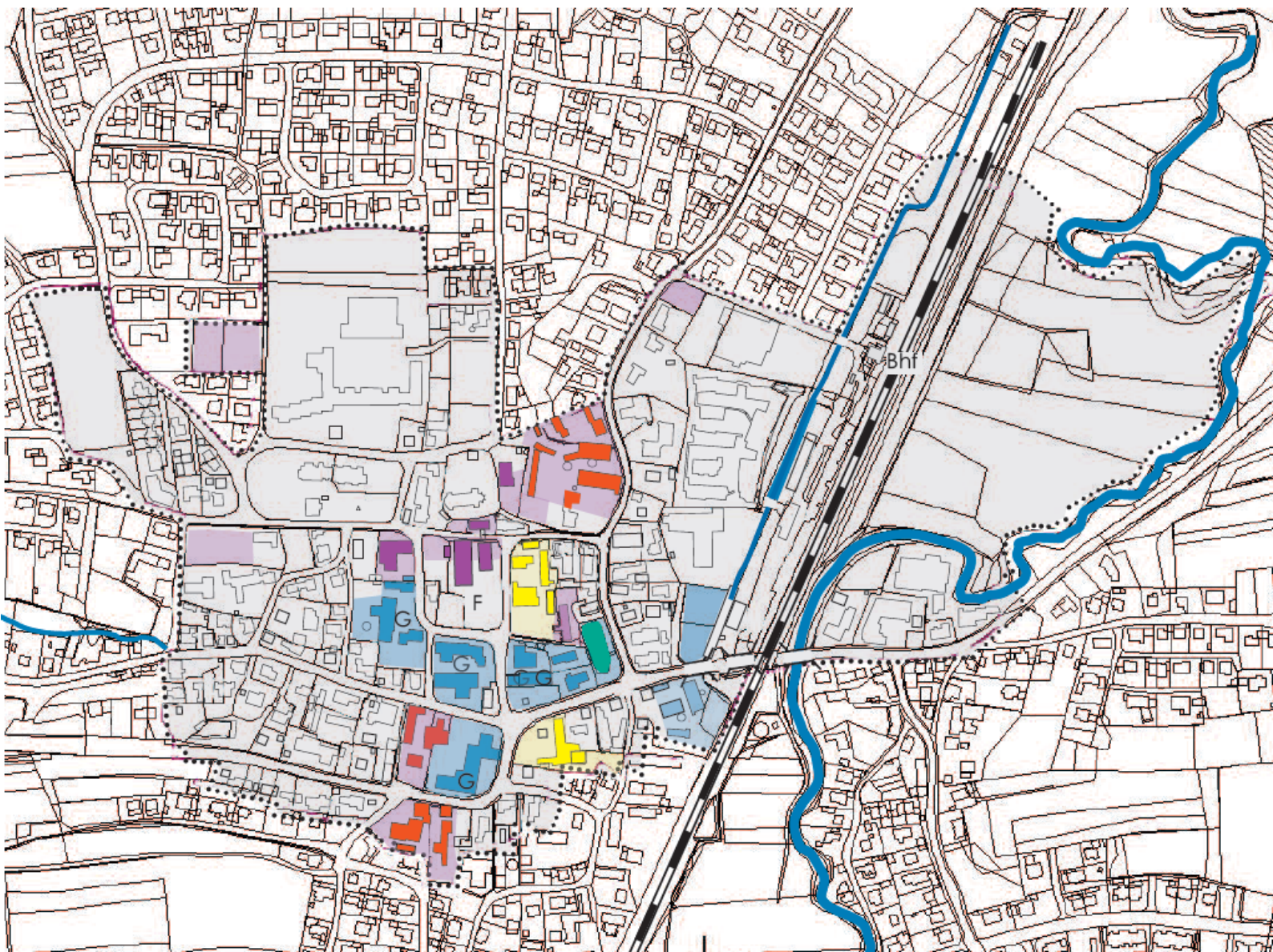


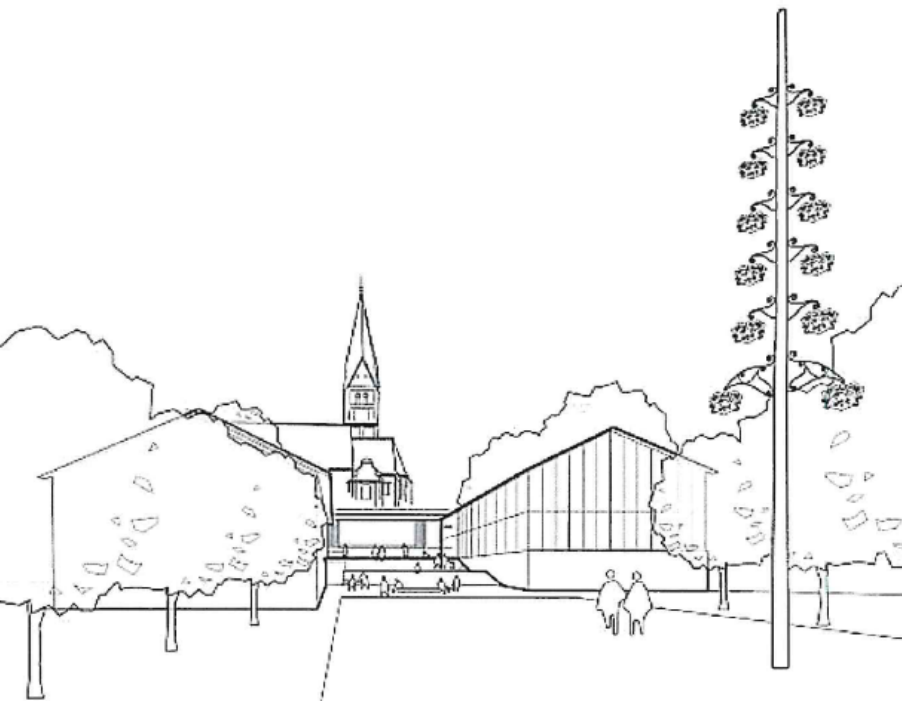
Übergang des Hauptortes in die Landschaft



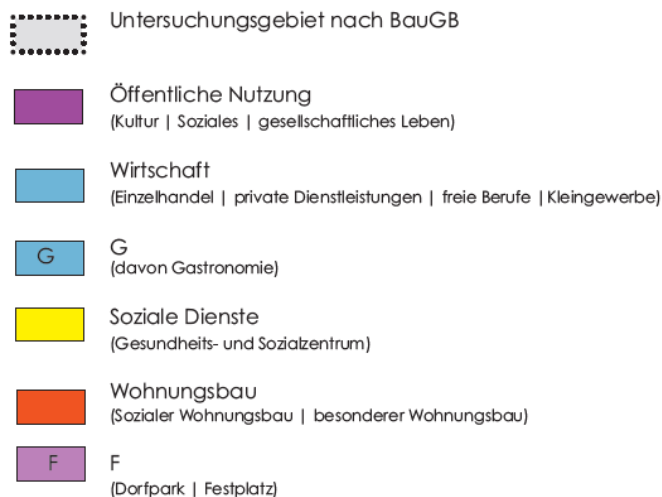
Der mäandrierender-Paar Fluss östlich von Taiting

Neuordnungskonzept/Nutzung





Entwurf Haack+Höpfner, Architekten, München



Das Neuordnungskonzept - Städtebauliche Rahmenplanung

Das bauliche Gefüge im Ortskern

Die Städtebauliche Rahmenplanung ist das Entwicklungskonzept für die Ortsmitte im. Sie dokumentiert den aktuellen Entwicklungs- und Umstrukturierungsprozess im Ortskern, der jedoch dann zur Kulisse wird, wenn insbesondere der Verlust von öffentlichen Einrichtungen, Gemeinbedarf und von landwirtschaftlichen Anwesen mit dem Verfall von Nebengebäuden weiter fortschreitet. Anstelle von Abbruch und Neubau sollten bauliche Missstände in der Substanz saniert und durch neue Nutzungen behoben werden. Der Rahmen für den kommenden Sanierungsprozess im Ortskern ist durch das historische Bauerndorf Dasing (13. bis 19. Jahrhundert) vorgezeichnet. Dieser wird räumlich erhalten, weiterentwickelt und mit neuen Funktionen aufgefüllt und erlebbar gemacht.

Bestandsaufnahmen und Analysen einschließlich der Nachbarschaftsgespräche haben eine Vielzahl von Anregungen gebracht sowie Potentiale für die bestehende Bausubstanz aufgezeigt.

Raum- und Baustrukturen

Im Ortskern wird der planerische Ansatz, das Konzept „Dasing mittendrin“, städtebaulich weiter vertieft, die Gebäudeumbauten werden räumlich-planerisch vorbereitet und schließlich hochbaulich umgesetzt.

Über Rathaus und Kirche hinaus wird in Zukunft eine weitere öffentliche Einrichtung, das von einem kleinen Park umgebene, neue VG-Gebäude den Ortskern prägen. Kulturelle, soziale und wirtschaftliche Aktivitäten, kombiniert mit Wohnungsbau, werden die öffentlichen Gebäude umgeben und den neuen Ortskern prägen.

Viele der neuen gewerblichen und sozialen Einrichtungen werden in ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden untergebracht, die für die neuen Funktionen saniert und ausgebaut werden. Sie werden den etwas verwaisten Ortskern wiederbeleben, den notwendigen emotionalen Bedeutungsüberschuss schaffen, die gewünschte funktional-räumliche Verdichtung bringen, aber auch die vorhandenen Einrichtungen stärken.

Kultur und gesellschaftliches Leben

Der Ortskern bietet die Kulisse für vielfältiges kulturell-soziales Leben mit kommunalen und privaten Aktivitäten.

Als wichtiger Mittelpunkt übernimmt das „Alte Schulhaus“ kulturelle und gesellschaftliche Funktionen für ein vielfältiges öffentliches Leben. Musik, Literatur, Kabarett, Workshops, darstellende Künste und Ausstellungen aller Art werden dort zukünftig angeboten. Der Baukörper wird aber auch sozialer Treffpunkt für Senioren oder Mutter-Kind-Gruppen sein.

Soziale Einrichtungen

Im Ortskern „Dasing mittendrin“ werden wichtige medizinische sowie soziale Einrichtungen für Senioren, die Jugend und für Familien zu finden sein. Zusammen mit der Gemeinde werden diese von sozialen, caritativen und religiösen Einrichtungen betrieben. Auch die Funktionen eines „Medizinischen Versorgungszentrums“ sind, neben den oben beschriebenen Einrichtungen, gut in vorhandener Bausubstanz in Kombination mit neuen Ergänzungsbauten unterzubringen.

Wirtschaftsstruktur

Handel, Ladenhandwerk, private Dienstleistungen und freie Berufe bilden das wirtschaftliche Rückgrat für „Dasing mittendrin“; sie werden das bauliche Gefüge konsolidieren. Rund

um die öffentlichen Gebäude wirtschaften langfristig vielfältige Einzelhandelsunternehmen, vervollständigt durch Einrichtungen privater Dienstleistungen, durch Angebote für Freizeit und Erholung, Kunst und Kultur, Gastronomie und Übernachtung. Sie sind kombiniert mit Wohnungen aller Art.

Ansässige Firmen konkurrieren mit jungen Unternehmen, und beide werden die Führungsvorteile eines lebendigen Ortskerns nutzen.

Gewerbebauflächen

Das Bündel neuer wirtschaftlicher Aktivitäten wird durch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, Handwerker- und Gewerbehöfe abgerundet. Beide gewerblichen Einrichtungen, angesiedelt in architektonisch robust gestalteten, neuzeitlichen Gebäuden, dienen als Merkzeichen für die wichtigsten Eingänge zum Ortskern.

Wohnbauflächen

Im Ortskern werden in den umstrukturierten und energetisch sanierten Gebäuden neue Wohnformen angeboten und in Verbindung mit neuen Wohnungen in verdichteter Bauweise gebaut.

Eigentümer von Anwesen, die eigengenutzt bewohnt werden, werden mit Hilfe von Fördermaßnahmen motiviert, den Standort „Ortskern“ privat nach Kräften zu stützen, zu nutzen und auszubauen.

