

BESCHLUSSVORLAGE V025/14 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	10.01.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	28.01.2014	Vorberatung	
Stadtrat	20.02.2014	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Marktes Gaimersheim
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Zu den neu geplanten Wohn- und Gewerbeflächenausweisungen des Marktes Gaimersheim im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Stadt Ingolstadt vorgebracht.
2. Mit der Realisierung der Wohn- und Gewerbeflächen sowie den geplanten Veränderungen und Ergänzungen der Verkehrsinfrastruktur im südlichen Gemeindebereich sind jedoch Auswirkungen auf verkehrliche Belange der Stadt Ingolstadt zu erwarten. Hierzu sind in einem Verkehrsgutachten die Auswirkungen im Nahbereich als auch die großräumigen Verlagerungen im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens darzustellen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Darstellung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim wurde im Jahr 2000 von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Seither haben sechs Änderungen stattgefunden. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf der Basis des aktuellen Flächennutzungsplanes des Marktes Gaimersheim sind mittlerweile weitgehend ausgeschöpft. Bereits in einem Beschluss des Gemeinderates aus dem Jahr 2011 wurde die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur Lenkung der kommunalen Bauleitplanung beschlossen.

Nach Erarbeitung einer digitalen Plangrundlage bzw. Planfassung wurde nunmehr ein Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erstellt. Dieser Vorentwurfsplan ist nun Grundlage der verfahrensgegenständlichen Beteiligung.

1. Einwohnerentwicklung und Wohnbauflächen

Der Markt Gaimersheim hat gegenwärtig 11.545 Einwohner. In den letzten 10 Jahren hat die Einwohnerzahl um absolut 900 Personen zugenommen, dies entspricht einer prozentualen Zunahme von 8,4 % in diesem Zeitraum. Der Großteil der Bevölkerung wohnt im Hauptort Gaimersheim (10.200 Personen) im Ortsteil Lippertshofen wohnen 1.326 Menschen in Rackertshofen 20 Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,44 Personen je Wohneinheit.

Ziel der Orts- und Siedlungsentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist es, bei maßvollem Wachstum und organischer Siedlungsentwicklung ein ausreichendes Angebot an Wohnraum und gewerblichen Flächen sicherzustellen sowie die Entwicklung der dazu erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen. Der Schwerpunkt der geplanten Wohnbauflächenausweisung wird im Hauptort, vor allem im nördlichen Ortsrandbereich stattfinden, da hier auch alle notwendigen Infrastrukturen vorhanden sind und weiter entwickelt werden können. Im Ortsteil Lippertshofen sind zudem bereits im gültigen Flächennutzungsplan noch Wohnbauflächen vorhanden.

Eine Bevölkerungsprognose für den gesamten Bereich zwischen Ingolstadt Nürnberg und Regensburg geht von einem Einwohnerwachstum von mindestens 10% bis über 15% bis zum Jahr 2020 aus. Durch die Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt bzw. zur Audi AG und dem damit verbundenen Fachkräftebedarf sowie einem entsprechenden Baulandangebot, wird das Bevölkerungswachstum im Markt Gaimersheim sogar noch höher eingeschätzt.

Basierend auf diesen Annahmen wurde ein Minimal- und ein Maximalansatz des künftigen Einwohnerzuwachses des Marktes Gaimersheim errechnet. Den geplanten Flächenausweisungen liegt der Maximalansatz zu Grunde, der für die nächsten 15 Jahre einen Gesamtzuwachs an 1.125 Personen prognostiziert. Für diesen Einwohnerzuwachs liegt der Wohnbauflächenbedarf bei Annahme einer Einwohnerdichte von 35 Einw./Hektar Nettowohnbauland bei 32,0 Hektar. Zuzüglich 15% Verkehrsflächen beträgt der Bruttowohnlandbedarf insgesamt 37,0 Hektar. Die geplanten Wohnbauflächen für diese Entwicklung liegen überwiegend im Anschluss an den bestehenden nördlichen Ortsrandbereich.

