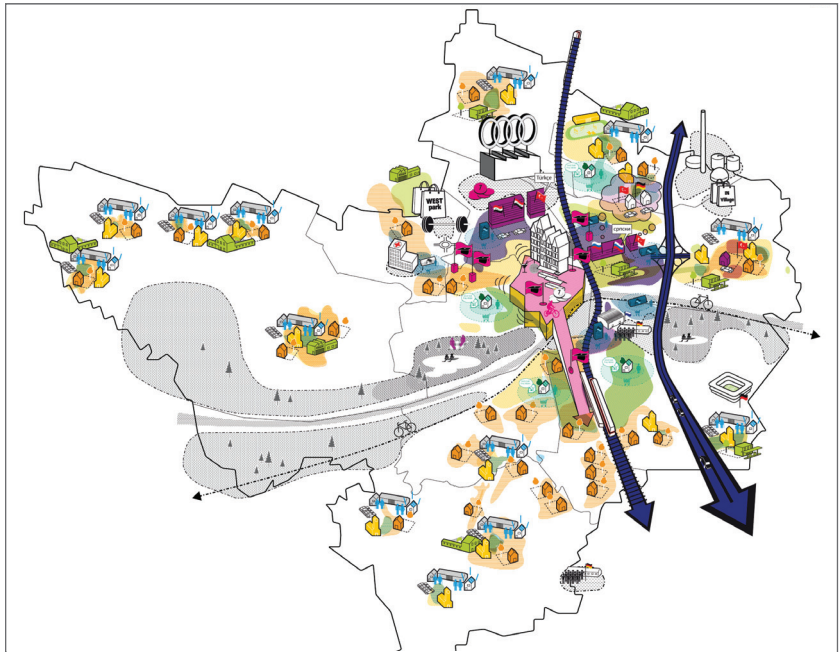




Stadtentwicklungsplan Ingolstadt - Lebenswert 2025 Grundkonzept Wohnen

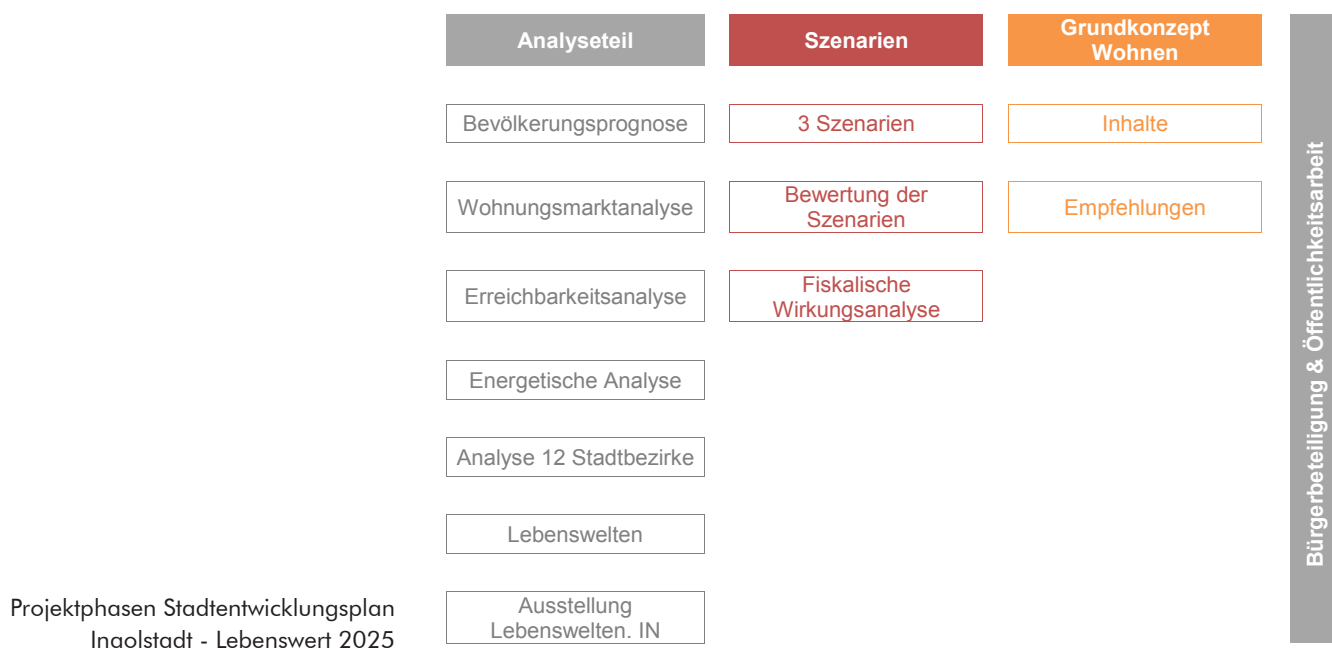
Auftraggeber	Stadt Ingolstadt, Referat für Stadtentwicklung und Baurecht
Zeitraum	2010 bis 2012
Schwerpunkt/ Daten zum Projekt	Prozess zur Erarbeitung der künftigen Stadtentwicklung von Ingolstadt bis zum Jahr 2025 mit unterschiedlichen Analysebausteinen Entwicklung des Grundkonzeptes Wohnen
Planung	Stadt Ingolstadt, Referat für Stadtentwicklung und Baurecht URBAN CATALYST studio Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR Schäuble Institut für Sozialforschung
Förderung	Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen

EINFÜHRUNG

Im Mai 2010 gab der Stadtrat der Stadt Ingolstadt den Startschuss für den Prozess der künftigen Stadtentwicklung von Ingolstadt. Der Prozess soll die bestehenden räumlichen Potenziale der Stadt bewusst machen und darauf aufbauend eine zukunftsfähige Strategie für die Wohnbauflächen formulieren. Mit dem Stadtentwicklungsplan für den Bereich Wohnen wird ein Konzept vorgelegt, welches eine strategisch ausgerichtete, ressourcenschonende Wohn- und Siedlungsentwicklung für Ingolstadt bis 2025 darstellt. Ziel des Grundkonzeptes ist es, ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu ermöglichen und dabei eine kontrollierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Das Grundkonzept Wohnen stellt die Basis für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt dar.

