Gemeinde Großmehring
ISEK / VU

N

Legende VORABZUG

Untersuchungsgebiet "Großmehring"

Planungs- und Sanierungsanlässe

Stand

Oktober 2026

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1b), e), h) BauGB (u.a. Beschaffenheit der Bebauung sowie Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung)

Leerstehende und untergenutzte Gebäude in zentraler Ortslage beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortskerns.

Gebäude mit Sanierungsbedarf nach Augenschein, u.a. auch an ortsbildprägenden Gebäuden; langfristige Gefahr des Substanzverlustes.

Kommunale Gebäude mit baulichen Defiziten in der energetischen Beschaffenheit und Gesamtenergie-effizienz. (hohen Primärenergiebedarf, unzureichenden baulichen Wärmeschutz und mangelnde Klimaresilienz)

Gefahr von Leerständen oder untergenutzten Gebäudeteilen bei ehem. landwirtschaftlichen Anwesen. Gefahr des Substanzverlustes ortstypischer Gebäudestrukturen z.B. durch bauliche Überformungen

Baulücken / ungenutzte Nachverdichtungspotentiale beeinträchtigen z.T. die gewachsene Siedlungsstruktur. Eine mangelnde Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotentiale erschwert eine flächensparende Siedlungsentwicklung und kann eine Inanspruchnahme von neuen Außenbereichsflächen begünstigen.

Städtebaulicher Missstand gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2a) BauGB (u.a. Erschließung sowie fließender und ruhender Verkehr)

Entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingolstädter Straße, Regensburger Straße und Donaustraße) Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastungen, Fahrgeschwindigkeiten und Lärmeinwirkungen .
Straßenräume weisen Defizite hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestaltung und ihrer Funktion als Aufenthalts- und Begegnungsräume auf.

Straßenräume des historischen Sielungsbereichs weisen Defizite hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestalt und Funktion als Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsraum auf.

Defizite für Fuß- und Radverkehr bestehen hinsichtlich Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und Netzqualität.

Wichtige Querungsstellen des Fuß- und Radverkehrs an Hauptverkehrsstraßen sind unzureichend ausgebaut und erschweren Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen.

Breite Verkehrsflächen und fehlende gestalterische Einbindung führen zu Trennwirkungen innerhalb des Siedlungsgefüges.

Fehlende Querungsmöglichkeiten durch das Sportgelände und Verbindung zwischen öffentlichem Parkpatz / Norma.

Ruhender Verkehr ist in Teilbereichen unzureichend geordnet und beeinträchtigt Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Untersuchungsgebiet VU "Großmehring" ca. 99 ha

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2b) BauGB (u.a. wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion)

Die Versorgungs- und Zentrumsfunktion der historischen Ortsmitte ist durch Leerstände, geringe Passantenfrequenzen und Aufenthaltsdauer sowie einen Rückgang publikumswirksamer Nutzungen geschwächt. Die starke Versorgungsfunktion des dezentral gelegenen Fachmarktzentrums verstärkt die Standortkonkurrenz und erschwert die funktionale Weiterentwicklung der Ortsmitte. Funktionale Schwächung der Ortsmitte durch Gefahr von Verlust der Angebots- und Branchenvielfalt.

Städtebaulicher Missstand gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2c) BauGB (u.a. infrastrukturelle Erschließung, Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung)

Der Marienplatz weist trotz der erfolgten Umgestaltung Defizite hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Begrünung, Verschattung ("Hitzeinsel") und Klimaanpassung auf.

In Teilbereichen des Untersuchungsgebiets bestehet ein Defizit an klimawirksamen Grünstrukturen, wenig Schattenanteile und ein hoher Versiegelungsgrad. Eine hohe Hitzebelastung ist zu erwarten.

Der Mailinger Bach ist aufgrund mangelnder Zugänglichkeit, fehlender Einbindung in den Ortsgrundriss, fehlender Querungsmöglichkeiten und ökologischer Defizite nur eingeschränkt als Grün- und Erholungsraum nutzbar und wirkt in Teilbereichen als städtebauliche Barriere.

Städtebauliche Trennwirkung Mailinger Bach

Eingeschränkte Wahrnehmbarkeit Mailinger Bach durch dichten Bewuchs entlang des Uferbereichs.

Ökologische, wasserwirtschaftliche Mängel Mailinger Bach; u.a. Verlandung, Geruchsbildung, Bewuchs.

Funktionale und/oder gestalterische Mängel im Bereich der Nibelungenhalle und des Freizeitgeländes.

Die Sportflächen nördlich des Mailinger Baches wirken als räumliche Barriere und erschweren die Verbindung zwischen Wohngebieten und den Freizeit- und Erholungsflächen. Fehlende Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr.

Zwischenwerk Nr. 5, funktionale Einschränkung und eingeschränkte Erlebbarkeit aufgrund von vorhanden Gefahren; u.a. Baumbruch, Absturzgefahr

PLANKREIS I ISR I INGEVOST I JACOBSEN