Die geplanten **Wohnbauflächenneuausweisungen – gesamt 36,4 Hektar** - verteilen sich auf folgende Ortslagen (siehe auch Lageplan):

- Nr. 1 Nordwestlicher Ortsrand; eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Bruttowohnbaufläche von 17,8 Hektar im Anschluss an bestehende Wohnbebauung
- Nr. 2 Nordöstlicher Ortsrand; eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Bruttowohnbaufläche von 12,1 Hektar im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung
- Nr. 3 Südöstlicher Ortsrand, östlich des Bereiches „Am Kraiberg“ als Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung, bisher landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer geplanten Bruttobaufläche von 4,6 Hektar. Ein an den derzeitigen Ortsrand angrenzendes Biotop wird erhalten und gesichert, die Wohnbauflächenausweisung befindet sich zudem teilweise in Zone III des Wasserschutzgebietes „Am Aufragen“, so dass für die Errichtung baulicher Anlagen entsprechende Beschränkungen gelten werden.
- Nr. 4 Südlicher Ortsrand, südlich der Bahnlinie bzw. „Am Kraiberg“ sollen mehrere kleine Flächenbereiche, die bisher als Grünflächen innerhalb des Siedlungsbereiches liegen sowie bisher landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an den Ortsrand anschließend als Wohnbauflächen dargestellt werden. Gesamt sind die vier Flächenbereiche etwa 1,4 Hektar groß. In diesem Bereich südlich der Bahnlinie wird zudem eine Mischbaufläche um 0,2 Hektar erweitert. Andererseits werden dort bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Gewerbefläche dargestellte Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6,0 Hektar wieder als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nr. 5 Ortsmitte, östlich des Ortskerns wird eine etwa 0,5 Hektar große, bisher landwirtschaftliche Nutzfläche im Anschluss an bestehende Wohnnutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Ansonsten sind im Bereich Gaimersheim noch drei bisher unbeplante Wohnbauflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in einer Gesamtgröße von 3,0 Hektar vorhanden. Im Ortsteil Lippertshofen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dagegen noch größere Wohnbauflächenpotentiale mit einer Gesamtfläche von 11,4 Hektar vorhanden, die weiterhin dargestellt werden. Baulücken sind gegenwärtig im Marktbereich kaum vorhanden.

Zur Ortsrandeingrünung und zur Gliederung sind jeweils in Zusammenhang mit den geplanten Bauflächen entsprechend geplante Grünflächen dargestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden müssen.

Stellungnahme Stadt Ingolstadt:

Gegen die im Flächennutzungsplanvorentwurf dargestellten neu geplanten Wohnbauflächenausweisungen bzw. deren räumliche Festlegung, werden keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Stadt Ingolstadt vorgebracht. Insgesamt erscheint die vorgesehene Flächenausweisung für die prognostizierte Einwohnerzunahme allerdings sehr umfangreich. Dies resultiert auch aus dem geplanten hohen Anteil an Einfamilienhäusern (ca. 60 Prozent) und dem geringen Dichteansatz von 35 Einwohnern pro Hektar.

2. Beschäftigte und Gewerbeflächen

Im Markt Gaimersheim sind aktuell 956 Gewerbebetriebe mit knapp 7.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gemeldet, 4.822 davon sind in Gaimersheim wohnhaft. Die bestehenden, ausschließlich im Süden des Gemeindegebietes gelegenen Gewerbe- und Mischgebietsflächen sind auf Grund der Nähe zum Werksgelände der Audi AG mittlerweile weitgehend belegt. Ziel ist es, durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, vorrangig für mittelständische, kleinindustrielle und handwerkliche Betriebe, zu ermöglichen. Vor allem in räumlicher Nähe zur Audi AG sollen die bestehenden Gewerbegebiete südlich des Augrabens ergänzt und erweitert werden.

Die geplanten **Gewerbeflächenneuausweisungen bzw. Flächenumwidmungen – gesamt 10,3 Hektar** - stellen sich wie folgt dar (siehe auch Lageplan):

Nr. 6 Nördlich des Stadtweges soll ein ca. 4,2 Hektar großes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dieses Gewerbegebiet soll den neuen Ortseingang Gaimersheims bilden und entsprechend gestaltet werden. Zudem ist zum Augrabens hin, der im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ festgelegt ist, die Gestaltung eines Grünstreifens zur Einbindung in die Landschaft am Nordrand aber auch am Ostrand des Gewerbegebietes vorgesehen. Diese Eingrünung soll als interkommunales Projekt im Rahmen des EFRE-Programms bearbeitet werden.