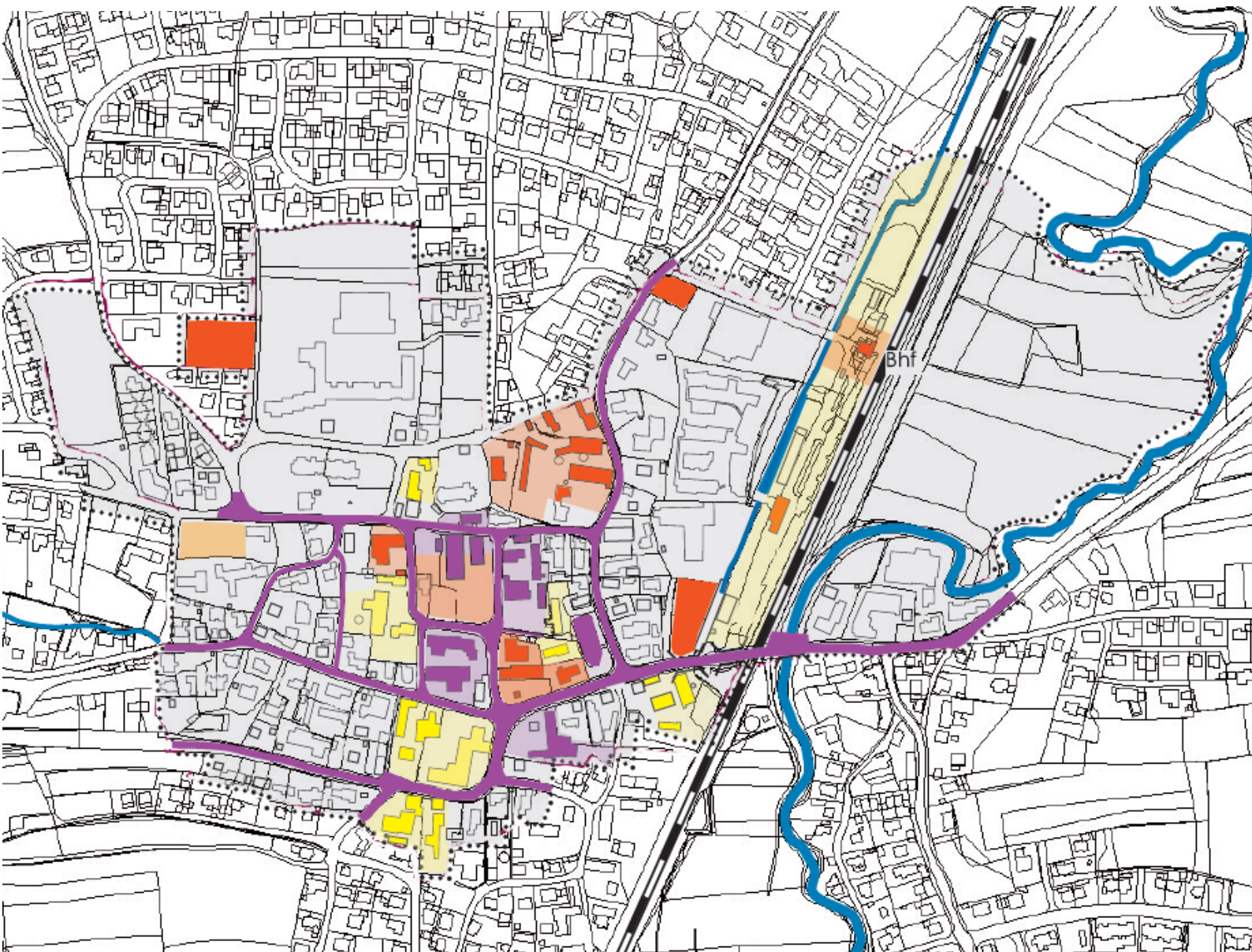
Neben der Eigennutzung ist eine Vielzahl anderer Nutzungsformen (Mietwohnungen | Mietkauf | neue Eigentumsformen) in unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Standards denkbar.

Das „Seniorenwohnen“ wird in „Dasing mittendrin“ eine wichtige Rolle spielen.



Vorbereitende Untersuchungen
Das Planungsgebiet von Nordosten

Städtebauliche Planungen




Nutzungspotentiale

Nutzungspotentiale

 Untersuchungsgebiet nach BauGB

Städtebauliche Planungen

 sofort

- * „Dasing mittendrin“:
Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern
- * Stadtbodenkonzept B300alt und Dorfstraßen
- * TREK Ortskern

Objektplanungen

 sofort

 kurzfristig

 mittelfristig

 langfristig

Nutzungspotentiale

Durch die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf Straßen und Wegen wird der Ortskern für die angedachten Funktionen und für kleinere, publikumsorientierte Handels- und Gewerbebetriebe, sowie für das Wohnen äußerst attraktiv. Das bestehende, ortsbildprägende bauliche Gefüge und sein baulich-räumliches Angebot ist, wie viele realisierte Beispiele zeigen, verkaufsfördernd und von vielen Branchen gesucht. „Dasing mittendrin“ hat für das gesamte Branchenspektrum von Handel und Dienstleistungen einschließlich Gastronomie gute Nutzungspotentiale.

Umnutzungspotentiale

Für leerstehende, ehemalige landwirtschaftlich genutzte Anwesen gibt es viele mögliche neue Nutzungen, wie zum Beispiel soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Handel, Handwerk und Gastronomie.

Durch die Synergieeffekte mit anderen, insbesondere mit großflächigen Wirtschaftsbetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft (Beispiel: Bauernmarkt Lindl) sind diese neuen Standorte, insbesondere für kleinere Einheiten, attraktiv.

Erhaltenswerte Bausubstanz

Vom Grundsatz sind alle ortsbildprägenden, raumbildenden und denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten, und nur ausnahmsweise durch Neubauten zu ersetzen.

Auf ihre besondere Struktur, d.h. auf Besonderheiten der Konstruktion, Baustoffe, Materialien, Formen und Farben, aber auch auf die Bauweise und Details wie auf Öffnungen in den Wänden, auf Fenster, Türen und Tore und deren gestalterische Eigenarten ist zu achten. Schadhafte Bauteile bei der "erhaltenswerten Bausubstanz" sind zu reparieren, gelegentlich auszuwechseln und neu einzubauen.

Der Ausstattungsgrad der "erhaltenswerten Bausubstanz" ist deutlich und nachhaltig aufzuwerten.

Sanitäre Einrichtungen, einschließlich WC's und Bäder, sind nach neuzeitlichen technischen Standards zu bauen und mit energiesparenden Heizungsanlagen auszustatten.

Der Einbau nachhaltiger Wärmedämmungen ist in den sanierten Baumassen umzusetzen und auf den erhaltenswerten Gebäudebestand nach Art und Umfang individuell auszurichten.

Private Nebengebäude

Die Nutzungspotentiale leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude sind immens. Der überwiegende Teil der Seiten- und Rückgebäude wird für die neuen Nutzungen aller Art saniert und wiedergenutzt.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art in Nebengebäuden (Quartiersgaragen) wird gefördert. Die dafür ausgewählte Bausubstanz wird nutzungsgerecht umgebaut.

Sonstige Bausubstanz

Bescheiden gestaltete Gebäude werden durch bauliche Einzelmaßnahmen sowie durch gestalterische Verbesserungen aufgewertet.

Maßstabsbrüche werden behoben.

Gebäude zur Disposition

Einige jüngere Nebenanlagen bzw. ortsbildstörende Gebäude werden langfristig aus dem Gefüge des Ortskerns wieder herausgenommen.

Diese Vorhaben sind als "Ordnungsmaßnahmen" nach Baugesetzbuch zu behandeln, von den Eigentümern auf freiwilliger Basis durch die Gemeinde abzulösen und langfristig zu beseitigen. Mit Hilfe dieser Maßnahmen werden schrittweise die Sanierungsziele umgesetzt und die Erneuerung des Ortskerns wird vorangetrieben.

Wiederaufbauten / Neubauten

Im Ortskern gibt es einige Baulücken oder Flächen, die sich zur baulichen Verdichtung eignen. Sie werden im Rahmen des strukturellen Umbaus und des Strukturwandels mit passenden Funktionen neu genutzt.

Bei der Wahl der Proportionen, Baumassen, Kubaturen und Gebäudehöhen, bei der Auswahl der Baumaterialien und Bauformen werden Elemente des bestehenden, umgebenden Gebäudebestands herangezogen. Sie sind zu beachten und auf sie wird hochbaulich angemessen zu reagieren sein.

Alle Neu- und Wiederaufbauten haben sich als wichtige, raumbildende Elemente in den vorgegebenen Kanon, in den Rhythmus der örtlichen Bauräume einzugliedern.

Weitere Verdichtungspotentiale

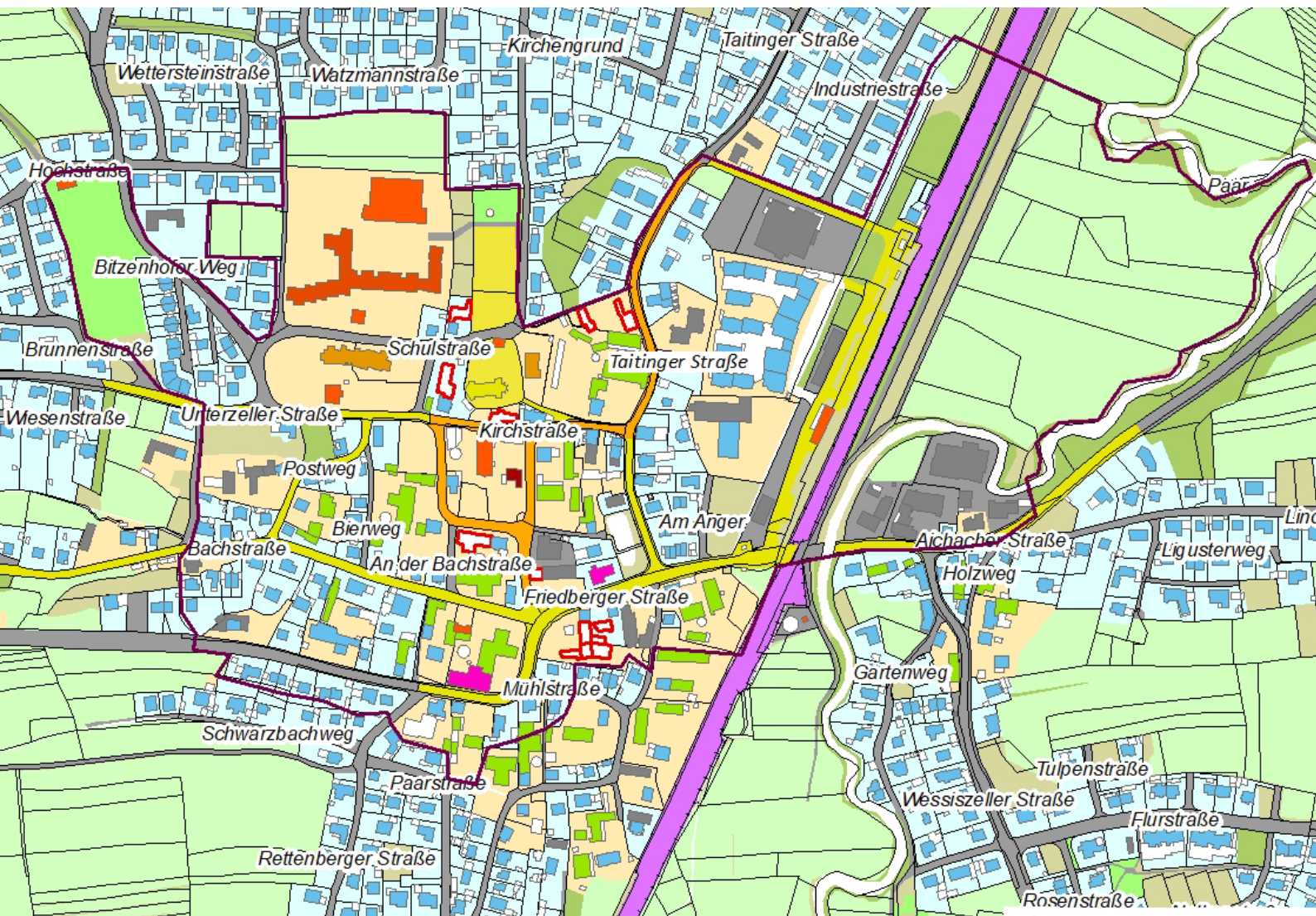
Im Rahmen der Erneuerung und Verdichtung der Bebauung im Ortskern bieten sich Flächen für medizinische und soziale Einrichtungen, Einzelhandel- und Handwerksbetriebe sowie im Bereich des Bahnhofs für Einzelhandel, Gastronomie und Öffentliche Einrichtungen an.