PROJEKTPHASEN DES STADTENTWICKLUNGSPLANES

Die Gesamtuntersuchung umfasst sowohl quantitative (z.B. statistische Erhebungen) als auch qualitative Bausteine (z.B. Ortsbegehungen, Interviews). Der erste Teil setzt sich aus umfangreichen ANALYSEN zusammen: Bevölkerungsprognose, Wohnungsmarktprognose, Erreichbarkeitsanalyse, Energetische Analyse, Betrachtung der Stadtbezirke, Untersuchung Ingolstädter Lebenswelten. Nach diesen Analysen wurden drei polarisierende SZENARIEN für die Wohnraumentwicklung bis 2025 konzipiert, die räumliche Entwicklungen und Besonderheiten der Ingolstädter Stadtstruktur akzentuiert darstellen. Um zu einer gesamtstädtischen Strategie zu gelangen, wurden die Szenarien auf ihre mögliche Umsetzbarkeit bewertet; in diese Bewertung flossen auch Baupotenzialflächen im Stadtgebiet mit ein. Im Rahmen der FISKALISCHE WIRKUNGSANALYSE wurden zwei strategische Ansätze und deren Auswirkung auf den kommunalen Haushalt untersucht. Der Bewertungsteil mündet in das GRUNDKONZEPT WOHNEN als strategische Leitlinie für die künftige stadträumliche Entwicklung von Ingolstadt. Begleitet wird der gesamte Prozess von dem Thema BÜRGERBETEILIGUNG und Öffentlichkeitsarbeit.



ANALYSE

Im Analyseteil wurden verschiedene Bausteine bearbeitet, die wichtige Grundlagen für die Szenarien und strategischen Überlegungen bilden:

Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarktanalyse:
Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ingolstadt ist eine der zentralen Einflussfaktoren der Stadtentwicklung. Die dem Stadtentwicklungsplan zu Grunde gelegte Prognose basiert auf der wissenschaftlichen Status-quo-Prognose. Die Einwohnerzahlen vom 31.12.2009 wurden mit Hilfe der Geburten- und der Sterbewahrscheinlichkeiten sowie der Zu- und Wegzugsraten Jahr für Jahr fortgeschrieben. Die Prognose darf nicht als „Prophezeiung“ missverstanden werden; es ist eine Projektion vergangener Entwicklungen und vorhersehbarer Trends in die Zukunft. Die Bevölkerungsprognose bildet die Grundlage für die Wohnungsmarktanalyse.

Aufgabenstellung der Wohnungsmarktanalyse ist die Gegenüberstellung des Angebotes und der Nachfrage nach Wohnraum in Ingolstadt. Darauf aufbauend werden Aussagen zur Entwicklung bis zum Jahr 2025 dieser beiden Marktseiten formuliert. Auch werden die Chancen bisher in Ingolstadt unterrepräsentierter Wohnformen beleuchtet.

Erreichbarkeitsanalyse und energetische Analyse:
Die Eignung und Attraktivität von Wohnpotenzialflächen ist u.a. auch von der Nähe zu Einrichtungen des täglichen Lebens abhängig. Hierbei weisen verschiedene Nutzergruppen und Haushaltstypen jeweils typische Standortpräferenzen auf. Konkret wird daher im Rahmen einer Erreichbarkeitsanalyse für verschiedene Verkehrsarten ermittelt, welche Einrichtungen in welcher Distanz und Zeit zu erreichen sind.

Bereits mit der Ausweisung von Wohngebieten werden wesentliche Entscheidungen über den späteren Ausstoß von Klimagasen getroffen. So wirken sich beispielsweise die Lage und bauliche Dichte eines Gebiets in der Regel direkt auf das Verkehrsverhalten und den Heizenergieaufwand sowie die daraus resultierenden Emissionen aus. Bei der energetischen Bewertung werden die Emissionen der Siedlungsentwicklung ermittelt.

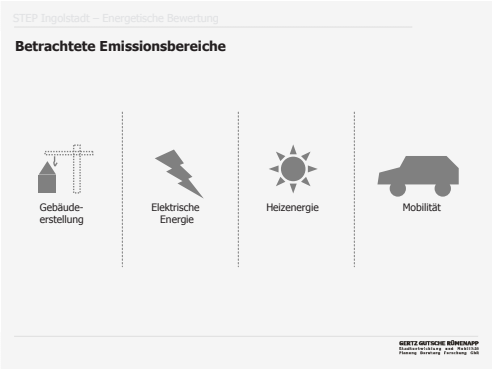
STEP Ingolstadt - Erreichbarkeitsanalyse

#6 Ergebnis der Berechnung - Wegzeitmatrix

Potenzialfläche	Infrastruktur	Verkehrsmittel	Minuten
A	Hausarzt	PKW	2
A	Hausarzt	ÖPNV	10
A	Hausarzt	Fahrrad	7
A	Hausarzt	Fuß	24
B	Grundschule	PKW	10
B	Grundschule	ÖPNV	20
B	Grundschule	Fahrrad	40
B	Grundschule	Fuß	160
XY	Nahversorger	PKW	8
XY	Nahversorger	ÖPNV	20
XY	Nahversorger	Fahrrad	35
XY	Nahversorger	Fuß	140

GERITZ GÖTTSCHE LOWENHOF
Planung, Beratung und mehr seit 1988

Erreichbarkeitsanalyse: Beispiel Entfernung in min von Infrastruktureinrichtungen für verschiedene Verkehrsmittel

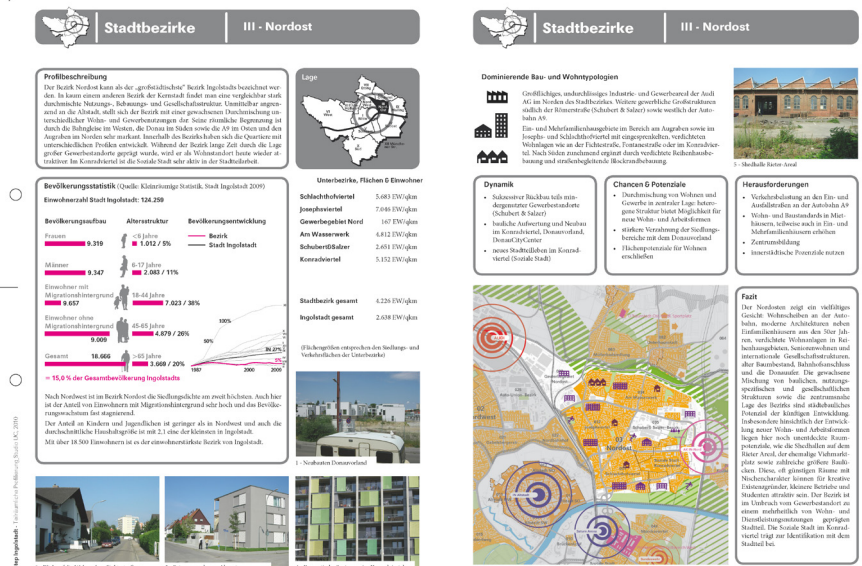


Energetische Analyse: Emissionsbereiche, die in die Berechnung einfließen

Teilräumliche Analyse der Stadtbezirke von Ingolstadt:

