



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)
Gemeinde Mammendorf



Mitten in
ammendorf

1. BÜRGERGESPRÄCH ZUM ISEK AM 23. MÄRZ 2019
Dokumentation



Mittendrin in Mammendorf

1. Bürgergespräch

informieren | diskutieren | neue Perspektiven entwickeln

Herzlich Willkommen!

10.00 Uhr Begrüßung
durch 1. Bürgermeister Josef Heckl

Ausstellungseröffnung
zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept

Der Blick von außen
Die Planer berichten von ihrer Analyse Hummel | Kraus GbR, Karola Rubow

Miteinander ins Gespräch kommen

10.45 Uhr Bürgerwerkstatt
zum Thema Schamberger-Haus

11.30 Uhr Mittendrin
gemeinsamer Ortsspaziergang durch das ISEK-Gebiet

Samstag
23. März 2019
10.00 bis 13.00 Uhr
im Bürgerhaus



HUMMEL | KRAUS
PLANUNGSBÜRO



Mittendrin in Mammendorf

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



1. Bürgergespräch

informieren | diskutieren | neue Perspektiven entwickeln

1. Bürgergespräch am 23. März 2019

Anlass und Ziel

Am 23. März 2019 waren alle Bürgerinnen und Bürger in das Bürgerhaus eingeladen, um sich über den aktuellen Planungsstand des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) zu informieren und sich aktiv zu beteiligen.

Ablauf

Zu Beginn begrüßte Herr 1. Bürgermeister Josef Heckl die ca. 120 anwesenden Bürger und Bürgerinnen. Danach folgte als „Blick von Außen“ ein Input-Vortrag durch Frau Hummel und Frau Rubow von dem mit dem ISEK beauftragten Büro Hummel | Kraus aus München. Im Vortrag wurden Anlass und Aufbau eines ISEKs erklärt sowie der derzeitige Projektstand mit ersten Ergebnissen aus der Analyse.

Neben dem Vortrag war eine Ausstellung mit Informationsplakaten vorbereitet, die das Instrument ISEK, die Geschichte Mammendorfs sowie die ersten Ergebnisse der Analyse zusätzlich illustrierten. Vor den Plakaten gab es die Möglichkeit, sich tiefergehend zu informieren und eigene Anregungen zum ISEK mitzuteilen. Außerdem konnten auf den Plakaten Anmerkungen und Ideen zur Analyse und für die zukünftige Entwicklung von Mammendorf festgehalten werden.

Nach dem Input-Vortrag gab es die Gelegenheit, den Planerinnen und Herrn 1. Bürgermeister Josef Heckl weitere Fragen zu stellen sowie Anmerkungen und Anregungen zum ISEK mitzuteilen.

Die ursprünglich geplante Bürgerwerkstatt zum Thema Schamberger Haus wurde aufgrund der zahlreichen Fragen und Anmerkungen vertagt und wird als separate Veranstaltung stattfinden.

Abschließend fand ein Ortsspaziergang statt, bei dem ausgewählte Gebäude, Plätze und Situationen innerhalb des ISEK-Untersuchungsgebiets besichtigt wurden. Der ca. einstündige Spaziergang begann gemeinsam vor dem Bürgerhaus und führte über die Stationen Schamberger Haus, Vorplatz St.-Nikolaus-Kirche entlang der B2 zur ehemaligen Molkerei, der Grünfläche am Friedensweg bis hin zum Rathaus mit dem neu entstehenden Rathaus-Anbau und dem sich derzeit in Planung befindlichen Rathausplatz.

Direkt vor Ort konnten Planer, Bürger und Politik ins Gespräch kommen und Stärken, Schwächen, Zielvorstellungen und mögliche Maßnahmen erörtern.



2. Zusammenstellung der mündlich gestellten Bürgeranregungen

Während der Diskussion gab es Gelegenheit für die Bürgerschaft, sich zu Wort zu melden und Fragen zum Thema ISEK und Ortsentwicklung zu stellen. Die Fragen und Antworten wurden dokumentiert:

Wie kann die Ortsmitte besser gestaltet werden?