Verdichtungsvorschläge an der Taitinger Straße



Rathaus Dasing | Pfarrkirche St. Martin



Das Verkehrskonzept für den Ortskern Dasing

Flächen und Gebäudenutzungen

	Wohngebäude
	Landwirtschaftliches Gebäude
	Gewerbe
	Rathaus
	Kirche
	Schule
	Kindergarten
	Öffentliche Einrichtungen
	Gastronomie
	Nebengebäude; sonstige Bauwerke
	Leerstand
	Bahnlinie
	Wohnbaufläche
	Friedhof
	Verkehrsflächen
	Verkehrsberuhigung
	Straßenumbau
	Industrie- und Gewerbefläche
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Sonstige Flächen
	Gemischt genutzte Flächen

Das Neuordnungskonzept - Städtebauliche Rahmenplanung

Verkehr und Umwelt

Im Ortskern Dasing stellen sich neben der Beruhigung des Individualverkehrs eine Reihe von Fragen neu, die mit dem Klimawandel, den Lebens- und Arbeitsformen der Bewohnerinnen und Bewohner, sowie der Betriebe zusammenhängen.

Verkehrsinfrastruktur - Individualverkehr

Die Verkehrsinfrastruktur und das Straßennetz in Dasing sind aufgrund der jüngsten Strukturveränderungen und Verdichtungen neu zu ordnen.

Der im Zentrum großer Verkehrstrassen (Bundesautobahn A8, Bundesstraße 300neu) gelegene Ortskern ist eingebunden in eine Vielzahl von Landes- und regionaler Straßen (Staatsstraßen | Kreisstraßen) und über viele Gemeindeverbindungsstraßen sehr gut erschlossen.

Die Bundesstraße B300neu tangiert das Gemeindegebiet im Norden und Westen.

Die Bahnstrecke Augsburg-Ingolstadt mit Bahnhof Dasing liegt im Kern der Gesamtgemeinde und verläuft unmittelbar östlich des Ortskerns.

Wegen der direkten Nähe zu den Hauptverkehrswegen haben sich gute bis sehr gute Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft einerseits, aber auch für das Wohnen entwickelt. Sie finden in den großen Gewerbebetrieben und in ausgedehnten Wohnbaugebieten ihren Niederschlag und haben Auswirkungen für die zukünftige Gemeindeentwicklung. Diese räumlichen Besonderheiten der Gemeinde bedeuten daher, dass sich auf Dauer weitere größere Betriebe ansiedeln und weitere Wohngebiete ausgewiesen werden können.

Weil Dasing so gut zu erreichen ist, sind für die Kommune Verkehrsprobleme entstanden.

Straßen und Wege im Hauptort

Eine Reihe von öffentlichen Straßenräumen des Hauptorts, die zwischen dem Ortskern und den Neubaugebieten liegen, werden zur verbesserten Ordnung und zur besseren Orientierung umgestaltet.

Hauptverkehrsstraßen

Aichacher und Friedberger Straße haben zentrale Bedeutung und werden weiterhin Erschließungsfunktionen zu übernehmen. Beide Straßen werden zu Ortsstraßen umgewandelt, wobei die Aichacher Straße weiterhin Staatsstraße bleibt, jedoch mit der Vorgabe, dass der Individualverkehr an den Hauptzufahrten zukünftig beruhigt wird. Durch Straßenumbaumaßnahmen (Straßenbreiten | Fußwege | ruhender Verkehr | Begrünung) werden diese aus dem Netz der übrigen kommunalen Verkehrswege herausgehoben.



Umgestaltung der Bahnhofstraße

Ortsstraßen

Verkehrsberuhigung

Der öffentliche Raum rund um die bestehenden und neuen Verwaltungsgebäude der Gemeinde und der neuen gewerblich-sozialen Funktionen im Ortskern wird so umgestaltet, dass er sowohl vom motorisierten als auch vom nicht motorisierten Verkehr gleichberechtigt nutzbar ist.

Dazu zählen die südlichen Teile der Taitinger und im Ortskern die Unterzeller Straße. Sie sind künftig barrierefrei umgebaut.

Die Bahnhofstraße dagegen wird neue Funktionen erhalten. Ersatzweise wird sie den Lkw- und landwirtschaftlichen Verkehr nach Norden aufnehmen.

Sonstige Straßen

Das übrige Straßengefüge und Wegenetz, insbesondere im Süden und Westen des Untersuchungsgebiets, wird grundhaft erneuert.

Von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze werden die Oberflächen neu zониert und ihren Funktionen klar zugeordnet. Die Übergänge vom öffentlichen Raum in die privaten Grün- und Freiflächen werden gestalterisch aufgewertet und in Teilen stärker begrünt. Ein harmonischer Materialkanon mit lokalen Baustoffen des ländlichen Raums wird dafür eingesetzt.

Sonderthemen

Bachstraße

Aus räumlich-gestalterischen Überlegungen besteht der Vorschlag aus der Bürgerschaft, den Unterzeller Bach wieder zu öffnen. Aus ortsplanerischer Sicht gibt es für dieses Vorhaben Zweifel an der Durchführbarkeit. Die abschließende Beantwortung dieser Frage ist jedoch durch eine Objektplanung zu klären.

Bahnhofstraße

Der Bereich um den Bahnhof wird umgebaut und deutlich aufgewertet. Die Gründe dafür liegen

- * im Ausbau des Ziel- und Quellverkehrs für die Gewerbeflächen in Dasing-Nord über die Industriestraße,
- * im Zielpunkt des Expressbusses, in der Umnutzung des ehemaligen Bahnhofgebäudes und
- * in der Aufwertung der Freiflächen beiderseits des Unterzeller Bachs.
- * in den Aufwertungsmaßnahmen am Heimatmuseum und seinen Freiflächen, sowie in den Einrichtungen für die Dasinger Jugend.



Bahnhof und Heimatmuseum: Umgestaltung der Bahnhofstraße

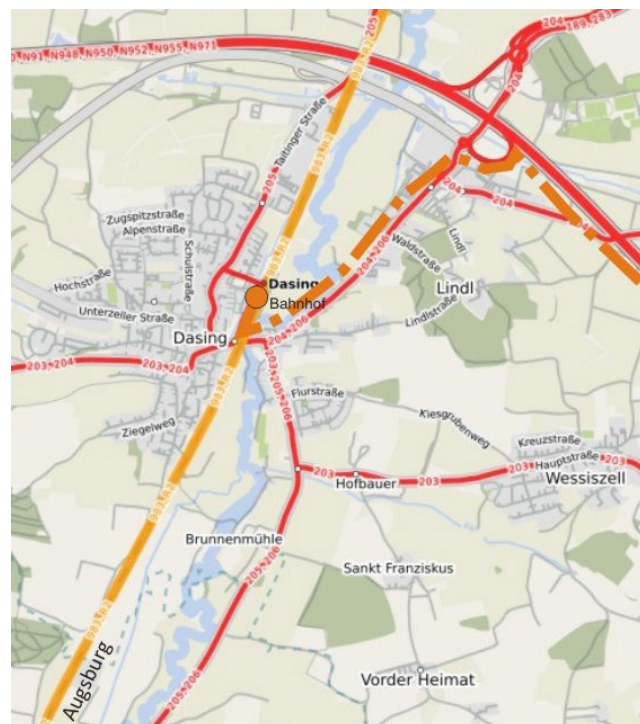
ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die Akzeptanz des Öffentlichen Personennahverkehrs bei der Bevölkerung hängt stark von der Qualität der Angebote ab.

Neben den aktuellen Busverbindungen des AW -Augsburger Tarif- und Verkehrsverbunds wird zukünftig zusätzlich ein Expressbus die Gemeinde mit der Region verbinden. Zielorte werden sowohl Augsburg, und damit das DB-Schienenfernverkehrsnetz als auch München-Pasing sein.

Am Bahnhof Dasing wird der Bushalteknotten baulich entwickelt und mit allen notwendigen Einrichtungen versehen. Vorgeschlagen wird,

- * ausreichend viele Kfz-Stellplätze (P+R-Verkehr),
- * einen attraktiven, gedeckten Wartebereich,
- * barrierefreie Zugänge zum ÖPNV,
- * Fahrgastinformationen an den Bussteigen,
- * überdachte Stellplätze für Fahrräder,
- * Ladestation für E-Bikes | WLAN-Verbindung zu schaffen.



Das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs Dasing

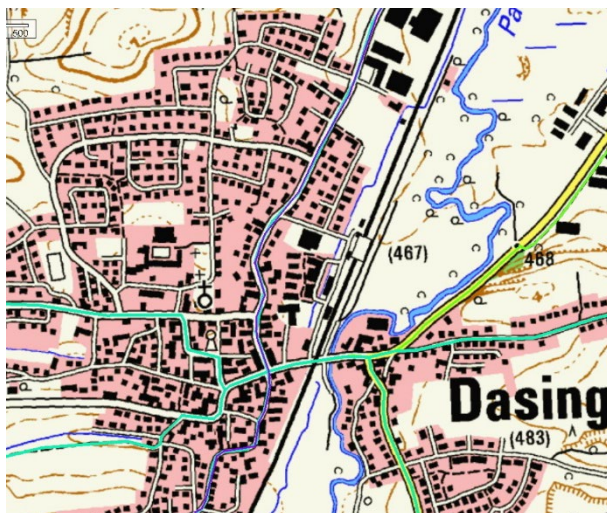
Fahrrad- und Fußwege

Ein gut ausgeschildertes Netz von Fahrrad- und Fußwegen, für das eine Machbarkeitsstudie und Objektplanungen zu vergeben sind, dient zur Entspannung der motorisierten Verkehrsabläufe in der Gesamtgemeinde.

Fahrradwege von den Ortsteilen zum Hauptort, zum Bahnhof, zu den Arbeitsstätten, zu den Schulen und zu den Sportflächen im Norden der Gemeinde sind zu schaffen.

Bezogen auf den Ortskern sind rasch folgende Fahrrad- und Fußwege auszubauen:

- * aus den Ortsteilen zu den Schulen
- * Fahrradverbindungen für Berufstätige zum Bahnhof | Expressbusbahnhof, zu den Bushaltestellen.
- * Fahrradtourismus: interessant trassierte Wege zu kulturellen, landschaftlichen Highlights.



Im Einzelnen sind dies:

- * Radweg vom Hauptort zu den Arbeitsplätzen
- * Radweg zum Großmarkt | Gastronomie
- * Radweg in die Erholungslandschaft
- * Radweg zwischen dem Hauptort und den Kirchdörfern in Nordosten.



Das Fahrradnetz im Hauptort



Paar-Auen-Spazierweg mit Querung des Flusstals

Ruhender Verkehr

Das Parken von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum wird zukünftig neu bewertet.

Beim grundhaften Ausbau des historischen Ortskerns mit neuen Nutzungen in den Bestandsgebäuden, der Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz mit veränderten gewerblich-sozialen Funktionen und mit besonderen Wohnangeboten kommen neue Ansprüche an den öffentlichen Raum hinzu. Im Gegensatz zu heute wird es notwendig werden, das Parken (Parkflächen im öffentlichen Straßenraum | allgemein zugängliche Parkplätze) zeitlich zu beschränken und den ruhenden Verkehr zu überwachen.



KFZ-Stellplätze im öffentlichen Raum

Die vorhandenen Stellplätze im Kernort sind überwiegend öffentlichen und privaten Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Bahnhof, Einkaufszentrum) zugeordnet.

Im Ortskern zwischen der Kirchstraße und der Friedberger Straße gibt es keine ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze. In diesem Bereich sind öffentliche Stellplätze vorzusehen und im Rahmen einer Stellplatzsatzung zu regeln.