Für jeden Stadtbezirk von Ingolstadt wurde ein Steckbrief über die Einwohner- und Raumstrukturen erstellt. Dieser charakterisiert jeden der zwölf Stadtbezirke von Ingolstadt auf der Basis von Begehungen vorort und anhand von statistischen Daten. Weiter werden die Dynamik, die Chancen und Potenziale sowie die Handlungsfelder für jeden Stadtbezirk aufgezeigt. Aus dieser Analyse ergibt sich auch das Bild, wo die Baulandentwicklung in Ingolstadt stattgefunden hat.

Beispiel - Steckbrief
für einen Stadtbezirk in Ingolstadt



Lebenswelten:

Die qualitativen Untersuchungen zur Analyse der verschiedenen Lebenswelten in Ingolstadt zeigen die Stadtwahrnehmung, Wohnwünsche und Entwicklungseinschätzungen von verschiedenen Bewohnergruppen in Ingolstadt. Die interviewten Bewohnergruppen sind: Alt eingesessene Ingolstädter, Zuzügler im Einfamilienhaus, Senioren im Einfamilienhaus, Senioren in Wohnungen, Grundstückserben der 3. Generation, Pendler aus Ingolstadt, Gewerbetreibende am Wohnort, Zuzügler mit Migrationshintergrund sowie Singles und junge Urbaniten. Für jedes Interview wurde ein Steckbrief erstellt.

Beispiel - Steckbrief
für ein Lebenswelten - Interview



ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSE

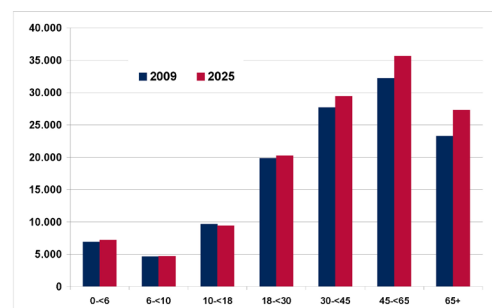
Ingolstadt ist nach wie vor eine wachsende Stadt. Insgesamt wird die Einwohnerzahl in Ingolstadt von 2010 bis 2025 voraussichtlich um rund 10.000 auf ca. 134.000 Einwohner steigen. Die Zahl der 45- bis 65-Jährigen wird bis 2025 um rund 10,6 % und die der über 65-Jährigen noch um 17,4 % zunehmen. Die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen, die sich oft in der Phase der Familiengründung befindet und Eigentum schaffen möchte, wächst noch um 6,4 %. Die Zahl der Haushalte wird von 58.000 auf 65.500 anwachsen. Dabei nehmen die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte besonders stark zu. Die Wohnungsmarktanalyse hat ergeben, dass bis zum Jahr 2025 ein Bedarf von ca. 10.600 Wohneinheiten besteht. Ingolstadt braucht eine Stärkung / Entwicklung von gemischten, innenstadtnahen Quartieren sowie eine stärkere Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes. Wichtige Kernfragen für die Zukunft sind deshalb: Wie und wo will die wachsende Gruppe der 1-2-Personen-Haushalte in Zukunft wohnen / leben? Wie berücksichtigt man stärker die Bedürfnisse der Gruppe der über-65-Jährigen? Welchen Wohnraum bietet man den innenstadtaffinen 18-30-Jährigen in Zukunft an?

Die Erreichbarkeitsanalyse für verschiedene räumliche Lagen in Ingolstadt hat ergeben, dass die Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Lebens insbesondere in urbanen Wohnlagen gegeben ist. Daher bieten sich zentral gelegene Flächen besonders für Wohnnutzung an. Auch die energetische Analyse von Potenzialflächen lässt die Aussage zu, dass je zentraler ein Standort ist, desto geringer ist der CO²-Ausstoß. Standorte mit „kurzen Wegen“ sind prioritär zu entwickeln.

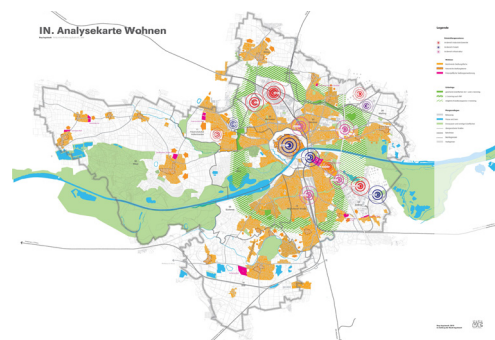
Die kleinräumige Analyse der zwölf Stadtbezirke hat zusammenfassend ergeben, dass das Ingolstädter Siedlungswachstum, insbesondere in den letzten zehn Jahren, eine starke Wachstumsdynamik an den Siedlungsrändern und im Umfeld der ländlichen Ortsteile aufweist. Die neu entstandenen Wohngebiete weisen meist eine homogene Ein- und Mehrfamilienhausbebauung auf. Der Süden der Stadt gehört zu den besonders begehrten Wohnlagen der Stadt. Aus diesem Grund besitzt hier die Sicherung des 2. Grünrings eine hohe Bedeutung. Gegenüber der starken Wachstumsdynamik am Siedlungsrand fällt die innerstädtische Entwicklung Ingolstadts geringer aus, besonders wenig bauliche Aktivität ist im Nordwesten und Nordosten des Stadtgebietes zu verzeichnen. Aktuell werden die zentralen Lagen wieder stärker nachgefragt.