Nr.7. Südlich des Verkehrskreisels, in den die St 2335 und die Ingolstädter Straße von Süden her münden, wird im Bereich zwischen diesen Trassen eine ca. 6,1 Hektar große Gewerbefläche ausgewiesen. Dieser Flächenbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan größtenteils noch als Wohnbaufläche sowie Grünfläche dargestellt.

Weiterhin sind im gültigen Flächennutzungsplan im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „-„Neuhartshöfe“ (Bereich Möbel Gruber) noch mehr als 10 Hektar Gewerbefläche dargestellt. Diese sind momentan allerdings aufgrund ihrer größeren räumlichen Distanz zu Audi nicht entwickelbar. Andererseits wird eine noch vorhandene im Plan bisher als Gewerbegebiet dargestellte 10,0 Hektar große Fläche zentral im Gewerbebereich „Kleine Heide“, aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit künftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, so dass die geplanten Neu-

ausweisungen einhergehen mit einer flächengleichen Rücknahme gewerblicher Flächen.

Gewerbeflächen am Lana-Grossa-Kreisel und ein bestehender Aldi-Markt werden im Zuge der Fortschreibung zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umgewidmet. Zusammen sind diese beiden Bereiche ca. 2,6 Hektar groß.

Stellungnahme Stadt Ingolstadt:

Gegen die im Flächennutzungsplanvorentwurf vorgesehenen neuen Gewerbeflächenausweisungen werden keine Bedenken seitens der Stadt Ingolstadt vorgebracht, da andererseits in etwa eine flächengleiche Rücknahme von bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen erfolgt.

3. Verkehr/Verkehrsplanung

Im Bereich Friedrichshofen soll zum Schutz der Wohnbebauung die Kriegsstraße (St 2335) nach Westen verlegt werden. Die Kriegsstraße soll unter Aufrechterhaltung der Erschließung des Zwischenwerkes soweit möglich rückgebaut werden, so dass am Kreisverkehr am Ortseingang Friedrichshofens keine Ein- oder Ausfahrt der alten Kriegsstraße liegt. Die geplante Trasse ist etwa 1,2 km lang und wird als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Zusätzlich wird etwa mittig dieser neuen Trasse ein Abzweig entlang des sogenannten „Gerolfinger Weges“ nach Norden zum Kreisel beim neuen Gymnasium geschaffen und damit eine Anbindung an die geplante „Südümgehung Gaimersheim“, die weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Diese Trassenführung hat eine Länge von 1,1 Kilometer.

Die neu geplanten Wohnbauflächen im Nordwesten Gaimersheims sollen zusätzlich zur bestehenden innerörtlichen Erschließung Richtung EI 10 im Osten, eine Erschließung zur südlich gelegenen EI 5, der Verbindungsstraße Richtung Eitensheim, erhalten.

Stellungnahme Stadt Ingolstadt:

Mit der Realisierung der neu dargestellten Wohnbau- und Gewerbeflächen ist eine weitere Belastung vor allem auch der gesamten Verkehrsinfrastruktur im Nordwesten des Stadtgebietes der Stadt Ingolstadt zu erwarten. Auch mit der oben genannten Verlegung der St. 2335 sowie der vorgesehenen Trasse Richtung Norden mit Anschluss an die geplante Südümgehung am Kreisel des neuen Gymnasiums Gaimersheim sind Verlagerungen der Verkehrsströme verbunden. Zur besseren Beurteilung und Einschätzung der damit zu erwartenden, nicht unerheblichen verkehrlichen Veränderungen und möglichen Auswirkungen auf die gesamte Verkehrsinfrastruktur sowohl im Nahbereich als auch großräumig, wird im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung die Erstellung eines aktuellen Verkehrsgutachtens für notwendig gehalten. Zudem ist ein möglicher Realisierungshorizont der geplanten Straßentrassen darzustellen.