Parkraumbewirtschaftung

Als Mittel der Verkehrsplanung, also um verfügbare Kfz-Stellplätze sinnvoller nutzen zu können, wird der Parkplatzsuchverkehr im öffentlichen Straßenraum zukünftig gesteuert. Entweder werden Zonen der Parkraumbewirtschaftung ausgewiesen oder die Stellplätze werden einzeln bewirtschaftet.



Bachstraße:
Neugestaltung der Oberflächen, Ränder und des Parkraums

Parkraumgestaltung

Wo dies möglich ist, werden Teilflächen des öffentlichen Raums entsiegelt, d.h. regenwasserdurchlässig gemacht. Sie werden begrünt, mit Bäumen bepflanzt sowie mit neuen Fußwegen nach „Dasing mittendrin“ verbunden.

Der öffentliche Raum

Die Gemeinde setzt den mit den Vorbereiten- den Untersuchungen erfolgreich begonnenen Prozess der Ortskernsanierung auch gestalte- risch fort. Nach dem Willen des Gemeinderat- es werden in den kommenden Jahren auch die Straßen und Wege des Ortskerns sowie die B300alt funktional und gestalterisch er- heblich aufgewertet, damit der kommunale Mittelpunkt seine neuen Aufgaben als politi- scher, wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Mittelpunkt der Gesamtgemeinde voll über- nehmen kann.

Für die Umsetzung dieses Ziels sind gute räumliche und strukturelle Voraussetzungen gegeben, die schrittweise erschlossen und weiter ausgebaut werden. In Absprache mit der Bewilligungsbehörde plant die Gemeinde in den kommenden Jahren auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung den Um- bau und die Sanierung des öffentlichen Raums und realisiert dessen Ergebnisse.

Einen Teilaspekt, der den Erfolg der Ortskern- sanierung Dasing wesentlich beeinflussen wird, ist der „richtige“ baulich-gestalterische Umgang mit dem öffentlichen Raum.

Straßen und Wege haben höchste Priorität bei der Aufwertung des kommunalen Gefüges. Sie sind

- * Aufenthaltsfläche für Anwohner,
- * Verkaufsfläche im Freien für Geschäfte,
- * Ort der Erholung vor Gaststätten als auch Platz zum Gespräch,
- * Ort für politische Auseinandersetzungen und für Feste,
- * Im öffentlichen Raum fahren Kraftfahrzeuge und er wird zum Liefern und zum Parken ge- braucht. Die öffentlichen Freiflächen sind damit von höchster gesellschaftlicher Bedeu- tung.

Alle anstehenden öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen auf Straßen und We- gen haben diese Leitidee und deren Grundan- forderungen zu berücksichtigen und umzuset- zen.

Der Stadtboden | Stadtbodenkonzept

Besondere Aufmerksamkeit ist zukünftig dem „Stadtboden“ zu widmen. Den lokalen Vorga- ben wie Topografie und landschaftlichen Ge- gebenheiten und dem Einsatz der „richtigen“ Baumaterialien sind dabei mehr Beachtung zu schenken. Ein Materialkanon „Stadtboden“ ist zu entwickeln für die Sanierung der öffentli- chen Flächen.

Ein Handbuch bildet Maßstab und Rhythmus für künftige Lösungsansätze. Die „Vielfalt in der Einheit“ ist mit neuen gestalterischen Be- deutungsinhalten versehen.

Städtebaulich-funktionale, ökologische, städ- tebaulich-gestalterische Aspekte einschließlich historischer Vorgaben ergänzen den Material- kanon „Stadtboden“ und werden die Vorga- ben für das Stadtbodenkonzept bilden.

Vorgehen

Der Bestand aller Oberflächen des Ortskerns wird nach Merkmalen typisiert und in Plänen dargestellt.

O b e r f l ä c h e n

Bestandsaufnahmen

Die aktuell eingebauten Materialien werden flächig dargestellt und getrennt nach Natur- stein, Kunststein, Asphalt, Kies oder unbefes- tigte Flächen unterschieden.

P r o f i l e | M a t e r i a l i e n

Straßenräume

Für die unterschiedlichen öffentlichen Räume werden typische Straßenraumprofile vorgelegt, nach Topografie und Modellierung des Ge- ländes unterschieden, typisiert sowie vorge- stellt.

B e w u c h s

Grünelemente und -flächen bilden eine wich- tige Struktur für die Wiedererkennbarkeit prä- gender öffentlicher Räume. Grünelemente werden nach groß- und kleinkronigen Bäu- men, Hecken, Kletterpflanzen, Pflanz- und Wiesenflächen unterschieden und dargestellt.

Einzelemente

Neben der typischen Struktur von Straßen und Wegen im Ortskern bilden insbesondere die städtebaulich bedeutenden hochbaulichen Einzelemente und Gebäude den Rahmen für das Grundgerüst eines Gesamtkonzepts.

Zusätzlich prägen handwerkliche Einzelemente (untergeordnete Baukörper | Einfriedungen | Tore) das Erscheinungsbild von Teilräumen. Sie werden nach Typen unterschieden und dargestellt.

Technische Infrastruktur

Zusätzlich sind es Elemente wie der Unterzeller Bach, aber auch Regenwasserrinnen, Hochborde, Schieber, Sinkkästen, Revisionschächte und Elektroverteilerkästen, die Teilräume ebenfalls gestalterisch beeinflussen. Sie werden dargestellt.

Analyse und Bewertung

Alle Teilräume werden einander gegenübergestellt, bewertet aufgrund ihrer Funktion und Gestaltung im Gefüge in eine Hierarchie gebracht. Deren Bedeutung ist es letztlich, aus der ein Kanon von Proportionen, Materialien, Formen und Farben entwickelt wird.

Gesamtkonzept "Stadtboden Dasing"

Im Gesamtkonzept "Stadtboden Dasing" werden neben der Darstellung im Plan alle Teilräume fotografisch dokumentiert.

Das Gesamtkonzept enthält Vorschläge für

- * künftige Straßenraumprofile mit Aussagen zur Ableitung des Regenwassers: Mittelrinne, Dachprofil, einseitiges Gefälle, punktuelle Entwässerung, Versickerung;
- * Bauweisen wie Neubau oder Restaurierung von Flächen, die von Baumaßnahmen unberührt bleiben;
- * Materialien mit einem Kanon zur Art der Beläge, Proportionen, Materialien, Formen und Farben;
- * räumliche Einzelemente mit Aussagen zur Beleuchtung, zu Stadtmöbeln, zur Werbung;
- * die Bepflanzung.

Das Gesamtkonzept "Stadtboden Dasing" ist als Vorentwurf der Objektplanung zu werten.



Beispiel Altort Thüngersheim – Sanierung nach BauGB:
 Barrierefreie Sanierung und Umgestaltung des öffentlichen Raums, der Straßen, Gassen und Wege (auch Abb. S. 32)

Grundlagen

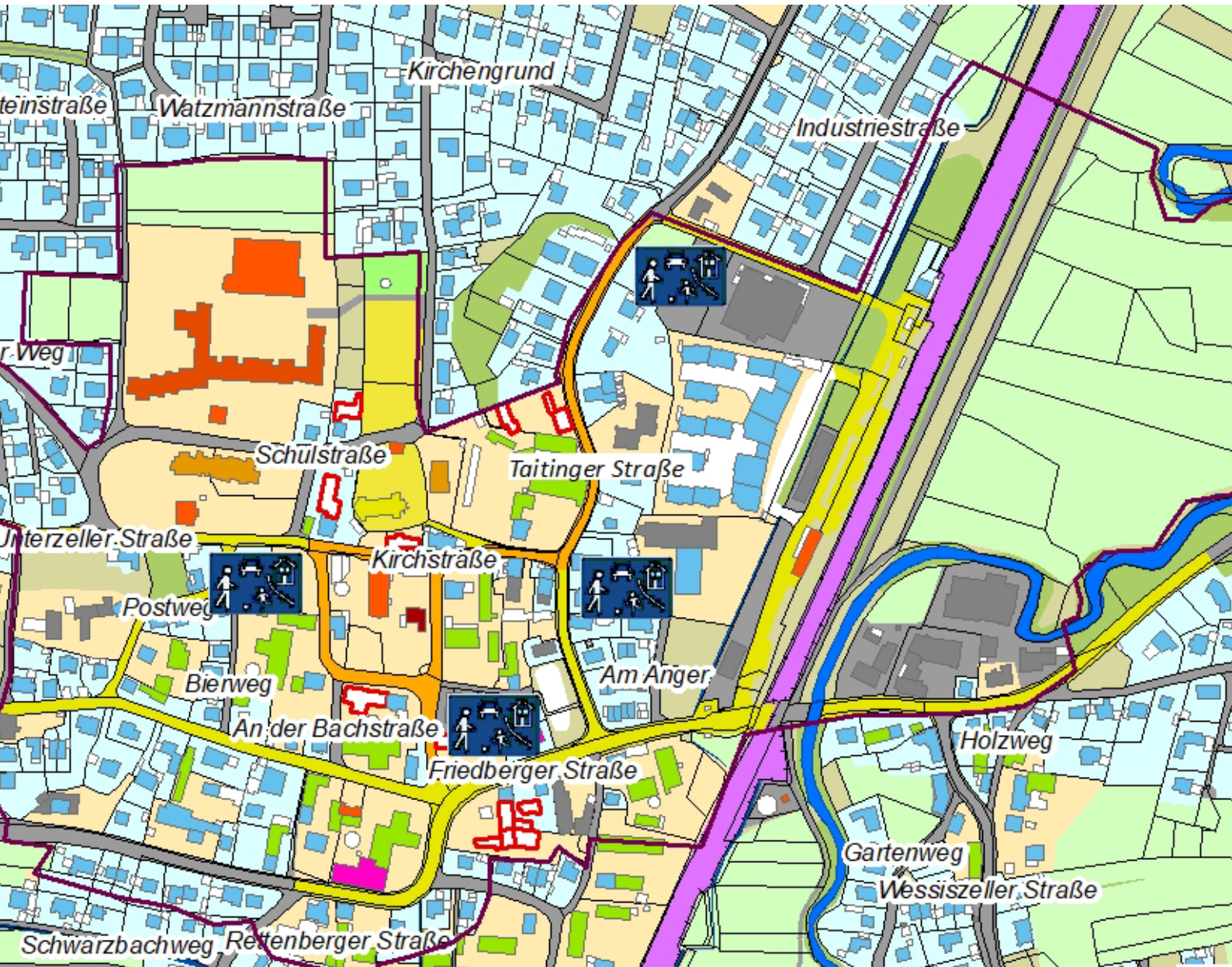
Alle öffentlichen Räume beeinflussenden Faktoren wie historische Angaben, Pläne, Karten, historische Photos und textliche Aussagen sind im „Stadtbodenkonzept Dasing“ einzuarbeiten und Hinweise auf frühere Nutzungen und Gestaltung der Freiflächen geben.

Aus der Überlagerung der einzelnen Aspekte, Im Nutzungs- und Gestaltungskonzept werden zudem Grundlagen des fließenden und ruhenden Verkehrs analysiert sowie positive und negative Merkmale für das Konzept herangezogen.

Aus der Art der zukünftigen Nutzung des Teilraums zB als Grün- und Freiraum, als Wohnstraße oder shared space, als öffentliche Fläche zur Erschließung, zum Aufenthalt, zum Verkauf, zur Gastronomie oder für den ruhenden Verkehr wird das Gesamtkonzept erarbeitet, mit der Verwaltung und der Bevölkerung diskutiert, mit der Bewilligungsbehörde einvernehmlich abgestimmt und vom Gemeinderat beschlossen.



Beispiel Altort Thüngersheim – Sanierung nach BauGB:
 Traufstreifen mit Hauseingang | begleitendem Beet für Ranker



Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Flächen und Gebäudenutzungen Bestand und Planung

	Wohngebäude
	Landwirtschaftliches Gebäude
	Gewerbe
	Rathaus
	Kirche
	Schule
	Kindergarten
	Öffentliche Einrichtungen
	Gastronomie
	Nebengebäude; sonstige Bauwerke
	Leerstand
	Bahnlinie
	Industrie- und Gewerbefläche
	Wohnbaufläche
	Friedhof
	Verkehrsflächen
	Verkehrsberuhigung
	Straßenumbau
	Gewässer
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Sonstige Flächen
	Gemischt genutzte Flächen

Verkehrsberuhigung und Barrierefreiheit

Um die städtebaulichen Ziele dauerhaft umsetzen zu können, wird auch in Dasing die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum als Standard-Lösung festgelegt

Alle Menschen, auch diejenigen mit körperlichen und geistigen Handicaps, sollen am öffentlichen Leben teilhaben können. Nicht nur Hindernisse im traditionellen Sinne (zu hohe Bordsteine | zu lange Treppen | zu steile Rampen | fehlende Personenaufzüge) werden dabei dauerhaft beseitigt.