Das jüngste Siedlungswachstums - dies ist das Ergebnis der Lebenswelten-Interviews - zeigt deutlich, dass Ingolstadt insbesondere für die Gruppe des traditionsbewussten Mittelstandes ab vierzig ein sehr attraktiver Wohnstandort ist. Sie äußern eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Lebensqualität und mit ihrer Wohnform. Das Einfamilienhaus hat dabei eine hohe Priorität.

Anders verhält es sich für die Lebenswelten der jungen Urbaniten, Migranten und Senioren, für die es an preiswertem Wohnraum mit guter infrastruktureller Anbindung in zentraler Lage mangelt. Auffällig ist hier, dass es gerade diese Lebenswelten sind, die die Innenstädte als ihren Lebensraum suchen und diesen aktiv nutzen wollen. Die Entwicklung der Ingolstädter Kernstadt als urbaner Raum mit vielseitigen und durchmischten Stadtquartieren kann so weiter befördert werden.

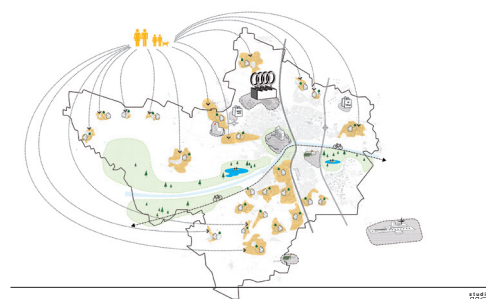


Bevölkerungsprognose Ingolstadt 2025



Zusammenfassende Darstellung der Analyse der Stadtbezirke Ingolstadts

LEBENSWELTEN - Diagramm „Zuzügler im Einfamilienhaus“



Beispiel Lebenswelt „Zuzügler im Einfamilienhaus“ in Ingolstadt



Flyer für die Ausstellung „Lebenswelten. IN“



Besucher der Ausstellung „Lebenswelten. IN“

AUSSTELLUNG LEBENSWELTEN. IN

Die prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung hat mehr unterschiedliche Lebensstile zur Folge. Diese erfordern wiederum mehr individuelle Wohnformen. Die Ausstellung „Lebenswelten. IN“ untermauert dies für Ingolstadt. Die Ausstellung fand vom 24. Mai bis 23. Juli 2011 statt. Die Ausstellung hat die Interviews mit den Aussagen der befragten Bürgerinnen und Bürger vorgestellt. Ergänzend wurde das Thema „Neue Wohnformen“ für die Entwicklung innerstädtischer Flächen aufgegriffen. Die Ausstellung wurde von öffentlichen Veranstaltungen flankiert (Vernissage und Finissage). Auch haben Fachvorträge mit externen Experten das Thema neue Wohnformen näher beleuchtet.

Verschiedene Themen sprachen die Besucher besonders häufig an: So wurde das Thema „Mehrgenerationenwohnen“ sehr positiv bewertet und als zukunftsweisende Wohnform eingestuft. Zentrumsnahes Wohnen wurde begrüßt und als sinnvoll für eine nachhaltige Stadtentwicklung gesehen. In einer durchgrünten Stadt wie Ingolstadt ist es den Bewohnern besonders wichtig, die Verbindungen mit den gut nutzbaren öffentlichen Frei- und Naherholungsbereichen zu sichern. Bei den einzelnen Lebenswelten wird schon die Bedeutung der Altstadt sichtbar; die Stärkung der Altstadt als Mittelpunkt des Oberzentrums und kulturelles Zentrum liegt den Ingolstädtern ganz besonders am Herzen.

Besonderes Augenmerk haben aber auch viele Besucher auf ihren eigenen Stadtteil gelegt und die Bedeutung ihres Umfeldes für ihre eigene Lebenswelt herausgestellt. Vor allem das Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten haben viele herausgestrichen. Auch der Wunsch nach gut funktionierenden Nachbarschaften wird geäußert.

SZENARIEN

Für die in Zukunft 10.600 unterzubringenden Wohnungen stellt sich die Frage nach einem adäquaten nachhaltigen Entwicklungsansatz für Ingolstadt, der die ortsspezifischen Qualitäten und die Lebensqualität in Ingolstadt stärkt. Kernfrage ist die strategische Unterbringung des Wohnraumbedarfes.

Im Vordergrund des Arbeitsschrittes mit Szenarien steht die Annäherung an eine zukunftstaugliche Entwicklung für Ingolstadt. Die gewählte Methodik für die Szenarienentwicklung beruht nicht auf einer flächenscharfen Bearbeitung ausgewählter Stadtgebiete, sondern versucht, über drei zunächst extrem formulierte Szenarien charakteristische räumliche Themen für Ingolstadt herauszuarbeiten und diese in den gesamtstädtischen Zusammenhang einzubetten. Keines dieser Szenarien kann in seiner dargestellten Ausprägung allein umgesetzt werden. Es werden aber die Charakteristika und Potenziale einzelner Teilräume in Ingolstadt klar herausgearbeitet. Die Szenarien helfen, das Profil dieser Teilräume zu schärfen. Sie dienen als Diskussionsgrundlage für die Entwicklung der gesamtstädtischen Strategie für Ingolstadt. Die untersuchungsleitende Frage ist: Was sind denkbare (räumliche) Themen, die mit den vorhandenen charakteristischen Strukturen der Stadt und den Potenzialen arbeiten und gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit der Stadt fördern?

BEWERTUNG DER SZENARIEN + ANWENDBARKEIT AUF INGOLSTADT

Die drei Szenarien werden qualitativ bewertet, d.h. es wird herausgefiltert, welche Inhalte unabdingbare Elemente der künftigen Stadtentwicklungsstrategie für Ingolstadt sein werden; dies führt zu den künftigen Schwerpunkten der Wohnungsentwicklung in Ingolstadt und zeigt, wie sich diese gesamtstädtisch abbilden werden.

Szenario 1 „Südpol“ ist das Szenario, das sich am meisten am vorhandenen Bedarf orientiert. Der Süden ist eine begehrte Wohnlage in der Stadt. Der kritische Punkt ist dabei der Umgang mit dem 2. Grünring. Der räumlichen Ausdehnung und dem Übergang von der Siedlung zur Landschaft sind besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Insgesamt erfordert die Umsetzung dieser Szenariobestandteile eine gezielte Entwicklung des Landschaftsraums mit einer Qualifizierung des 2. Grünrings. Es ist zu vermeiden, dass die einzelnen Ortschaften zusammenwachsen.