Durch die Entstehungsgeschichte von Mammendorf mit den zwei Ortskernen um die Kirchen, die nach und nach zusammengewachsen sind, ist keine einzelne Ortsmitte erkennbar. Auch zukünftig wird es wohl kaum möglich sein, eine einzelne definierte Ortsmitte zu gestalten, stattdessen sollte der Fokus auf mehrere Zentren liegen, an denen insbesondere der öffentliche Raum gut gestaltet wird. Ein Vorschlag dafür wäre eine Schwerpunkt an der St.-Nikolaus-Kirche und dem Schamberger Haus, der neu entstehende Rathausplatz, sowie der Vorplatz der St.-Jakob-Kirche. Weitergehend sollten bereits bestehende Grünflächen erhalten und aufgewertet werden.

Entlang der Ortsmitte gibt es nur wenige Bäume und Verschattung; im Sommer ist es unangenehm dort entlang zu laufen. Ist eine klimaangepasste Planung im ISEK angedacht?

Der sogenannte städtische Wärmeinseleffekt bezeichnet die Erwärmung der bodennahen Lufttemperaturen in Ortsgebieten. Dieser Wärmeinseleffekt entsteht vor allem durch einen hohen Anteil an versiegelter und bebauter Fläche, wie sie auch in der Ortsmitte von Mammendorf zu finden ist. Um den Wärmeinseleffekt reduzieren zu können, ist eine klimaangepasste Planung, z. B. durch Verbesserung der Durchlüftung, Baumaterialien und die Schaffung von entsiegelten Flächen, z. B. Grünflächen, die als „Kälteinseln“ wirken, hilfreich. Diese Elemente werden im ISEK berücksichtigt und an geeigneten Orten und Plätzen empfohlen.

Gesamtressourcenbedarf in Mammendorf? Wohin gehen die Gelder in Mammendorf? An große Konzerne oder ortsansässige Unternehmer/Landwirte?

Der Gesamtressourcenbedarf konnte im Rahmen der Bestandsanalyse nicht analysiert werden. Auch der Fluss der Gelder, die in Mammendorf ausgegeben werden, ist im ISEK nicht erhoben worden, da dies den Rahmen des ISEKs übersteigen würde.

Können Konzepte für eine Bepflanzung (heimische Bäume und Sträucher statt ortsfremder Stauden, Blumenwiesen für Bienen etc.) im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken gefordert werden?

Heimische Bäume und Sträucher sind für die örtliche Ökologie förderlich und aufgrund der besseren Angepasstheit an die klimatischen Bedingungen zu bevorzugen. Im öffentlichen Raum werden klar heimische Arten empfohlen.

Im privaten Bereich ist es schwieriger, den Eigentümern Vorschriften zur Bepflanzung zu machen. Das Instrument des Bebauungsplans hat jedoch die Möglichkeit, Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) vorzugeben. Diese Möglichkeit wird bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen empfohlen.

Fahrradfahrer sollten sicher zur S-Bahn kommen. Welche Möglichkeiten gibt es, um sicher entlang der B2 Fahrrad fahren zu können?

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist die Schaffung eines Radweges auf der Augsburgs Straße kaum möglich. Das Gleiche gilt für die Schaffung eines sogenannten Schutzstreifens.

Wie können die Bushaltestellen attraktiver werden und eine höhere Frequenz der Busse erreicht werden?

Ein Attraktivieren des ÖPNVs beginnt auch immer mit gut gestalteten Wartebereichen, z. B. mit Wetterschutz, Sitzbänken etc. Die Frequenz der Buslinien ist immer von den Fahrgastzahlen abhängig, d. h. wenn mehr Menschen mit dem Bus fahren, wird die Taktung oft auch angepasst.

Wie bekommt man die vielen parkenden Autos in den Nebenstraßen weg? (Bsp. ehem. Molkerei)

Durch die Nachverdichtung im Ortskern entsteht ein Bedarf an Stellplätzen. Wenn nicht ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen wurden, entsteht ein Parkdruck in der Nachbarschaft und die Bewohner suchen sich die Stellplätze im öffentlichen Raum. Die Anzahl der Stellplätze wird in Mammendorf derzeit anhand der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung bzw. durch Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Die Gemeinde Mammendorf arbeitet derzeit an einer städtebaulichen Satzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

Mehr Querungsiseln, nur eine weitere ist zu wenig.

Derzeit wird eine weitere Querungsisel auf Höhe vom Gasthof Schilling geplant. An anderen Stellen sind Querungsiseln aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur schwer umsetzbar.

Befindet sich die alte Molkerei im Besitz der Gemeinde? Was passiert mit dem Gebäude/Grundstück?