Der Zugang ohne technische Hilfsmittel zu allen Einrichtungen wird ermöglicht, die barrierefreie Gestaltung umgesetzt.

Alle Umbauvorschläge zur Verkehrsberuhigung und zur Barrierefreiheit sind im Stadtbodenkonzept festgeschrieben.

Das Neuordnungskonzept - Städtebauliche Rahmenplanung

Wirtschaft

Neue Funktionen im historischen Ortskern

Der Ortskern

Bei der wachsenden, wirtschaftlich- gewerblichen Attraktivität und der regionalen Zentralität der Kommune muss Dasing für seine Bevölkerung auch einen anziehenden, attraktiven Ortsmittelpunkt entwickeln.

Gemeinderat, Gemeindeverwaltung und Bevölkerung starten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zusammen mit der Bewilligungsbehörde den Versuch, in der Kommune mit „Dasing mittendrin“ einen wirtschaftlich vielfältigen Angebotsschwerpunkt zu schaffen. Der aufgewertete Ortskern muß bedeutend sein und über die Ortsteile und die Zentren der näheren und weiteren Umgebung herausragen.

Denkt man die zukünftigen Nutzungen im Dasinger Ortskerns umfassender, werden sich an den Rändern des besonders gestalteten öffentlichen Freiraums um Rathaus und neues Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft weitere Funktionen ansiedeln.

Neben den Bauten der kommunalen Verwaltung werden Funktionen und Räume für Kultur und gesellschaftlich-soziales Leben, für Handel, private Dienstleistungen, für freie Berufe und Gastronomie samt besonderen Wohnformen entstehen, die sich gegenseitig stärken werden.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Der Einzelhandel ist seit Jahren einem enormen Strukturwandel unterworfen. Die bundesweite Entwicklung der Abnahme innerörtlicher Läden, gekoppelt mit einer Zunahme von dezentralen, oft großflächigen Einzelhandelsbetrieben an Ortsrändern und in Gewerbegebieten, und seit jüngster Zeit, befeuert durch die Pandemie, der sprunghaften Zunahme des Versandhandels führen zu eklatanten funktionalen Problemen.

Weil die dezentralen Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde kaum zu Fuß erreichbar sind, werden ganze Bevölkerungsgruppen, insbesondere die ohne Kraftfahrzeug (Senioren, Einkommensschwache, Jugendliche), von der Versorgung ausgeschlossen.

Einzelhandelsschwerpunkte außerhalb des gewachsenen kommunalen Zentrums gefährden somit ausgewogene Versorgungsfunktionen und damit die Wirtschaftskraft des integrierten Ortskerns.

Einzelhandelsschwerpunkte außerhalb des gewachsenen kommunalen Zentrums verursachen schließlich Verkehr, Leerstände in Gebäuden auf den ursprünglich für sie errichteten Standorten.

Dasing will diesem deutlich entgegenwirken und will mit „Dasing mittendrin“ diesem Negativtrend städtebaulich ein massives Zeichen entgegensetzen. Gemeinderat und Verwaltung sehen in den strukturellen Veränderungen bei den landwirtschaftlichen Betrieben und bei den Einzelhandelsangeboten einen Auftrag, antizyklisch zu agieren:

die Verantwortlichen stemmen sich gegen Gebäudeleerstand und Gebäudeverfall. Sie erhöhen stattdessen die Einkaufsattraktivität des Ortskerns durch breitere Angebote, steigern dort die Wohnqualität durch Vielfalt, konsolidieren die sozialen Angebote, verbessern die Nahversorgungsfunktionen und schaffen bei gleichzeitig verstärkter Nachfrage vielfältige,

ortskernnahe Arbeitsplätze.

Der Konflikt zwischen den Betreibern großflächiger Einzelhandelsmärkte einerseits - und den ortsentwicklungspolitischen Interessen der Allgemeinheit andererseits - ist lösbar. Auf Basis demographischer, betriebswirtschaftlicher und stadtplanerischer Anforderungen werden in naher Zukunft wichtige Standortentscheidungen gefällt und vom Gemeinderat mit Hilfe der Regierung von Schwaben ortsplanerisch umgesetzt, um den angestrebten Strukturwandel zu stemmen.

Um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu stärken, wird das Konzept „Dasing mittendrin“ zur wichtigsten städtebaulichen Aufgabe der nächsten Planungsphase. Weil in dem Konzept Maßnahmen aufgezeigt werden, die helfen, den „Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Ortskern“ zusammen mit den kulturellen Angeboten, sozialen Aufgaben und wirtschaftlichen Anforderungen der Gesamtgemeinde zu stärken, bestehen berechtigte Hoffnungen, den Umwandlungsprozess räumlich sinnvoll zu steuern und dauerhaft zu sichern.

Angebote des täglichen Bedarfs und das besondere Sortiment

Um seiner neuen Funktion als politisch-wirtschaftlicher Mittelpunkt gerecht zu werden, sind neben den Angeboten für den täglichen Bedarf weitere, neue ökonomische Anreize mit nicht alltäglichen Waren zu schaffen.

Die Versorgung der sich verändernden Bevölkerung, die auf kurzen Wegen über das Alltägliche hinaus auch besondere Angebote finden will, steht im Mittelpunkt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Beispiel Marktscheune Hallstadt) mit nicht alltäglichen Lebensmitteln und Getränken sollte mit Nachdruck weiterverfolgt werden.

Einzelhandelsstruktur und aperiodischer Bedarf

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft und das Nachfragepotenzial Dasinger Bürger soll daher so weit wie möglich in der Gemeinde bleiben und dort abgeschöpft werden. Die Kaufkraft soll möglichst nicht in konkurrierende Zentren der Region oder in die Metropolen abfließen.

Einzelhändler mit Gütern des aperiodischen Bedarfs wie besondere Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften oder Bücher, Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik, Sportartikel, Fahrräder, Spielwaren, Hobbybedarf oder Zooartikel, Kurz- und Schreibwaren, Uhren, Schuhe, Wäsche, Oberbekleidung, Blumen oder Bastelbedarf - um nur einige zu nennen - werden sich wieder in attraktiv sanierten Geschäften im historischen Ortskern (Beispiele: Altstadt Seßlach | Neue Marktscheune Hallstadt) anzusiedeln.

Das Neuordnungskonzept - Städtebauliche Rahmenplanung

Neuordnungskonzept Gastronomie

Nachdem wesentliche Gaststätten des Hauptorts geschlossen sind, ist der Bedarf an gastronomischen Betrieben groß (vgl. dazu die Altstadt Seßlach: bei rd 1.000E existieren sieben gastronomische Betriebe).

Die Stärkung der Gastronomie im Ortskern wird mit fachlich-finanzieller Unterstützung der öffentlichen Verwaltung an die verlorenen Traditionen wieder anknüpfen. Ziel ist, zusammen mit den Hauseigentümern Gaststätten und Cafes zu reaktivieren. Die historischen Standorte mit speziellem Dasinger Lokalkolorit werden möglichst revitalisiert und es werden spezielle Angebote gemacht. Neue Wirtshausformen entstehen, in denen das öffentlich-gesellige Leben stimuliert und gepflegt wird (analog: „gemeinsam geführte Dorfläden“). Zudem fehlen im Ortskern bzw. im Hauptort Übernachtungsangebote.

Das Konzept „Dasinger Wirtshauskultur“ wird von der Gemeindeverwaltung fachlich und organisatorisch nach Kräften unterstützt.

Eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Reaktivierung gastronomischer Betriebe wird erarbeitet, in die modellhaft Einzelvorhaben eingebunden sind.

Brauereigasthof

In einem der reaktivierten Gasthöfe wird eine Schaubrauerei eingerichtet, die ein typisches „Dasinger Bier“ herstellt. In ehemaligen landwirtschaftlichen, heute modernisierten Baukörpern sollten mindestens ein Cafe | Bistro mit neuem Biergarten eröffnen.

Schlussfolgerungen

* In „Dasing mittendrin“ werden nur Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. Ausnahmen bilden solche mit wohnortnaher Grundversorgung.

* Einzelhändler mit Sortimenten der Nahversorgung sind besonders zu fördern, weil sie der wohnungsnahen Versorgung dienen.

Das Neuordnungskonzept - Städtebauliche Rahmenplanung

Neuordnungskonzept Kultur | Gesundheit | Soziales Leben

Kultur und Kunst

Eine funktionsfähige Gemeinschaft bildet sich über kulturelle Leistungen ab: über intaktes Zusammenleben, den Umgang mit der Natur, mit Wirtschaft und Technik ebenso wie mit Kunst, Architektur und Wissenschaft. Tragfähige Standards sind zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Die „Alte Schule“ kann für diese kulturelle Einrichtungen bestens genutzt werden, um im historischen Ortskern Aktionsräume für kreative Lebensweisen zu schaffen.

Bildende Künstler finden dort ebenso eine Heimat wie junge Musiker. Ein Ausstellungsraum für Lesungen, Events und Veranstaltungen samt einem Programmkinos könnte eingerichtet werden.

Gesundheit und Pflege

Der Bedarf an Ärzten sollte erweitert werden. Flächen für Praxen (Allgemeinmedizin | Kinderheilkunde, Gynäkologie, Orthopädie | Augenarzt) sollten an den Rändern des historischen Ortskerns ausgewiesen werden.

Soziales Leben

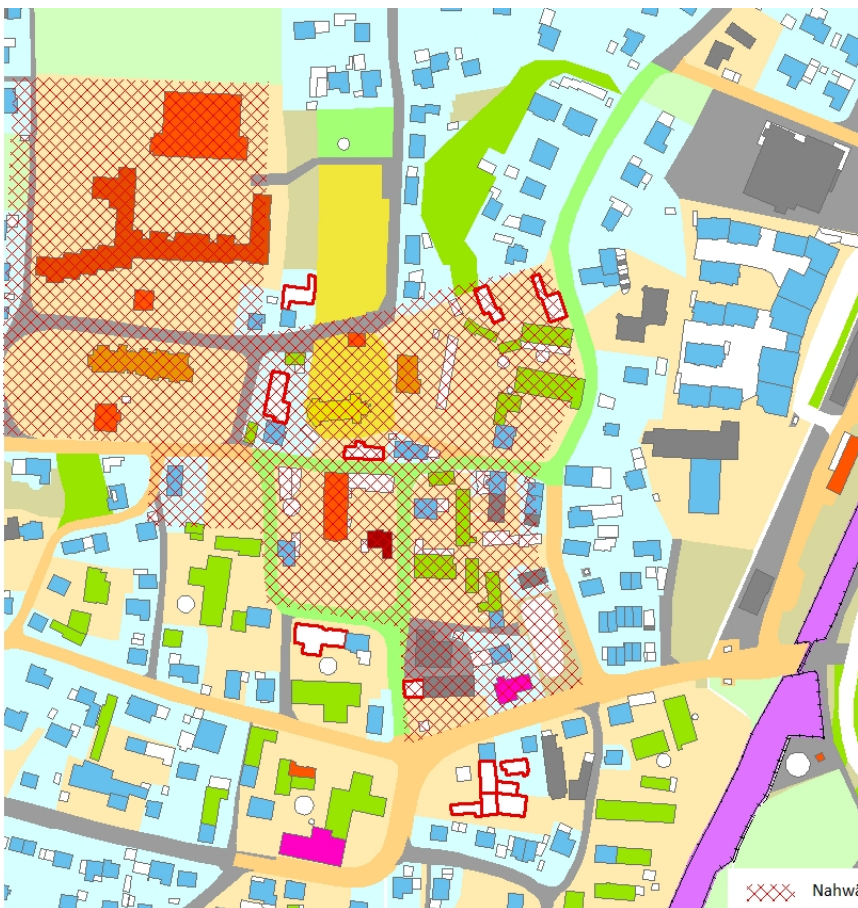
Eine Erstkontaktstelle zur Sozialberatung soll das Angebot für Gesundheit und Pflege älterer Menschen abrunden.