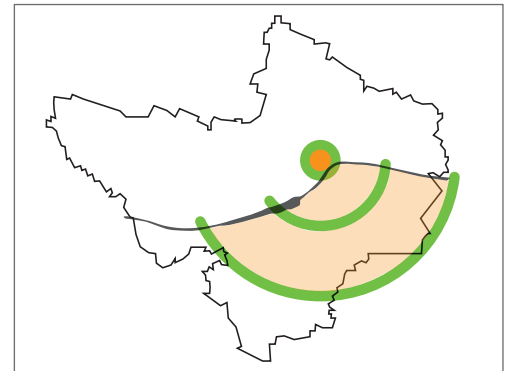
Szenario 2 „Landstadt“ setzt auf die Entwicklung der westlichen ländlichen Kerngemeinden. Prägend sind innovative Konzepte, die für die Ausbildung von Nachbarschaften und Netzwerken sorgen, aber auch die Umsetzung neuer technologischer und ökologischer Zukunftstrends, wie z.B. der Wunsch nach Selbstversorgung, beinhalten. Das Szenario ist für den Gesamttraum nicht umsetzbar. Gut vorstellbar ist eine kleinteilige Realisierung dieses Szenarioansatzes als Pilotprojekt in Friedrichshofen-West. Friedrichshofen – West bietet beispielsweise die geplante Größenordnung, um die Grundansätze in Form der Gartenstadtidee umzusetzen.

Szenario 3 Radikale Urbanität ist ein tragfähiges Szenario, in weiten Teilen umsetzbar und wünschenswert. Potenziale dafür sind in Ingolstadt vorhanden. Junge Menschen zwischen 20 bis 30 Jahren und Ältere zeigen die Tendenz, in die Innenstadt zu ziehen, um von kurzen Wegen und der guten Erreichbarkeit vieler Einrichtungen zu profitieren. An vielen zentralen Orten sind belastende Lärmsituationen und die Stellplatzthematik städtebaulich zu lösen.

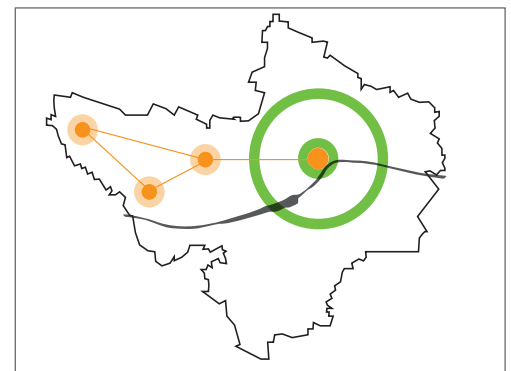
Ergänzend zum Abgleich der plakativen Szenarien wird der Frage nachgegangen, wie und wo die für Ingolstadt prognostizierten 10.000 neuen Wohneinheiten entstehen können. Dies beinhaltet die Analyse, wo schon heute Flächenpotenziale im Stadtgebiet liegen, die eine flächensparende Entwicklung fördern. Diese Potenziale ergeben sich aus:

- aktuell entwickelten Bauflächen
- dem aufgelegten „Baulandentwicklungsprogramm“
- der Nutzung von Baulücken und die Neubebauung im Bestand
- noch nicht überplanten Potenzialen im rechtswirksamen FNP
- größeren Konversions- und Brachflächen im Stadtgebiet.

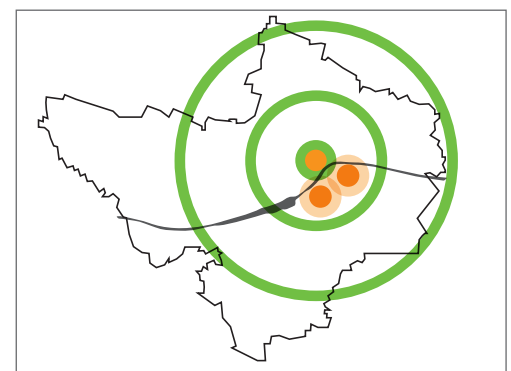
Über die drei oben abgebildeten Szenarien und die tatsächlich vorhandenen Flächenpotenziale erfolgt eine Ableitung der gesamtstädtischen nachhaltigen Strategie, die sich – gestützt durch die fikalische Wirkungsanalyse – im Grundkonzept Wohnen abbildet.



Szenario 1 „Südpol“



Szenario 2 „Landstadt“



Szenario 3 „Radikale Urbanität“

FISKALISCHE WIRKUNGSANALYSE

Wohnbautätigkeit hat immer auch einen Einfluss auf den städtischen Haushalt. Einerseits werden durch zusätzliche Gebäude und Einwohner höhere Steuereinnahmen generiert. Andererseits entsteht ein zusätzlicher Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur, denn die neuen Häuser müssen an Straßen, Kanalisation und weitere Versorgungsnetze angeschlossen und die Kinder in Schulen und Kindergärten betreut werden. Eine Wohnbautätigkeit erzeugt somit immer auch Folgekosten. Die zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben der Stadt Ingolstadt pro neu gebaute Wohnung sind jedoch nicht an jedem Standort gleich.

Einnahmen aus Steuern und Abgaben	Grundsteuer
	Grunderwerbssteuer (Kommunalanteil)
	Kommunale Beteiligung am Kfz-Steueraufkommen
Ausgaben für Infrastruktur und kommunale Leistungen	Ausbaubedarfe bei Kindertagesstätten und Schulen
	Zusätzliche technische Infrastruktur (Erschließung)
	Grün- und Ausgleichsflächen
Umverteilungen	Kommunaler Finanzausgleich (Allgemeine Zuweisungen)
Planwert	Planwert- und Umlegungseffekte
Zinsen	Zinswirkungen

Wirkungsbereiche
der Fiskalischen Wirkungsanalyse

Um diese Unterschiede in den strategischen Überlegungen des Stadtentwicklungsplans berücksichtigen zu können, wurde eine so genannte „Fiskalische Wirkungsanalyse“ durchgeführt. Üblicherweise werden mit einer fiskalischen Wirkungsanalyse die Wirkungen einer Projektrealisierung im Vergleich zu einer Nichtrealisierung des Projektes bewertet.