Die alte Molkerei befindet sich nicht im Besitz der Gemeinde. Das Gebäude soll nach Information der Gemeinde Mammendorf demnächst rückgebaut werden. Nach dem Rückbau soll hier ein Wohngebäude mit Tiefgarage entstehen.

Grünfläche neben alter Molkerei? was passiert hier?

Das Grundstück neben der alten Molkerei, auf dem sich heute eine Grünfläche befindet, ist Eigentum der Gemeinde Mammendorf. Dort soll ein Wohnhaus mit geförderten Wohnungen entstehen. Derzeit läuft das Vergabeverfahren, damit die Architekten, die das Wohnhaus planen sollen, gefunden werden.

Werden die Wasserwege in das Wegenetz mit eingebunden?

Derzeit entwickelt der Landkreis Fürstentfeldbruck einen Wegenetzplan für Rad- und Wanderwege im Landkreis. Die Maisach ist in diesem Plan entsprechend berücksichtigt.

Wäre eine weitere Ampelanlage entlang der B2 nicht sinnvoller als die Querungsiseln?

Durch Ampelanlagen kann es ggf. zu Rückstauen kommen. Diese sind auf Bundesstraßen nach Möglichkeit zu vermeiden. Es ist daher eingehend von einem Verkehrsplaner zu prüfen, ob eine Ampelanlage sinnvoll ist.

Wie kann Mammendorfer Baukultur gestärkt werden?

Zunächst sollte man sich bewusst werden, welche baulichen Elemente die Mammendorfer Baukultur ausmachen. Der überwiegende Bautyp vor Ort war lange Zeit der Langhof mit ca. zwei Geschossen und einem Satteldach. Die Fassaden waren verputzt und ruhig gestaltet, außerdem waren die Vorzonen mit üppigen Gärten bepflanzt, die das Ortsbild mit prägten. Diese Elemente wurden in den Bauvorhaben der letzten Jahre kaum mehr umgesetzt.

Generell ist eine städtebauliche Bauberatung zu empfehlen, die die Gemeinde bei öffentlichen und privaten Bauvorgaben unterstützt und gegebenenfalls Anregungen für eine Überarbeitung erarbeitet. Damit können Bauvorhaben an wesentlichen städtebaulichen Lagen nochmals durch Experten analysiert werden.

Wie kann die Ortsmitte von Mammendorf gestärkt werden?

Eine Möglichkeit, die Ortsmitte von Mammendorf zu stärken, ist die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Durch die Aufwertung einzelner Platzflächen, z. B. bei den Kirchen und am Rathaus, ergeben sich neue Chancen für Mammendorf. Gleichzeitig sollten ergänzende Nutzungen für Leerstände gefunden werden, die eine belebende Wirkung auf den öffentlichen Raum haben, wie z. B. eine Eisdiele o. Ä.. Über die Vorbildfunktion der Gemeinde sollen auch private Eigentümer angeregt werden, in die lokale Baukultur zu investieren und damit der Ortsmitte von Mammendorf eine Zukunft zu geben.

Wie schaffen wir es, dass die B2 weniger verkehrsbelastet wird?

Der Verkehr entlang der B2 ist einerseits überörtlich, d. h. er besteht aus Verkehren, die Mammendorf durchfahren, aber auch Ziel- und Quellverkehr innerhalb Mammendorf.

Ist Umgehungsstraße sinnvoll oder zieht sie noch mehr Verkehr an?

Die Verkehrsbelastung innerorts beeinträchtigt die Ortsmitte momentan sehr. Eine Umgehungsstraße ist bei diese hohen Verkehrsaufkommen notwendig und bietet die Chance, dass die Ortsmitte wieder lebenswerter wird.

Wurden bei der Analyse alte Planungen und Entwicklungskonzepte, z. B. aus den 70er Jahren, berücksichtigt?

Es wurden Planungen, Konzepte und Dokumente aus den letzten 10-15 Jahren gesichtet und in Bestandsanalyse aufgenommen. Ältere Dokumente wurden, aufgrund der Rahmenbedingungen, die sich zwischenzeitlich geändert haben, nicht betrachtet.

Nicht alles was wir bisher gemacht haben ist schlecht.

Nein, es gibt sehr gute Projekte, die in der Vergangenheit in Mammendorf angepackt wurden. Leider weist insbesondere der Ortskern durch u. a. die Verkehrsbelastung wesentliche städtebauliche Mängel auf, die in der Bestandsanalyse des ISEKs angesprochen werden müssen.