Die Altenbetreuung ist bezahlbar zu erhalten, um die Lebensqualität von Senioren zu fördern. Die ambulante Betreuung wird ausgebaut. Gleichzeitig wird ein Gesundheits- und Pflegenetzwerk als Experimentierfeld für neue technische Hilfen im Alter eingerichtet. Neben der Kontaktstelle als informelle Hilfe werden ambulante Pflegedienste, Betreutes Wohnen, Mobilitätshilfen und fahrbarer Mittagstisch, ggf. noch weitere Dienste vermittelt.

Das Neuordnungskonzept - Städtebauliche Rahmenplanung

Neuordnungskonzept Energie und Klimaschutz

Der Kernbereich wird als Nahwärmegebiet ausgewiesen. In diesem Bereich sind keine anderen Energieträger zur Wärmeversorgung der neuen sowie der sanierten Gebäude zugelassen; sie wird in einer Satzung festgeschrieben.



Konzept Nahwärmeversorgung in „Dasing mittendrin“

Entscheidungsgrundlagen für den Sanierungs- und Umstrukturierungsprozess

Bei den Zielen der Gebäudesanierung sind historische und städtebauliche, aber auch funktionale, strukturelle, technische und objektbezogene Qualitätskriterien zu formulieren.

Ausschließlich fachliche Kriterien bilden den Maßstab für den Einsatz und die Höhe öffentlicher Fördermittel.

Die Bausubstanz ist dabei in vier Qualitätsstufen unterteilt., die das Bündel von baulichen Maßnahmen für jedes Gebäude bilden.

Bei Baulücken werden zusätzliche Festsetzungen zum Wiederaufbau formuliert.

Objektplanungen

Nach Beschluss der Sanierungssatzung werden mit der Gemeindeverwaltung, der Bewilligungsbehörde und den Fachbehörden abgestimmte Fachplanungen erarbeitet.

Die fachlichen und organisatorischen Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben als der zuständigen Genehmigungsbehörde werden intensiv und engmaschig gepflegt.

Bürgerinnen | Bürger | Betriebe

Die Verwaltung der Gemeinde Dasing ist auf die Bereitschaft, die Mithilfe, das Wohlwollen und die aktive Mitwirkung aller im Ort (Bürger - Betriebe - Behörden) und der beratenden Behörden angewiesen.

Der Gemeinderat | Verwaltung

Der Entwicklungsprozess braucht auch beim



Der Gemeinderat Dasing: Amtsperiode 2020 - 2026
September 2020

neuen Gemeinderat und bei der Verwaltung einen langen Atem. Planung und Umsetzung müssen über viele Legislaturperioden die wichtigste Aufgabe des politischen Gremiums bleiben. Einstimmigkeit bei den kommunalen Entscheidungen ist angesagt, um die Verwaltung dauerhaft handlungsfähig zu erhalten.

Der Beteiligungsprozess

Da die aufgeführten Maßnahmen (siehe Heft 8) nicht allein durch die öffentliche Hand realisiert werden können, wird insbesondere an private Akteure in der Kommune, auch „Parten“ genannt, und an die Freunde Dasings appelliert, ihren persönlichen Einfluss und ihre politische Kraft einzusetzen, sowie ihren wirtschaftlichen Beitrag zur Stabilisierung und Entwicklung des Gemeinwesens zu leisten. Nur so können die Lebens- und Arbeitsverhältnisse aller Dasinger langfristig und nachhaltig erhalten, verbessert und an die vor ihnen liegenden Herausforderungen angepasst werden.

Die Chancen der Gemeinde Dasing, den Entwicklungsprozess auch finanziell bewältigen zu können sind groß, auch wenn sich heute noch niemand vorstellen kann, wie die vielfältigen Maßnahmen umgesetzt und finanziert werden können.

Zusammenfassung von Maßnahmen

Das Zusammenleben im Ortskern stärken
 Ein Klima gegenseitiger Akzeptanz und Anerkennung ist im Ortskern erreicht. Angebote für Begegnung und Kommunikation sowie nachbarschaftliche Netzwerke werden aufgebaut und umgesetzt, um den Zusammenhalt und das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken.

Kultur aufbauen

Das Image des Ortskerns ist aufgewertet, gesellschaftliches Leben, Kultur und Kunst sind nachhaltig verankert. Feste und gemeinsam organisierte Veranstaltungen der Bewohnerinnen und der Bewohner sowie der Schulen sind weithin fester Bestandteil im Jahreszyklus des Ortskerns.

Lokale Ökonomie stärken

Um einer weiteren Erosion des lokalen Einzelhandels und des Dienstleistungsangebots entgegenzuwirken, ist ein Mindestmaß an Kaufkraft, sind wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen.

Die Projekte sind besonders gefördert, die auf Erhalt und Fortentwicklung der lokalen Wirtschaft und der Versorgungsmöglichkeiten abzielen.

Existenzgründer und ethnische Ökonomie sind in die „Soziale Ökonomie“, die Gemeinwesen Ökonomie eingeschlossen.

Erneuerbare Energie ausbauen

Das Angebot an kostengünstiger Energie (Wärme | Strom | warmes Wasser) für Bewohnerinnen und Bewohner des Ortskerns ist dauerhaft gesichert. Anlagen, mit denen Erneuerbare Energiequellen erschlossen wurden, sind entwickelt und gebaut. Die Umweltbelastungen, insbesondere durch Verkehrslärm, sind durch entlastende Maßnahmen reduziert.

Infrastruktur erweitern

Soziale Aktivitäten und die Qualität der sozialen Infrastruktur prägen das Zusammenleben im Ortskern. Sie fördern Wohnzufriedenheit und Lebensqualität. Entlastungsangebote für Eltern, attraktive Wirkungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sowie differenziert aufgebaute Einrichtungen für die unterschiedlichen Lebenslagen von Senioren sind stabilitätsfördernd für die Gemeinschaft. Meistens regen sie auch zum freiwilligen sozialen Engagement an.

Gesundheit und Pflege sichern | vertiefen

Viele Menschen im Ortskern sind in besonderem Maße von Gesundheitsrisiken betroffen. Diesen Risiken wird durch besondere Einrichtungen, gesundheitsbezogene Netzwerke und niedrigschwellige Gesundheitsangebote (case-management) entgegengewirkt.

Wohnen und

Wohnumfeld im Ortskern verbessern
 Vorrangig sind städtebaulichen Defizite beim Wohnen beseitigt. Qualitätvolles Wohnen und dessen Wohnumfeld gehören dazu. Die Sanierung oder Modernisierung von Wohngebäuden und des Wohnumfeldes wurden vorrangig realisiert neue Wohnformen sind geschaffen.

Die Zuschnitte sanierungsbedürftiger Wohnungen und deren energetisch-haustechnische Ausstattungen sind den Ansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst. Die aufgewerteten Standards der Wohnungen sind der Schlüssel für Wohnzufriedenheit und Lebensqualität.

Gemeinwesen- und Öffentlichkeitsarbeit vertiefen – Sozialaktivitäten Stärken

Durch Information und Beteiligung sind wesentliche Vorurteile über die Sanierung abgebaut. Mit neuen Strukturen der Gemeinwesen-

arbeit (Nachbarschaftsrat) werden dauerhaft Kommunikationsnetze aufgebaut.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger wirken an der Weiterentwicklung des Ortskerns mit. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass Entwicklungsziele der Gemeinde weiterhin zur Diskussion gestellt und die Mitgestaltungsmöglichkeiten dauerhaft gesichert sind.

„Öffentlichkeit im Ortskern“ ist das Zauberwort, mit der alle Formen bürgerschaftlicher Beteiligung, des bürgerschaftlichen planen und Bauens, des Einmischens, Mitdenkens und Mitentscheidens unterstützt werden.

Schule und Ausbildung diversifizieren

Schule und Beruf sind ein weiterer Schlüssel für die Lebensqualität; sie haben höchste Priorität.

Die Öffnung der Schulen für alle Bürgerinnen und Bürger steigert immens die Bedeutung dieser Einrichtungen.

Die Vielfalt kultureller Angebote in Gebäuden und auf den Freiflächen steigert in hohem Maß den Austausch und ergänzt das Spektrum am geistig-intellektuellem Dasein: Fachwissen wird vertieft und erweitert, schulische Spezialitäten werden von allen in Anspruch genommen und mit den sonstigen bildungsorientierten Institutionen (Kitas, Volkshochschule) vernetzt.

Sport und Freizeit verbessern

Sport, Feierabenderholung und Freizeitangebote sind weiter ausgebaut und werden allen Bevölkerungsgruppen (Kinder- und Jugendtraining | Feierabenderholung für Erwachsene | Seniorensport) angeboten. Die Anlagen (Turnhalle, Spiel- und Sportfelder der Schule und am Kindergarten) sind in das Konzept fest eingebunden.

Zusätzliche Turniere und Wettkämpfe werden geschaffen, um Bürgerinnen und Bürger einzubeziehen, um den Zusammenhalt und ein besseres Zusammenleben zu vertiefen.

Verkehr und Mobilität neu ordnen
 Das Verkehrsgefüge des Ortskerns und die Verkehrsbelastungen werden neu geordnet. Eine eindeutige Zuordnung der Verkehrsarten im System der Straßen und Wege wird umgesetzt. Der Individualverkehr wird beruhigt, mehrere Verkehrsflächen werden entsiegelt, barrierefrei umgestaltet, begrünt und das Angebot für den ruhenden Verkehr wird verbessert. Die Vielfalt der Mobilität für alle Altersgruppen und das qualitativ hochwertige Angebot ist entwickelt.

Das Fuß- und Radwegenetz wird barrierefrei und sicher umgestaltet und die Angebote des ÖPNV sind erweitert.

Das Management professionalisieren
 Voraussetzung für die Umsetzung von Maßnahmen sind, wie oben beschrieben, Kommunikation und Vernetzung von Organisationsstrukturen.

Arbeitsgruppen sind eingerichtet, Fachwissen und finanzielle Ressourcen gebündelt. Das Ortskernmanagement kooperiert mit der Gemeindeverwaltung, aktiviert und beteiligt Bürgerinnen und Bürger am Strukturwandel. Das Management moderiert zwischen Verwaltung und unterschiedlichen Interessen mit dem Ziel, eine vernetzte Kooperation herzustellen.

Die Beteiligung basiert auf nicht formalisierten, individuellen Verfahren, jedoch mit konkreten Zielvorstellungen.

Umsetzung

Die nächsten Schritte

Nach dem Beschluss der Städtebaulichen Rahmenplanung – des Neuordnungskonzepts einschließlich der Abgrenzung eines Sanierungsgebiets ist es notwendig, unmittelbar nach Abstimmung zusammen mit der Bewilligungsstelle an der Regierung von Schwaben mit vertiefenden städtebaulichen Planungen bzw. mit Objektplanungen zu beginnen.

Nach dem Beschluss der Sanierungssatzung werden mit der Dasinger Verwaltung, der Bewilligungsbehörde und weiteren Fachbehörden oder Einzelpersonen abgestimmte Fachplanungen erarbeitet. Die fachlichen und organisatorischen Abstimmungen mit dem Kreisbaumeister als zuständige Partner der Gemeinde erfolgt begleitend.

Konzeptionelle Ansätze

Nach Beschluss der Städtebaulichen Rahmenplanung – des Neuordnungskonzept durch den Gemeinderat werden im Rahmen der erweiterten Bürgerbeteiligung strukturelle Veränderungen für den Ortskern vorbereitet. Grundlage dafür ist das Konzept „Dasing mit-tendrin“.

Ziel ist, die aktuellen Funktionen im Quartier, das räumliche Erscheinungsbild und die Nutzbarkeit von Gebäude und privaten Freiflächen umzustrukturieren, aufzuwerten und deutlich zu verbessern.

Das Ergebnis dieser Umstrukturierungsmaßnahmen ist offen: Die Bausubstanz des Ortskerns soll im Grundsatz erhalten und neu genutzt werden. Teile davon könnten rückgebaut, aber auch neu entwickelt werden.