Aufgabe der Ingolstädter fiskalischen Wirkungsanalyse ist nicht eine Bewertung des prognostizierten Wachstums der Stadt Ingolstadt, sondern die fiskalische Bewertung unterschiedlicher Ansätze für dieses Wachstum. Es wurden die Vor- und Nachteile von Wohnpotenzialflächen ähnlicher Lage und Größe fiskalisch verglichen: So wurden zum einen die Innenentwicklungsflächen der Kernstadt den Außenentwicklungsflächen (außerhalb des 2. Grünrings) gegenübergestellt. Zum anderen wurde untersucht, wie sich die Umsetzung kleinerer Flächen im Vergleich zur Umsetzung größerer Entwicklungsflächen fiskalisch auswirkt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die Vorteilhaftigkeit der guten Standorte im Stadtgebiet weniger aus Unterschieden bei den Steuereinnahmen, sondern vielmehr aus einer Minimierung der Folgekosten ergeben. Dabei zeichnen sich vor allem Innenentwicklungsflächen durch geringere Folgekosten aus, da hier deutlich weniger zusätzliche Erschließungsinfrastruktur benötigt wird, die zusätzliche Verkehrsbelastung im Vergleich zu Außenflächen im Mittel reduziert wird und weniger ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Auch im Bereich der sozialen Infrastruktur zeigen sich etwas höhere Effizienzeffekte bei den Innenentwicklungsflächen. Betrachtet man zusätzlich den Größeneffekt, so erweisen sich bei vergleichbarer Lage die größeren Entwicklungsflächen als effizienter als die kleineren. Hintergrund ist die bessere Bündelbarkeit von Infrastruktur sowie die häufig etwas höhere Nutzungsdichte.

Insgesamt lassen sich daraus die folgenden Handlungsempfehlungen ableiten:

- Innenentwicklung priorisieren:

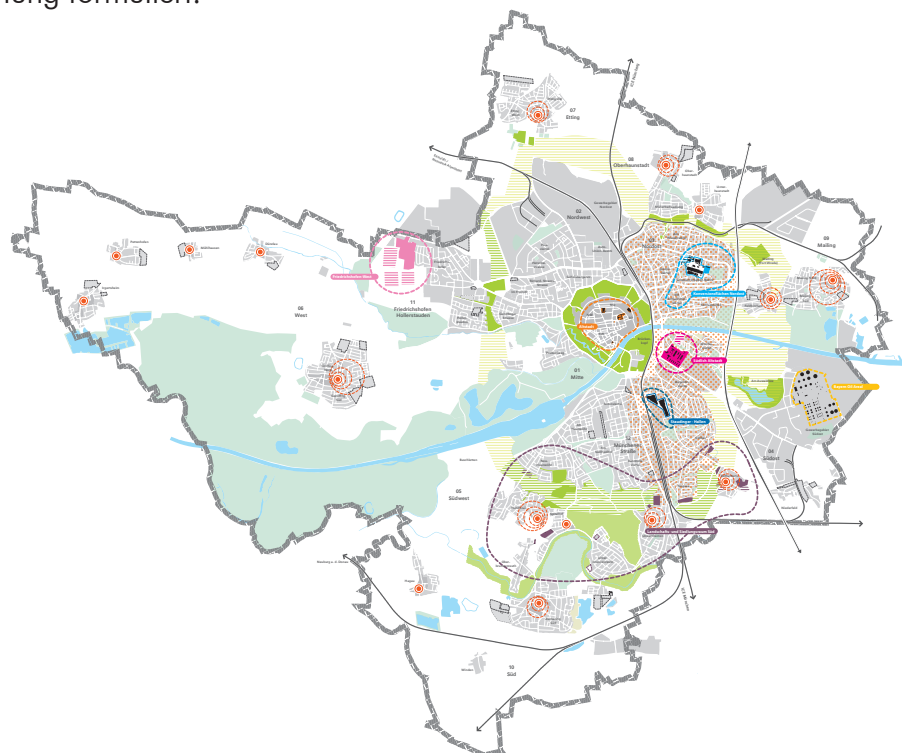
Um hohe langfristige Folgekosten zu vermeiden sollten die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale möglichst gut genutzt und prioritär entwickelt werden. Dies gilt sowohl für größere Entwicklungsflächen in integrierter Lage wie für die Vielzahl kleinerer Baulücken im Innenbereich.

- Außenentwicklung konzentrieren:

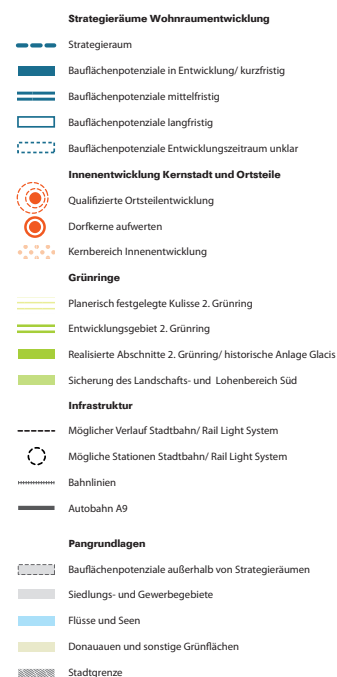
Das prognostizierte Wachstum wird nicht vollständig mit Innenentwicklungsflächen zu bewältigen sein. Aus fiskalischen Gesichtspunkten erscheint es jedoch sinnvoll, diese Bautätigkeit in den Außenbereichen auf wenige Standorte zu konzentrieren, an denen sich die infrastrukturellen Bündelungsvorteile besonders gut nutzen lassen.