Wie kann die Atmosphäre, wie sie auf den alten Bildern zu sehen waren, wieder hergestellt werden?

Ein historisierender „Wiederaufbau“ des alten Mammendorfs ist nicht realistisch und auch nicht zielführend: stattdessen sollte man sich überlegen, welche Elemente von damals eine positive Raumwirkung hatten und in eine zeitgemäße Sprache übersetzt werden können. Aus Sicht des Städtebaus ist auf eine angemessene Bebauungsdichte zu achten, genauso auf die Kubatur der Gebäude, die Gestaltung der Fassaden, Freiflächen und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze.

Warum dauert die Realisierung der Umgehungsstraße so lange?

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist eine Ortsumfahrung südlich des Ortes als vordringlicher Bedarf vermerkt. Im Flächennutzungsplan wurde die Trassenlage bereits festgelegt. Leider ist derzeit noch nicht absehbar, bis wann die Umgehungsstraße tatsächlich realisiert werden kann. Daher sind Lösungen, die mit der Bundesstraße im Ort umgehen können, gefragt.

Wie können Bäume geschützt werden?

Es gibt das Instrument der Baumschutzverordnung, mit dem Ziel, die innerörtlichen Baumbestände zu schützen. Leider hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass eine Baumschutzverordnung dazu führen kann, dass vor dem Inkrafttreten der Verordnung bereits Bäume gefällt werden, die evtl. davon betroffen sein könnten.

Es empfiehlt sich daher eher, mit „weichen“ Instrumenten zu arbeiten: den Bürgern die wichtige ökologische Funktion der Bäume zu erklären, wie sich die Bäume positiv auf das Ortsbild und Ortsklima auswirken. Ergänzend dazu können Kurse zur Baumpflege organisiert werden, um Bestandsbäume möglichst lange gesund zu halten.



3. Zusammenstellung der Bürgeranregungen

Die Anmerkungen aus der Bürgerschaft wurden bei der Diskussion, bei persönlichen Gesprächen und während dem Ortsspaziergang gesammelt. Die Anregungen wurden im Nachgang zur Veranstaltung ausgewertet und werden in das ISEK einfließen.

Grün

- mehr Grün im Ortskern
- Apotheke Steingarten? Muss das sein?
- Schade, dass das Grün in Mammendorf so wenig vielfältig ist. Das „Grün“ besteht aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Mehr Pflanzenvielfalt wäre schön
- ökologische Bewirtschaftung fördern
- Blühflächen für Insekten etc. auf kommunalen, landwirtschaftlichen und privaten Flächen fördern
- Die Maisach in ein weitläufiges Kies-Bett renaturieren im Bereich hinter der Schule (Freizeit-Natur-Gelände)

Verkehr

- Radl-Dorf Mammendorf
- B2 - mehr Querungshilfen
- B2 Radweg (keine Anreihung von Mindestmaßen)
- Bushaltestellen mit Dach + Radständern
- B2 unattraktiv machen
- feststellen, woher der Verkehr kommt
- positiv: Rad- und Fußwege in den neuen Baugebieten die Richtung Bahnhof streben
- Bei den Supermärkten -> Rad- und Fußwege favorisieren -> nicht die Auto-Parkplätze u. Auto-Zufahrten!
- bitte dringend die Umgehungsstraße angehen
- Querungshilfen ganz dringend nötig! Mögl. mehrere
- mehr Querungsmöglichkeiten bei der Bundesstraße
- ländliche Struktur heißt auch wenig Formalität; muss jeder Radweg ausgewiesen + asphaltiert sein oder kann man Nebenwege auch einfach nutzen - gemeinsam -> integrierte Verkehrswege für alle Nutzer neben der B2

Ortsbild

- Einen starken Ortskern („Flaniermeile“) mit Biergarten, Brunnen -> ein Bürgertreffpunkt
- bei öffentlichen Bauten -> große Bäume: alte Gemeinde -> neue Gemeinde?
- Einrichtung + Plätze für Jugendliche (im Moment Verunstaltung der Spielplätze durch diese)
- architektonische Gestaltung, die offen + grün ist
- Plätze zum Treffen + Aufhalten, Mittelpunkt fehlt
- weniger versiegelte Flächen -> Verkehrswege mit TTE-Belag

Gastronomie

- Kaffee am Kirchplatz -> Eisdielen (Vivo)
- ein Café - ein Treffpunkt der gemütlich ist!