Der fließende und ruhende Verkehr sollte neu geordnet, Verkehrsberuhigung und Barrierefreiheit sollen kommen ebenso wie mehr Grün im öffentlichen Raum.

Anschlussplanungen

1 „Dasing mittendrin“

Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern

Aufgabe

Die Gemeinde Dasing strukturiert die nächsten Schritte des Umbaus im Ortskern zusammen mit ihren Bürgern. Anwohnerinnen und Anwohner werden zukünftig von Beginn an in den Planungsprozess für „Dasing mittendrin“ eingebunden, um ihre Vorstellungen zu artikulieren und von Anfang an am Findungsprozess im Quartier mitzuwirken. Nicht ausschließlich Gemeinderäte, Verwaltung und Planer (Top-down: von oben nach unten) sollen zukünftig Sanierungsvorschläge machen und Entscheidungen treffen, sondern die Bürger (Bottom-up: von unten nach oben) sollen ebenfalls ihre Vorschläge einbringen. Dies muss jedoch eingeübt werden.

Für den Gemeinderat hat die Beteiligung der Bevölkerung höchste Priorität. Ohne deren Mitarbeit ist eine Planung im Quartier nicht wirklich denkbar. Von Beginn an gestalten diese den Planungsprozess mit. Über den „richtigen“ Weg dazu wird dabei intensiv nachgedacht.

2 Bürgerbeteiligung

Der Begriff „Bürgerbeteiligung“ ist nicht scharf abgegrenzt. Er reicht von der Bürgerinformation bis zum Versprechen, den Bewohnerinnen und Bewohnern das letzte Wort bei lokalen Entscheidungen zu überlassen. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms ist zum Beispiel im Programm „Soziale Stadt“ angedacht, neue Formen des Engagements zu erproben und Kooperationsformen zu entwickeln.

Ziel ist, Bürgern ein Forum zu geben, in dem sie ihre Vorstellungen frühzeitig einbringen

können. Bei diesem Ansatz sind unvorhergesehene Abläufe und ungewohnte Sichtweisen möglich, sogar zu erwarten.

Mögliche Gegensätze zwischen Bürgern und Gemeindeverwaltung werden von Beginn an offengelegt und möglichst ausgeräumt. Vertrauen wird geschaffen und gegenseitiges Verständnis geweckt.

3 Beteiligungsverfahren

Ziel des Beteiligungsverfahrens ist, den Dialog zwischen Bürgern, Verwaltung und Politik zu fördern. Im Ortskern, in „Dasing mittendrin“ wird die Partizipation in Dasing erstmals konkret praktiziert, Bürger im Thema „Stadtplanung“ geschult. Entsprechende Regeln dafür werden erstmals formuliert mit dem Ziel, eine tragfähige Kooperation zwischen Akteuren und Gemeindeverwaltung zu erreichen.

Das gesetzlich nicht vorgeschriebene Verfahren muss mit klar definierten Spielregeln organisiert werden, weil bei dem Vorgehen am konkreten Projekt vom Repräsentationsprinzip abgewichen wird. Anwohner, Vertreter von Interessensgruppen und Verbänden erhalten die Möglichkeit, ohne Mandat aktiv zu werden.

Die Beteiligten kommen über das Vorhaben ins Gespräch, entwickeln gemeinsam Lösungsvorschläge und stimmen einvernehmlich über Sachfragen wie die zukünftigen Funktionen im Ortskern oder über das gestalterische Erscheinungsbild des Bereichs rund um das Rathaus ab.

Die mitwirkenden Bürgerinnen und Bürger müssen jedoch sicher sein, dass die von ihnen erarbeiteten Vorschläge tatsächlich auch

verwirklicht und relevante Anregungen ernst genommen werden.

Bei diesem Beteiligungsverfahren sollte die Kommunalpolitik vom guten Willen ihrer aktiven Bürger ausgehen. Grundsatz ist, dass diese kreativ und mit positivem Ansatz zum Wohl ihrer Gemeinde mitwirken und basisdemokratisch gefällte Entscheidungen sollten gewürdigt werden.

In diesem Prozess wird die Verwaltung eine beratende Funktion einnehmen ebenso wie die Planer, die ihr Fachwissen neutral einbringen und die Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger nur räumlich umsetzen werden.

4

Planung des Workshops

Verfahren

Vorbereitungen der Gemeindeverwaltung

Die Verfahrensschritte und die angestrebten Ergebnisse sowie die Definition des Ziels werden mit der Gemeindeverwaltung festgelegt (Wahl der Arbeitsräume | technische Vorbereitungen | catering | persönliches Einladungsschreiben der Gemeinde).

1. Treffen

Auftaktveranstaltung | Träume

- * Den Bürgerinnen und Bürgern werden von den Fachplanern die Ziele für bürgerschaftliches Planen vorgestellt. Das Verfahren wird erläutert und zur aktiven Mitarbeit wird eingeladen.
- * Mit einer Präsentation – Bilder vom Bestand | Städtebauliche Rahmenplanung | „Dasing mittendrin“ werden Raum- und Baustruktur, Ränder sowie Zugänge zum historischen Ortskern vorgestellt und erläutert und auf Besonderheiten, Ecken und Kanten wird hingewiesen.

Traumphase

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen formu-

lieren ihre Träume vom zukünftigen Ortskern, von „Dasing mittendrin“.

Frage: Was stört sie heute am Ortskern? Was sind die Wünsche der Teilnehmer und Teilnehmerinnen? Wie soll der Bereich rund um das Rathaus zukünftig aussehen? Was ist von den vorhandenen gebauten Elementen noch brauchbar, was muss verändert werden?

Kritik und Probleme werden über Karten abgefragt und dokumentiert.

Regeln: Über die Träume anderer wird nicht diskutiert. Die Formulierungen müssen kurz und konkret sein. Ergebnisse werden visualisiert und dokumentiert.

2. Treffen

Planungsaufgabe | Visionen

- * Die Ergebnisse des ersten Treffens werden vorgestellt, Rückfragen beantwortet und Ergänzungen aufgenommen.
- * „Spaziergang im Ortskern“
Ein Spaziergang der Teilnehmer und Teilnehmerinnen durch das Quartier und zu dessen Rändern wird gemacht, Schönheiten und Schwachstellen werden analysiert, dokumentiert und ausgewertet.

Visionenphase

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen formulieren ihre Traumvorstellungen für das Quartier und bauen sich Luftschlösser!

Frage: Was soll in „Dasing mittendrin“ im Rahmen der Umstrukturierung zukünftig angeboten werden, wie soll der Ortskern optimal nutzbar sein und wie soll er zukünftig aussehen? Ein Idealbild der Teilnehmer und Teilnehmerinnen wird formuliert, ohne an Geld, technische Zwänge oder ähnliches zu denken!

Regeln: Kritik an den Ideen anderer Teilnehmer und Teilnehmerinnen wird nicht geäußert - Die Gedanken sind frei!

Jeder Teilnehmer, jede Teilnehmerin hat freie

Wahl der Formulierung und der Präsentation - alles ist erlaubt!

3. Treffen

Realisierung und Umsetzung
 Die Entwurfswerkstatt

Aus Visionen werden Projekte.

Von den Teilnehmern und Teilnehmerinnen werden am Plan, mit eigenen Zeichnungen, sonstigen Darstellungsformen und eigenen Texten und Photos einzelne Projekte und konkrete Maßnahmen entwickelt, die helfen sollen, die Ideen der Visionsphase (2. Bürgerveranstaltung) Wirklichkeit werden zu lassen.

Frage: Wie kann ein Gesamtkonzept für den historischen Ortskern „Dasing mittendrin“, ausgestattet mit konkreten Einzelprojekten, aussehen, welche Aktionen müssen vorbereitet werden, um die Ideen und Neuerungen zu verwirklichen? Welche Sponsoren | Investoren | Organisationen sollten gewonnen werden?

Regeln: Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen werden dabei sehr konkret.

Funktionale und gestalterische Einzelprojekte werden definiert und räumlich dargestellt.

Bauliche Einzelelemente zu den Funktionen und zur Gestaltung des historischen Ortskerns einschließlich der verkehrsberuhigten Bereiche (Straßen | Wege des shared space) und der Bepflanzung werden festgelegt.

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen formulieren erste Schritte zur Realisierung und beschreiben diese konkret.

Sie stellen einen ersten Zeitplan der nächsten Schritte und der Umsetzung auf.

Die Planer der Gemeinde fassen die Ergebnisse räumlich sowie textlich zusammen.

4. Treffen

Vorstellung der Ergebnisse vor Interessierten
 Nachbarschaftstreffen

* Beim Nachbarschaftstreffen stellen die Teilnehmer und Teilnehmerinnen den

Eigentümern | Mitbürgern ihre Ergebnisse aus der Entwurfswerkstatt vor.

Anregungen und Kritik werden entgegengenommen und in das Konzept eingearbeitet. Die bürgerschaftliche Planung wird schließlich von den Teilnehmern und Teilnehmerinnen beschlossen.

5. Treffen

Gemeinderat |
 Gemeindeverwaltung

* Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen der Entwurfswerkstatt stellen ihre Ergebnisse dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung vor.

Anregungen und Bedenken werden erneut entgegengenommen und in das Konzept eingearbeitet. Die Neugestaltungspläne „Dasing mittendrin“ werden vom Gemeinderat als Grundlage für die kommenden Realisierungsschritte beschlossen.

* Im nächsten Durchgang wird das Ergebnis des Workshops „Dasing mittendrin“ der Bewilligungsstelle bei der Regierung von Schwaben und der Kreisbauverwaltung vorgestellt und erläutert.

Die Entwurfswerkstatt ist damit beendet.

6. Umsetzung

Die Stadtplaner übersetzen das städtebaulich-funktionale und räumliche Konzept aus der Entwurfswerkstatt samt Zwischenergebnissen und Einzelelementen in eine abschließende planerische und „realisierbare“ Fassung.

Auf Wunsch des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung wird diese Fassung eine wesentliche Grundlage für die nächsten Planungsschritte sein und zur weiteren Vertiefung des städtebaulichen Ansatzes dienen. Die überarbeitete Fassung ist unter anderem Grundlage für Gespräche mit der Bewilligungsbehörde, dem Landratsamt, mit Sponsoren, Investoren und mit Organisationen, die sich am Umstrukturierungsvorhaben „Dasing mittendrin“ beteiligen werden.

Die überarbeitete Fassung ist aber auch Grundlage für Entwurfs- und Detailplanungen im historischen Ortskern, für Ausschreibungen sowie für die räumlich-bauliche Umsetzung der Planung.



Zentralen Ortskern
 Öffentliche Einrichtungen | Hof- und dörflicher Baustrukturen

Ausblick

Die drei wesentlichen städtebaulich-räumlichen Faktoren der Gemeinde Dasing sind mit der Lage im tertiären Hügelland, die hervorragenden verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen und die Nähe zu den regionalen Zentren zu beschreiben.

Insbesondere die überregionalen Trassen der Verkehrsinfrastruktur beeinflussen die baulich-räumliche Ausdehnung der Kommune in besonderem Maß und befördern bodenintensive Wachstumsmöglichkeiten. Insbesondere die gewerblichen Aktivitäten mit hoher Flächen nachfrage und geringem Arbeitskräftebedarf wurden in den vergangenen Dekaden beflügelt. Gleichzeitig ist der Immobilienmarkt jedoch unflexibel und die Effizienz der Flächennutzung ist wenig optimal, da Immobilieneigentümer kaum bereit sind, ihre Flächen für produktive Nutzungen zu öffnen, bzw. zum Verkauf anzubieten.

Gleichzeitig verliert der historische Ortskern Dasing weiter an Vitalität. Das bauliche Anlagevermögen hat durch den Verlust landwirtschaftlicher Betriebe und die damit einhergehende Gefährdung bäuerlicher Bausubstanz schrittweise an Wert eingebüßt.

Kleine, gewerbliche Aktivitäten (Handwerk | Handel | Dienstleistungen) wurden wegen der Verschiebungen in der Landwirtschaft stagnieren, haben entweder aufgegeben oder sie sind abgewandert. Der Ortskern Dasing ist heute kein landwirtschaftlicher Arbeitsort mehr. Er ist bescheidener Wohnort geworden, in dem der überwiegende Teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Berufspendler sind.