STEP Ingolstadt - Lebenswert 2025: Grundkonzept Wohnen

Nachhaltige Stadtentwicklung setzt auf Ressourcenschonung. Ingolstadt verfügt über ein breites Spektrum an Räumen für eine nachhaltige, nach innen ausgerichtete Stadtentwicklung. Auf der Basis charakteristischer stadträumlicher Merkmale von Ingolstadt wird zur Profilierung der vorhandenen Struktur der Stadt, zur weiteren Identifikation der einzelnen Stadt- und Ortsteile und unter Berücksichtigung zukünftig zu erwartender Trends mit dem Grundkonzept Wohnen folgende strategische Planungen verfolgt, die auf einem qualitativen Gesamtansatz beruhen, und Handlungsfelder und Empfehlungen für die künftige Stadtentwicklung formuliert:



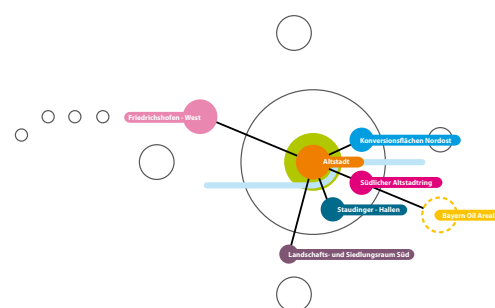
Grundkonzept Wohnen



AUSWEISUNG VON STRATEGIERÄUMEN:

Strategieräume sind identitätsstarke Stadtquartiere mit besonders hohem Entwicklungspotenzial, die sich für eine qualitative Verdichtung eignen; zum Teil sind dafür auch Umstrukturierungsprozesse erforderlich. Stellenweise handelt es sich um (ehemals) gewerblich genutzte oder um wenig dichte Gebiete. Die Strategieräume bieten die Möglichkeit, für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen. Die Besonderheit des Ortes ist bei der Entwicklung jeweils zu berücksichtigen. Der Grundsatz der Innenentwicklung soll schwerpunktmäßig verfolgt werden.

Die Strategieräume sind: Friedrichshofen-West; Altstadt; Konversionsflächen Nordost, Südlich Altstadt; Staudinger Hallen; Landschafts- und Siedlungsraum Süd. Für jeden Strategieraum wurde ein Steckbrief entwickelt, der Aussagen über die Chancen und Potenziale, den Entwicklungsschwerpunkt und die möglichen Wohnformen beschreibt. In einem weiteren Schritt kann ein vertiefender Rahmenplan Aussagen über Wohnformen, Dichte, öffentlichen Raum und Leitprojekte treffen. Die Entwicklung qualitativer Gesamtkonzepte ist unabdingbare Voraussetzung für die Entwicklung der einzelnen Strategieräume und Basis für die verbindliche Bauleitplanung. Als Pilotprojekte in diese Richtung können das Pionierkasernengelände und Friedrichshofen-West gelten.



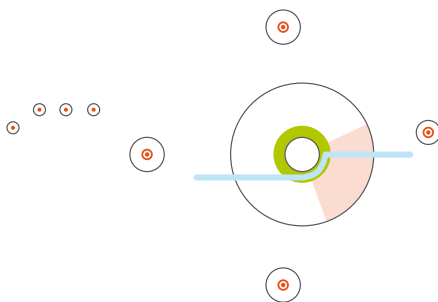
Festlegung von Strategieräumen

Empfehlungen:

- Reduktion des Flächenverbrauchs durch Steuerung der Siedlungsentwicklung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Gestaltung von Strategieräumen, die besonders potenzialreich sind für die Innenentwicklung
- Begrenzung des Wachstums des Siedlungsraumes in Ingolstadt durch die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Areale, durch Baulückenschließung und Bauen im Bestand
- Qualifizierung und Verdichtung innerstädtischer Wohnquartiere

VERTIEFUNGSRaum INNENENTWICKLUNG:

Im östlichen Stadtgebiet zwischen Haupt- und Nordbahnhof bildet sich mit drei innerstädtischen Strategieräumen ein „Vertiefungsraum Innenentwicklung“ aus. Insbesondere hier kann qualitätvolle dichtere Wohnbebauung entstehen. Die Bereiche stärken die Altstadt in ihrer Funktion als Zentrum und Einzelhandelsstandort. War bisher das westliche Stadtgebiet Schwerpunkt für die Wohnraumbildung, so kann nach dem Grundkonzept Wohnen das östliche Stadtgebiet dazu beitragen, einen Teil des innerstädtischen Wohnungsbedarfs zu decken.



Priorisierung von Innenentwicklung



„An der Donau“

Beispiel für neues innerstädtisches Wohnen

Empfehlungen:

- Alternativen für das Wohnen im Einfamilienhaus aufzeigen, Wohnungsvielfalt für unterschiedliche Lebensstile anbieten und damit auf demographische Prozesse reagieren
- Pilotprojekte fördern
- Baugemeinschaften und Baugruppen fördern: Baugemeinschaften ermöglichen kostengünstiges Bauen, das aber dennoch individuelle Gestaltungsfreiheit erlaubt. Häufig führen konkrete Interessen wie Mehrgenerationenwohnen, ökologisches Bauen oder Nutzungsmischungen zur Bildung einer Baugemeinschaft

BAULÜCKEN UND BAUEN IM BESTAND:

Ein wichtiger Aspekt bei der Schaffung von Wohnungen ist die Aktivierung der im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken, z.B. an der Peisserstraße. Dies unterstützt den Grundsatz der Innenentwicklung in besonderem Maße. Auch durch Umstrukturierungen kann der Bedarf an Wohnungen in Ingolstadt künftig mit gedeckt werden. Erfolgreiche Maßnahme in diesem Zusammenhang sind in der Altstadt z.B. die Aktivierung von Konversionsflächen (z.B. Ingobräu-Areal); im Bereich Hollerstauden werden freifinanziert lange Zeit brachliegende Grundstücke bebaut. Auch mit der Errichtung von freifinanzierten Wohnungen auf dem Gelände eines ehemaligen Lebensmittelmarktes im Süden der Stadt durch die GWG wird preisgünstiger Wohnraum geschaffen.

Empfehlungen:

- Baulücken mobilisieren: Fortführung und Qualifizierung des Baulückenmanagements
- Kooperative Planungsansätze fördern mit Sensibilisierung der Bürger und der Grundstückseigentümer zum Thema nachhaltige Stadtentwicklung

ORTSTEILE STÄRKEN:

Dass Schwerpunkträume herausgearbeitet werden, bedeutet nicht, dass andernorts keine Wohnbautätigkeit stattfindet. Es ist besonders wichtig, im Grundkonzept Wohnen die Ortsteile in die künftige Entwicklung mit einzubeziehen. Die Nachfrage nach Bauland aus den Orten heraus ist vorhanden und zu beachten. Durch Ausweisung neuer Bauflächen darf hier künftig jedoch nicht einer flächigen Zersiedelung Vorschub geleistet werden. Vielmehr sollen integrierte Entwicklungskonzepte auf Ortsteilebene die Siedlungsentwicklung steuern. Grundüberlegungen zum Einheimischenmodell zielen ebenfalls auf die Stärkung der Ortsteile ab. Die Ortsmitten als öffentliche Räume sind als Identifikationskerne zu stärken und werden unter dem Stichwort Stadtteilplätze bereits umgesetzt.