Freizeit / Naturräume

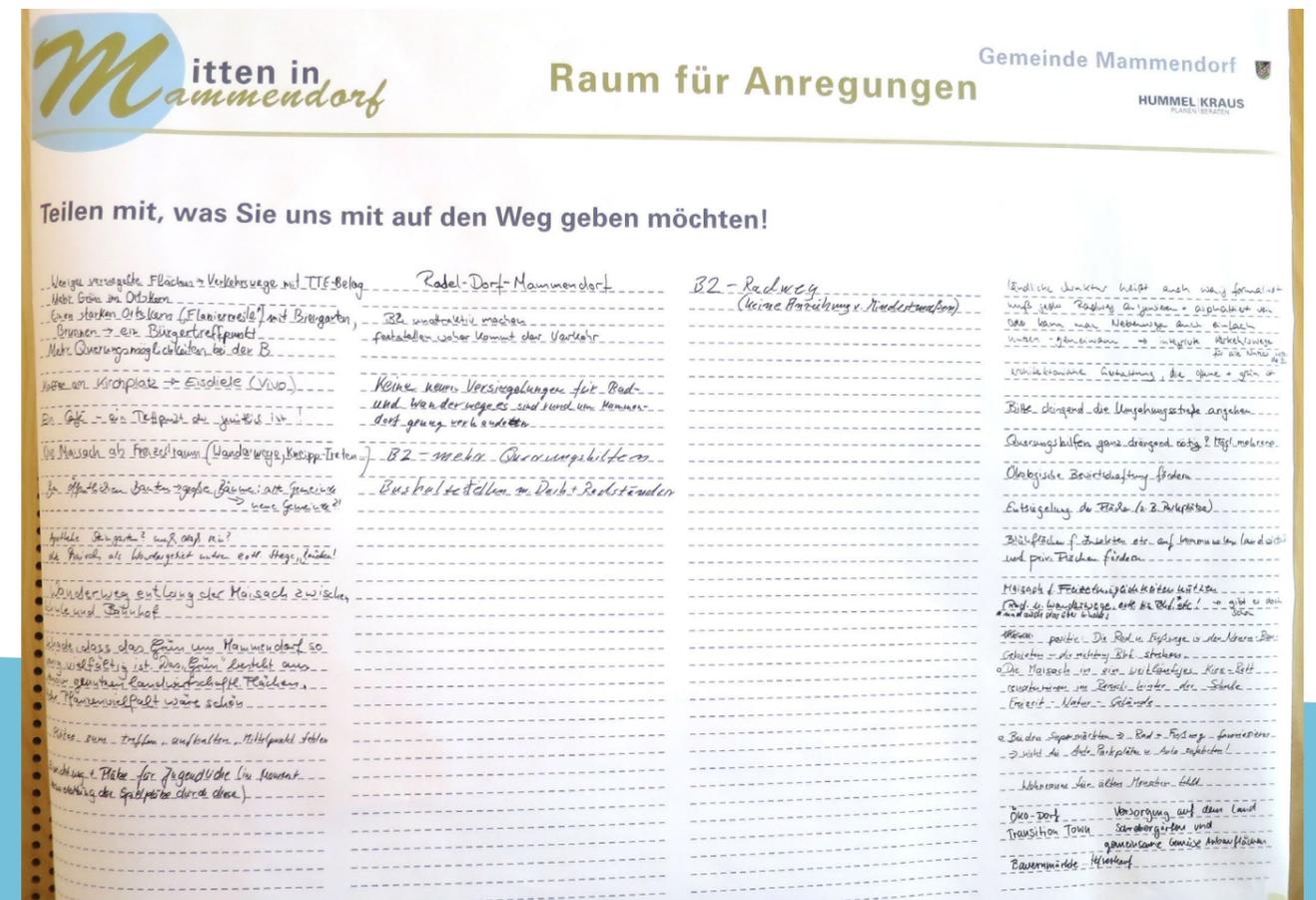
- die Maisach als Freizeitraum (Wanderwege, Kneipp-Treten, ...)
- die Maisach als Wandergebiet nutzen evtl. Stege, Brücken!
- Wanderweg entlang der Maisach zwischen Schule und Bahnhof
- keine neue Versiegelung für Rad- und Wanderwege, es sind rund um Mammendorf genug vorhanden
- Entsiegelung der Flächen (z. B. Parkplätze)
- Maisach für Freizeitmöglichkeiten nutzen -> Rad- und Wanderwege evtl. bis Bahnhof und auch darüber hinaus [Anmerkung auf dem Plakat: „gibt es doch schon“]