4. Gemeinbedarf

Zu den bereits bestehenden Gemeinbedarfsflächen werden im Planentwurf keine neuen Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Obwohl mit der prognostizierten Einwohnerentwicklung ein Defizit von 47 Kindergartenplätzen entsteht, geht der Markt Gaimersheim davon aus, dass aufgrund der demographischen Entwicklung allgemein sowie der zunehmend geringeren Zahl von Kindern die bestehenden Einrichtungen ausreichen. Damit sind keine Erweiterungen notwendig.

5. Natur und Landschaft

Als landschaftsplanerisches Leitbild sollen vorrangig die in besonderer Weise prägenden Kulturlandschaftselemente in ihrer Eigenart erhalten und entwickelt werden. Dazu gehören vor allem der Anstieg zum Reisberg mit Waldflächen und Halbtrockenrasen, die ehemaligen Steinbrüche, die Niederungen des Au- und des Retzgrabens sowie des Manterinbaches, der alte Ortskern und das Gabelholz. Die Sicherung der Funktionen dieser Kultur-/Landschaftselemente und die Freihaltung der Auen- und Hangbereiche sind im Rahmen der geplanten Siedlungsflächen ausweisungen und den notwendigen ergänzenden Infrastrukturplanungen weitgehend berücksichtigt.

Ein bereits vorliegender Umweltbericht hat die Auswirkungen der geplanten Flächen ausweisungen auf die einzelnen zu untersuchenden Schutzgüter bereits bewertet. Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter, die mit der Flächeninanspruchnahme durch die geplante neue Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung des Marktes Gaimersheim ausgelöst werden, als gering bis mittel eingestuft. Bei den Standorten für die geplanten Neuausweisungen handelt es sich vornehmlich um bisher landwirtschaftliche Nutzflächen ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Abschließend wurde eine überschlägige Ermittlung der notwendigen Ausgleichflächen durch die geplanten Eingriffe durchgeführt. Für die gesamt dargestellte Wohnbauflächen ausweisung von 50,8 Hektar – 36,4 Hektar Neuausweisung und 14,4 Hektar noch unbeplante Reserveflächen des aktuellen Flächennutzungsplanes - werden mit einem Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5, zwischen 10 und 25 Hektar Ausgleichflächen notwendig. Für die gesamte Gewerbeflächen ausweisung von 23,9 Hektar - 10,3 Hektar Neuausweisung und Umwidmung sowie 13,6 Hektar Reserveflächen – wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6, ein Ausgleichflächenbedarf zwischen 7 und 14 Hektar ermittelt. Somit liegt bei Umsetzung aller Planungsflächen der gesamte Ausgleichflächenbedarf zwischen 17 und 30 Hektar.

Abschließende Stellungnahme der Stadt Ingolstadt

Gegen die im Flächennutzungsplanvorentwurf dargestellten neu geplanten Wohn- und Gewerbeflächen ausweisungen bzw. deren räumliche Festlegung, werden keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Stadt Ingolstadt vorgebracht. Insgesamt erscheinen die Wohnbauflächen ausweisungen für die prognostizierte Einwohnerzunahme sehr umfangreich. Mit den Flächenneuausweisungen und der geplanten Verlegung der St. 2335 sowie der Trasse Richtung Norden mit Anschluss an die geplante Südumgehung sind Veränderungen der Verkehrsströme verbunden. Zur besseren Beurteilung und Einschätzung dieser Auswirkungen auf die gesamte Verkehrsinfrastruktur sowohl im Nahbereich als auch großräumig, wird im weiteren Verfahren die Erstellung eines aktuellen Verkehrsgutachtens für notwendig gehalten. Erst dann kann die Stadt Ingolstadt eine endgültige Beurteilung der Flächennutzungsplan-Änderung des Marktes Gaimersheim abgeben. Zudem ist ein möglicher Realisierungshorizont der geplanten Straßentrassen darzustellen. Nach Vorliegen eines Gutachtens zu den verkehrlichen Veränderungen sollen die wesentlichen Ergebnisse seitens des Gutachters dem Stadtrat der Stadt Ingolstadt im Rahmen einer Ausschusssitzung vorgestellt werden.

Anlage Übersichtsplan