Empfehlungen:

- Ortsteile in die strategische Diskussion einbeziehen
- Um mit der hohen Nachfrage in den ländlichen Ortsteilen aktiv umgehen zu können, soll vor der Ausweisung neuer Flächen ein Entwicklungskonzept auf Ortsebene vorliegen, die die Gesamtentwicklung des Ortes im Blick hat einschließlich der Entwicklung der Ortskerne als Orte der Integration (z.B. Ortsmitte Rothenturm, Friedrichshofen-West)

SICHERUNG UND QUALIFIZIERUNG DES GLACIS, DES 2. GRÜNRINGES UND DES DONAURAUMES:

Die für Ingolstadt charakteristischen Grünringe und die Donau sind als naturräumliche Strategieräume zu sehen. Die Grünringe bilden gliedernde grüne Freibereiche zwischen den bebauten Bereichen der Altstadt, der Kernstadt und den ländlichen Ortsteilen. Die Siedlungsräume werden voneinander abgegrenzt und zu überschaubaren Lebensbereichen. Sie besitzen in einer wachsenden Stadt neben klimatischer Funktion einen hohen Stellenwert für das Landschaftsbild und die Naherholung. Ziel ist es, die Sicherung und Entwicklung der Grünringe so voranzutreiben, dass ein klar strukturierter, qualitätvoller Grün- und Naherholungsraum entsteht. Dabei geht es nicht nur um das Freihalten dieser Grünbereiche, sondern gute gestalterische Beispiele wie der Fort Haslang Park oder im Augraben sollen an anderen Stellen wiederholt werden. Mit der Landesgartenschau 2020 wird der 2. Grünring im Nordwesten der Stadt modellhaft zur Gestaltung der Siedlungsränder und als Erholungsfläche für nahe Arbeitsplätze genutzt. Wichtig ist die Ausgestaltung der Übergangszonen zwischen Siedlungs- und Grünraum, um den Grünring dauerhaft zu sichern. Dies kann in weiteren teilträumlichen Entwicklungskonzepten zur schrittweisen Gestaltung des 2. Grünringes erfolgen (Landschaftsraum Süd 2. Grünring).

Neben den Grünringen ist die Donau ein bedeutender Naturraum im Stadtgebiet. Erklärtes Ziel ist es, die Donau wieder stärker ins Bewusstsein zu rücken und den Fluss erlebbarer zu machen. Erreicht werden kann dies durch die Neugestaltung der Uferbereiche zwischen Stadt und Donau mit einem durchgehenden Rundweg, durch die Schaffung von Aufenthaltsräumen mit hoher Qualität und durch das Angebot urbaner Freizeitmöglichkeiten für Funsportarten. Das Ziel ist ein „Stadtpark Donau“.



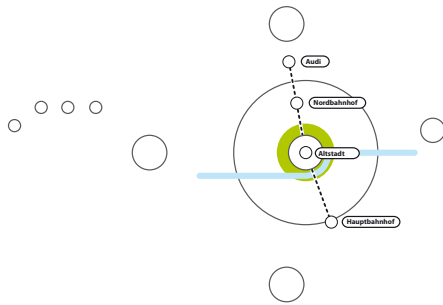
Schutz und Qualifizierung der Grünringe und der Donau



Die LGS 2020 im 2. Grünring im Nordwesten des Stadtgebietes

Empfehlungen:

- Zusammenwirken von Stadt und Landschaft stärker thematisieren
- Weitere Qualifizierung des Grünringsystems und Profilierung der Stadt an der Donau
- Ausarbeiten von teilsräumlichen Entwicklungskonzepten zur Sicherung und schrittweisen Entwicklung des zweiten Grünrings; Herausarbeiten der unterschiedlichen Funktionen des Freiraumes
- Kontinuierliche Umsetzung des „Stadtmarks Donau“



Ausbau des ÖPNV - Netzes

AUSBAU DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRS:

Durch den Bau von mehr als 10.600 Wohneinheiten entsteht zusätzlicher Verkehr. Ein wichtiger Bestandteil des Grundkonzeptes STEP liegt in der Weiterentwicklung des ÖPNV-Netzes. Konzeptionell vorgeschlagen werden zusätzliche Schienenhaltungen auf der bestehenden Bahnstrecke, wie er beispielhaft für den Bereich Audi im Norden bereits beantragt ist. Die Ost-West-Achse im nördlichen Stadtgebiet soll gestärkt werden. Bussysteme oder Light – Rail – Systeme mit größeren Kapazitäten sind zu prüfen.

Empfehlungen:

- Weiterentwicklung des ÖPNV-Netzes
- Zusammenführen des STEP Grundkonzept Wohnen mit dem Verkehrsentwicklungsplan

KOMMUNIKATION UND BETEILIGUNG:

Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger spielt bei allen Themen der Stadtentwicklung eine bedeutende Rolle. Ziel der Beteiligungen muss es sein, eine höhere Transparenz und Akzeptanz für die Planungen zu erreichen. Zahlreiche Akteure müssen in den Planungsprozess eingebunden werden. Damit können die komplexen Aufgaben der Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung umgesetzt werden.



Bürgerinformation zum Thema 2. Grünring

Empfehlungen:

- Überleitung der Entwicklungsansätze des Grundkonzeptes Wohnen in ein übergeordnetes Leitbild, das ressortübergreifend von allen Fachplanungen der Stadt (Stadtplanung, Grün-planung, Verkehr, Kultur und Soziales) mit getragen wird.
- Öffentliche Kommunikation des Grundkonzeptes STEP zur Sensibilisierung für das Thema auf politischer Seite und in der Bürgerschaft
- Sensibilisierung der Grundstückseigentümer zum Thema nachhaltige Siedlungsentwicklung (Informationsveranstaltungen, Ausstellungen, Postsendungen)
- Beteiligung der Bürger bei Einzelprojekten