Soziale Infrastruktur

- Wohnraum für ältere Menschen fehlt

Sonstiges

- Öko-Dorf (Transition Town)
- Versorgung auf dem Land, Schrebergärten und gemeinsame Gemüseanbauflächen, Bauernmärkte, Hofverkauf

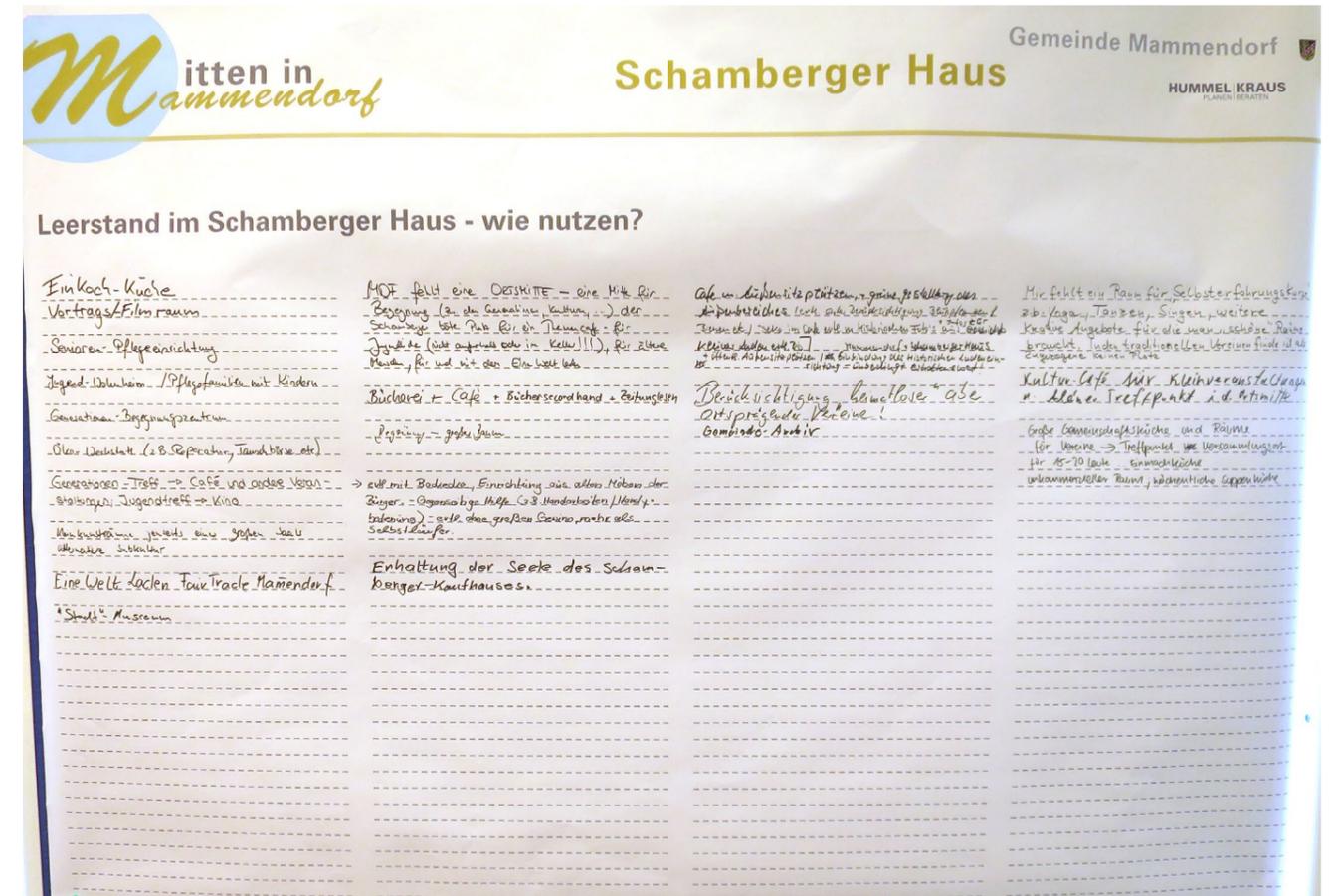


4. Zusammenstellung der Bürgeranregungen zum Thema Schamberger Haus

Der Workshop zum Thema „Schamberger Haus“ musste aufgrund der zahlreichen Fragen und Anmerkungen zum ISEK leider vertagt werden und findet nun an einem sep. Termin statt. Dennoch wurden bereits am 1. Bürgertag einige Vorschläge für eine weitere Nutzung des Schamberger Hauses gesammelt.

