

Gemeindeentwicklungskonzept Gemeinde Hitzhofen

Protokoll

Themenworkshop „Innenentwicklung“

Rathaus Hitzhofen 23.10.2018 (17:00)

1. Begrüßung und TeilnehmerInnen

- Begrüßung durch Herrn Bgm. Sammüller und Leonhard Valier vom Büro Städtebau und Bauleitplanung.
- TeilnehmerInnen:
 - o Ca. 23 BürgerInnen
 - o Herr Sammüller, Bürgermeister
 - o Frau Hirl und Frau Baur vom Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
 - o Büro Städtebau und Bauleitplanung, Leonhard Valier
 - o Büro PLANWERK, Valerie Häfele
- Die Teilnehmenden sind damit einverstanden, dass während des Themenworkshops Fotos gemacht und anschließend für die Dokumentation verwendet werden.

2. Präsentation: Auswertung Flächenmanagement

- Valerie Häfele vom Büro PLANWERK präsentiert die Auswertung des Flächenmanagements. Dabei werden die möglichen Innenentwicklungspotenziale in Hitzhofen/Oberzell und Hofstetten sowie die Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung vorgestellt.
- In der anschließenden Diskussion wird erklärt, dass es sich dabei rein um die derzeit möglichen Potenziale und die derzeitige Verkaufs- und Tauschbereitschaft der Eigentümer handelt.



3. Präsentation: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Innerortsbereich

- Dem Workshop vorausgehend diskutierte die Gemeinde Hitzhofen über eine Änderung des Bebauungsplans Innerortsbereich. Ein entsprechender Entwurf wurde angefertigt und im Gemeinderat sowie bei einer Bürgerversammlung kontrovers diskutiert. Auf Wunsch des Bürgermeisters wird das Thema der Änderung des Bebauungsplans Innerortsbereich in den Themenworkshop „Innenentwicklung“ mitaufgenommen.

- Leonhard Valier vom Büro Städtebau und Bauleitplanung stellt anhand eines Beispielgrundstücks Skizzen einer maximalen bzw. minimalen Nachverdichtung entsprechend des aktuell diskutierten Bebauungsplans vor.
- Anschließend fasst Herr Bgm. Sammüller die Ergebnisse aus der Bürgerversammlung zusammen.



- Folgende Punkte werden dann in der offenen Diskussion zur Baulandpolitik der Gemeinde besprochen:
 - o Die Dringlichkeit einer Veränderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Siedlungsdruck, den Hitzhofen als Gemeinde im Übergang der Stadt Ingolstadt zum ländlichen Raum erfährt sowie der Notwendigkeit Flächenversiegelung im Naturraum zu verhindern.
 - o Verdichtung in Hitzhofen ist gewollt. Die Frage ist wo und wie.
 - o Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs umfasst verschiedene Siedlungsbereiche. Deswegen bedarf es einer differenzierten Betrachtung: Kleinere Konzepte als der aktuell diskutierte Bebauungsplan ermöglichen dies.
 - o Für die Bereitstellung der baulichen Infrastruktur braucht es eine entsprechende Planung.
 - o Ein qualifizierter Bebauungsplan kann Details, wie die Anzahl an Stellplätzen, festhalten. Eine gestaffelte Stellplatzsatzung ist gewünscht. Zudem unterscheidet sich der Bedarf an Stellplätzen bei Mietwohnungen von jenem bei Wohneigentum. Das Thema Car-Sharing könnte in die Überlegungen mit aufgenommen werden.
 - o Die Überlegungen sollen nicht nur in Hinblick auf Neubau, sondern auch auf ressourcenschonende Umnutzungen stattfinden.

- Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans wird den Wert der Grundstücke steigern. Große Investoren von außerhalb könnten durch Investoren oder Baugemeinschaften aus der Gemeinde sowie durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gebremst werden.
- Die Wirtschaftlichkeit muss beachtet werden.
- Der Bedarf an Mietwohnungen wird von den Teilnehmenden angenommen. Eine Befragung könnte diese Annahme belegen.
- Anreize zur Tausch- bzw. Verkaufsbereitschaft könnten gesetzt werden. Der aus der Eigentümerbefragung hervorgegangene Beratungswunsch zu Tausch- und Verkaufsmöglichkeiten soll erfüllt werden. Häufig verhindern Erbgemeinschaften einen Grundstückstausch oder -verkauf.



- Abschließend fasst Herr Bgm. Sammüller zusammen, dass der derzeitig vorliegende Entwurf eines geänderten Bebauungsplans nochmal überarbeitet werden muss.

Bamberg, Nürnberg, den 30.10.2018

Leonhard Valier, Dipl.-Ing.
Valerie Häfele, M.A.

0951/59593
0911/650828-14

l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de
haefele@planwerk.de