Die Verkehrsbedingungen sowie die Nähe zur Kreisstadt Aichach-Friedberg, zum Oberzentrum Augsburg oder zur Metropolregion München werden von der Dasinger Wirtschaft stark genutzt. Berufspendler und private Einkäufer profitieren dabei ebenfalls von der Verkehrsinfrastruktur.

Insofern die Bevölkerung hat ein Ventil für die

Orientierungslinien der kommunalen Entwicklungspolitik

Vor diesem Hintergrund sollte das Leitbild des Gemeinderats Dasing folgende Entwicklungstendenzen beinhalten:

- * Der Austausch von Gütern, Dienstleistungen und Informationen wird nicht nur im Rahmen der Globalisierung weiter ansteigen, sondern es werden sich zukünftig noch stärker kleinräumliche Wirtschaftsbeziehungen herausbilden, die sich zu lokalen und regionalen Wirtschaftskreisläufen vernetzen.

Diese sind zu fördern.

Letztere sind Ausdruck wachsender Abschottungsbedürfnisse gegenüber den zunehmenden Risiken sich verschlechternder Beschäftigungs- und Umweltbedingungen sowie den sich verstärkenden Unwägbarkeiten der Globalisierung mit deren sozialen Konsequenzen.

- * Das reale Wachstum der Einkommen und der Kaufkraft der Haushalte wird sich weiter verlangsamen und die Mobilität, und damit der Individualverkehr, werden sich weiter verteuern. Vitalität und Attraktivität des unmittelbaren lokalen Umfelds gewinnen dadurch an Wichtigkeit für die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger Dasings.
- * Die Bedeutung des Ressourcenschutzes und des umweltverträglichen Umgangs mit Wasser, Luft, Boden, Energie, Abfall und Lärm wird weiter zunehmen mit der Folge, dass die Kosten ansteigen werden und diese die Einkommen der Haushalte immer stärker in Anspruch nehmen.

Um diesen wesentlichen Tendenzen vorbeugend zu begegnen, sind die Prioritäten der Gemeindepolitik zu überprüfen und längerfristig neu auszurichten.

Als wichtigstes städtebauliches Ziel wird daher empfohlen, das Branchen- und Produktionsspektrum zu erweitern und die Monostruktur Landwirtschaft zu ergänzen.



Hallen im Gewerbegebiet Lindl

mangelnde wirtschaftlich-räumliche Angebotsattraktivität ihres Ortskerns. Vor diesem Hintergrund der kommunalen Ziele wird zudem eine qualitativ räumliche Aufwertung mit baulichen Attraktionen im Ortskern immer noch nicht kraftvoll angestrebt und verhartet im Allgemeinen.

Eine Verbesserung von Entwicklungsbedingungen und die Umkehr stagnierender Trends sind daher nicht nur eine Frage der Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger in der Kommune, sondern sind auch entscheidend für die wirtschaftlichen Perspektiven Dasings.

Aus städtebaulich-wirtschaftlicher Sicht können und dürfen sich die Ansätze einer künftigen Revitalisierung deshalb nicht nur auf die Ortskernsanierung des Hauptorts beschränken, sondern die städtebaulichen Planungen müssen der gesamten Gemeinde einschließlich ihrer Kirchdörfer und Weiler, ihres gesamten sozioökonomischen Umfelds dienen. Die Entwicklungsansätze der Integrierten Städtebaulichen Entwicklungsplanung, insbesondere aber die der Vorbereitenden Untersuchungen müssen grundsätzlich auf alle Ortsteile ausstrahlen.

Dafür kommen vor allem der Erhalt und die Neuansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe (zB 3D-Unternehmen) und des Handwerks in den Bereichen Handel und Dienstleistungen (Erholung | Freizeit | Ingenieur- und Beratungen | kulturelle und soziale Dienstleistungen) in Frage.

Mit neuen Arbeitsplätzen könnte die Zahl der Auspendler verringert und die Lebensqualität der Erwerbsbevölkerung verbessert werden.



Zwischenpräsentation der Arbeitskreise

Strategien der Entwicklungsplanung

Auf der Grundlage der sektoralen Bestandsaufnahmen, Analysen und Zielsetzungen wurden Entwicklungsstrategien sowie die Ideen für Schlüsselprojekte und weiterer Maßnahmen (vgl. auch Heft 8) aufgebaut. Diese beziehen sich einerseits auf kulturelle, soziale, ökologische und gewerbliche Ansiedlungen innerhalb und außerhalb des zentralen Ortskerns (vgl. auch Heft 6) und binden zum Beispiel leerstehende, bäuerliche Bausubstanz (vgl. auch Heft 4) in den Kirhdörfern und Weilern in die Konzepte mit ein. Denn es ist davon auszugehen, dass angesichts der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Dasinger Ortskern eine tragfähige und verbreiterte Kultur-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur nur dann entstehen wird, wenn sich die Aktivitäten auch außerhalb des zentralen Hauptorts ausdehnen können und zwischen den Standorten Wechselbeziehungen geschaffen werden.

Im zentralen Ortskern Dasing, der zunehmend zum kulturellen, geistigen, wirtschaftlichen und administrativen Zentrum der Kommune heranwachsen wird, sollten einerseits nur Aktivitäten

mit Bedeutungsüberschuss und andererseits solche mit begrenztem Flächenbedarf angesiedelt werden, deren Wachstum zum Beispiel bei Wirtschaftsbetrieben (Handwerk | Kunsthandwerk | Dienstleistungen) weniger mit zusätzlichem Flächenbedarf verbunden ist.

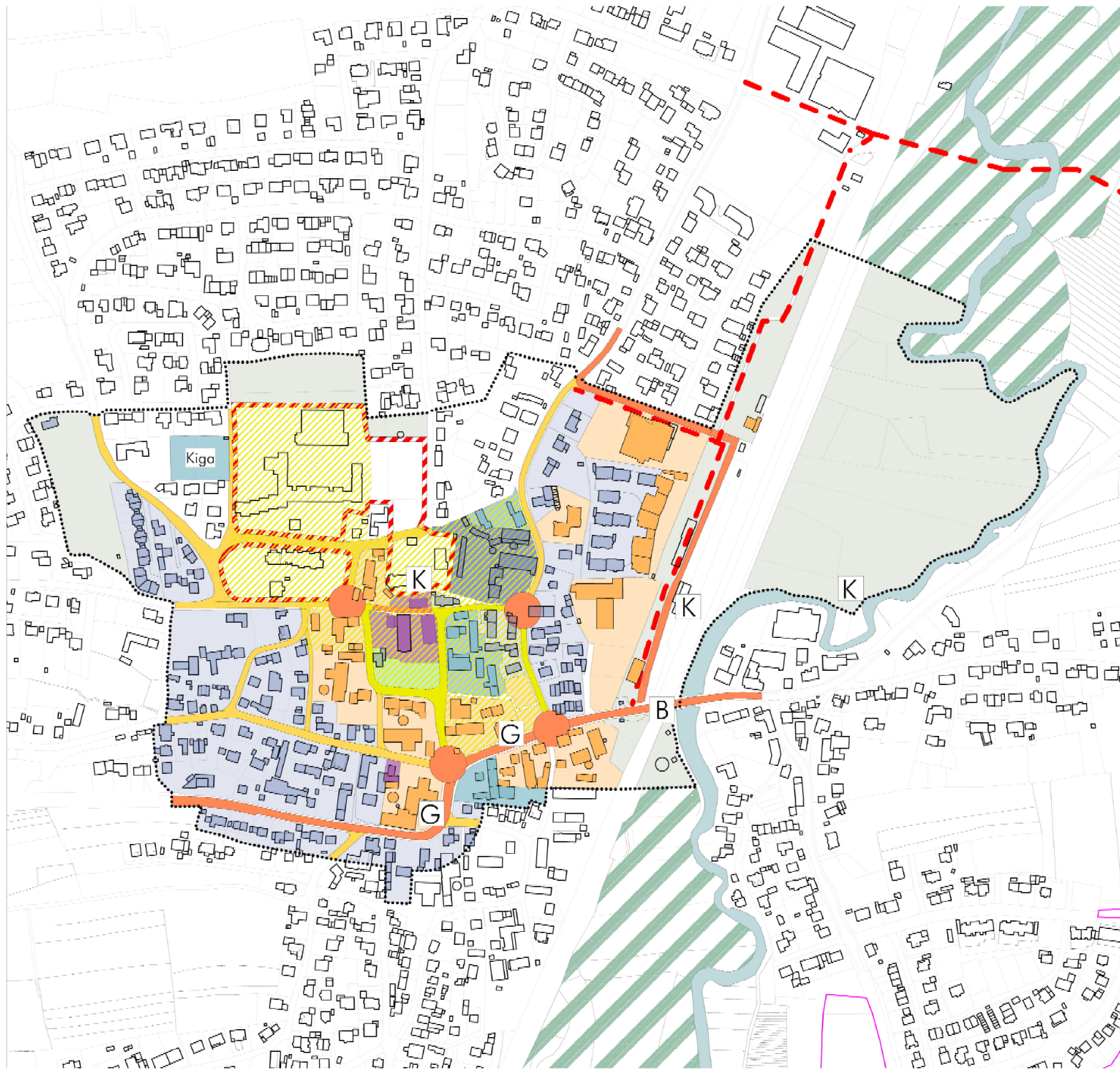
Planungen für die Flächennutzung sollten deshalb so angelegt sein, dass die neuen Angebote räumlich kompakt zueinander liegen. Um mit starken Impulsen die städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungstätigkeit sowohl im Ortskern als auch in den Kirhdörfern und Weilern in Gang zu setzen und um Unternehmer und Bürger zu Investitionen und anderen Engagements zu mobilisieren, wird im Neuordnungskonzept, in der städtebaulichen Rahmenplanung folgender Weg vorgeschlagen:

- * Die Gemeinde und wichtige Vertreter des Privatsektors entwickeln auf der Basis der Bestandsaufnahmen, Analysen sowie der Sanierungs- und Entwicklungskonzepte einen partnerschaftlichen Ansatz (Arbeitskreise) zur Erhaltung bestehender, zur Ansiedlung neuer Aktivitäten von Unternehmen sowie zur Nutzung von Flächen und Gebäuden. Die Gemeinde setzt durch zügig durchgeführte Infrastrukturmaßnahmen erste sichtbare Zeichen, die den Aufbruch des Gemeinderats signalisieren.
- * Die Bürger bringen in diese Partnerschaft Immobilien und unternehmerisches Know-how ein. In den Arbeitskreisen der Bürgerinnen und Bürger wurde damit bereits begonnen. Die Gemeinde empfiehlt sich dabei als Träger von Infrastrukturmaßnahmen und als Antragsberechtigte für Fördermittel. Denn die Lebens- und Zukunftsfähigkeit der Gemeinde fällt nicht nur in die Zuständigkeit der öffentlichen Hand. Sie ist insbesondere auch Aufgabe aller Bewohnerinnen und Bewohner.

Die kulturelle, soziale, ökologische und die ökonomische Basis der Kommune „stimmt“ in Zukunft nur dann, wenn diese durch alle verbreitert wird.



Vorderheimat: Landwirtschaftliche Anwesen | Pferdehaltung



Gemeinde

D A S I N G







Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG



Baustruktur



-  Öffentliche Einrichtungen
-  Soziale Einrichtungen
-  Wohnen
Sanierung | Modernisierung | Einzelhaus
-  Besonderes Wohnen
-  Dienstleistung | Einzelhandel mit Wohnen | Gewerbe
-  Nahwärmeversorgung
-  Kultur | Geselliges Leben
-  Gastronomie
-  Kindergarten

Verkehrsstruktur

-  Hauptverkehrsstraße Dorfstraße: Umbau
Ausbau | Sanierung
-  Verkehrsberuhigter Bereich (Sharedspace)
-  Einmündung "Dasing mittendrin"
-  Wohnstraße
-  Hauptfuß- und Radweg
-  Brücke+Stege: Neubau (Wettbewerb)

Grünstruktur

-  Naherholung Paaraunen | Sport | Spiel
-  Dorfplatz

 Untersuchungsgebiet Bereich öffentliche NutzungPlan Nr.: **1** Städtebaulicher Rahmenplan

Maßstab: 1:4000

Datum: 3. Februar 2022