Schamberger Haus

- Einkoch-Küche
- Vortrags-/ Filmraum
- Seniorenpflegeeinrichtung
- Jugend-Wohnheim/Pflegefamilien mit Kindern
- Generationen-Begegnungszentrum
- Öko-Werkstatt (z. B. Reparatur, Tauschbörse, etc.)
- Generationen-Treff -> Café oder andere Veranstaltungen; Jugendtreff -> Kino
- Kleinkunsträume jenseits eines großen Saals, alternative Subkultur
- Ein-Welt-Laden Fair Trade Mammendorf
- „Stadt“-Museum
- Mammendorf fehlt eine ORTSMITTE - eine Mitte für Begegnung (z. B. der Generationen, Kulturen, ...) der Schamberger böte Platz für ein Themencafé - für Jugendliche (nicht außerhalb oder im Keller!!!), für ältere Menschen, für und mit dem Eine-Welt-Laden
- Bücherei + Café + Büchersecondhand + Zeitunglesen
- Begrünung - großer Raum
- evtl. Backecke, Einrichtung aus alten Möbeln der Bürger - Gegenseitige Hilfe (z. B. Handarbeiten / Handybedienung) - evtl. ohne großen Gewinn, mehr als Selbstläufer
- Erhaltung der Seele des Schamberger-Kaufhauses
- Café mit Außensitzplätzen und grüne Gestaltung des Außenbereichs (evtl. unter Berücksichtigung Blühpflanzen für Bienen etc.); Deko im Café evtl. mit historischen Fotos + Infos aus Geschichte; kleiner Laden evtl. Bio
- öffentliche Außensitzplätze, Einbindung der historischen Ladeneinrichtung - unbedingt erhaltenswert!
- Berücksichtigung „heimatloser“ aber ortsprägender Vereine!
- Gemeinde-Archiv





5. Marktspaziergang

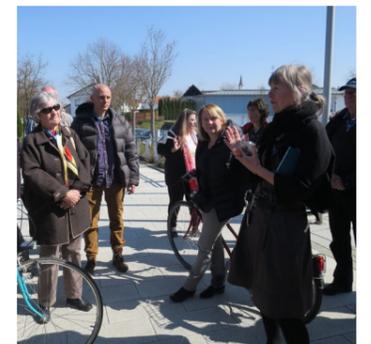
Im Anschluss an die Vorstellung der ersten Ergebnisse des ISEKs gab es einen Ortsspaziergang zu ausgewählten Fokusbereichen des ISEKs:

- Bürgerhaus
- Schamberger Haus
- Vorplatz St. Nikolaus
- alte Molkerei
- Grünanlage Friedensstraße
- Rathausplatz

So konnte direkt vor Ort auf besondere Merkmale, Stärken und Schwächen sowie Zukunftsvisionen eingegangen werden. Auch aktuelle, bereits laufende Entwicklungen wie z. B. am Rathausplatz fanden Beachtung.

Während des Ortsspaziergangs wurde auch das Schamberger Haus besichtigt, um der Bürgerschaft einen Einblick in das Gebäude sowie der jetzigen Nutzung zu gewähren. Allen Beteiligten liegt viel daran, dem Gebäude möglichst schnell eine zukunftssträchtige, gemeinschaftliche Nutzung zuzuführen. Das Gebäude wird, obwohl es nicht denkmalgeschützt ist, als ortsbildprägend und identitätsstiftend empfunden.

Die Bundesstraße B2, die durch Mammendorf führt, wird von vielen Anwesenden als Belastung und Barriere im Ort empfunden. Der Wunsch, weitere Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen wurde wiederholt geäußert. Auch das Thema Radfahren als Verkehrsmittel wurde mehrmals angesprochen, mit dem Wunsch einer besseren Anbindung des Ortszentrums an den Bahnhof im Norden.



Route Ortsspaziergang mit einzelnen Stationen



Hummel | Kraus GbR

Barbara Hummel

Karola Rubow

Telefon 089 95 44 74 24 -0

office@hummelkraus.de

www.hummelkraus.de