



ISEK | VU

Marktgemeinde Gaimersheim

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept,
einschl. Vorbereitende Untersuchungen für die Orts-
mitte Gaimersheim

IMPRESSUM



AUFTRAGGEBER

Marktgemeinde Gaimersheim

Marktplatz 3
85080 Gaimersheim
info@gaimersheim.de
www.gaimersheim.de
vertreten durch
1. Bürgermeisterin Andrea Mickel

Ansprechpartner:
Stefan Vogl
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Geschäftsleiter
Tel. 08458 3244-30

AUFTRAGNEHMER / VERFASSER

STADTPLANUNG UND PROZESSMANAGEMENT

USP Projekte GmbH

Büro München
Friedrichstraße 27 | 80801 München
Tel. 089 46 13 37 30
info@usp-projekte.de
www.usp-projekte.de

Dr. Sonja Rube
Dr. phil., Dipl.-Ing. Stadtplanerin, Immobilien-
ökonomin

Astrid Eggensberger
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Heidi Majewski
Dipl.-Ing. Raumplanerin

Bärbel Hinterberger
M. Sc. Humangeographin

Tim Schneider
Dipl.-Ing. Raumplaner





VERKEHR UND MOBILITÄT

gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

Aschauer Straße 30 | 81549 München
Tel. 089 489085-0
muenchen@gevas-ingenieure.de
www.gevas-ingenieure.de

Christoph Hessel
Dr.-Ing. Bauingenieurwesen

Michael Kunz
M.A. Raumforschung und Raumordnung



LANDSCHAFT, FREIRAUM UND ÖKOLOGIE

Alexander Over Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Corneliusstraße 48 | 80469 München
Tel. 089 20 35 78 02
mail@la-over.de
www.la-over.de

Alexander Over
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Inge Ebert
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin ByAK



WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL

Heider Büro für Standort- Markt- und Regionalanalyse

Bismarckstraße 5 | 86159 Augsburg
Tel. 0821 527853
info@drmheider.de
www.drmheider.de

Manfred Heider
Dr. rer. nat. Dipl. Geogr.

München, im November 2024

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept des Marktes Gaimersheim wurde im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



ENTWURF

Urheberrechtshinweis

Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Texte, Abbildungen, Karten, Pläne und Fotos bei den beteiligten, im Impressum genannten Büros.

Inhalt

01 EINFÜHRUNG 5

- 1.1 Anlass und Ziel 6
- 1.2 Untersuchungsgebiet 7
- 1.3 Planungs- und Beteiligungsprozess 9

02 GRUNDLAGEN 11

- 2.1 Räumliche Einordnung 12
- 2.2 Landes- und Regionalplanung 13
- 2.3 Bauleitplanung 16
- 2.4 Satzungen und Verordnungen 21
- 2.5 Vorliegende informelle Planungen und Konzepte 21

03 BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG 22

- 3.1 ISEK Betrachtungsgebiet Gesamort 23
 - 3.1.1 Identität und Image 23
 - 3.1.2 Bevölkerungsstruktur und 25
 - demographische Entwicklung 25
 - 3.1.3 Siedlungsstruktur und Flächennutzung 27
 - 3.1.4 Orts- und Bebauungsstruktur 32
 - 3.1.5 Wirtschaft und Einzelhandel 34
 - 3.1.6 Landschafts- und Naturräume 48
 - 3.1.7. Grünräume im Siedlungszusammenhang 53
 - 3.1.8 Energie- und Wärmeversorgung 56
 - 3.1.9 Klimawandel und Klimaanpassung 58
 - 3.1.10 Verkehr und Mobilität 66
 - 3.1.11 Zusammenfassung der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken 72

- 3.2 VU – Vertiefungsbereich Ortsmitte Gaimersheim 85

- 3.2.1 Gebäude- bzw. grundstücksbezogene Nutzung 86

- 3.2.2 Ortsbild und -gestalt 92

- 3.2.3 Öffentlicher Raum und private Grünräume 96

- 3.2.4 Verkehrliche Erschließung 100

- 3.2.5 Energetischer Gebäudezustand 103

- 3.2.6 Eigentumsverhältnisse 106

- 3.2.7 Qualitäten & Potenziale, Nachweis der städtebaulichen Missstände 107

04 HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND LEITLINIEN 112

- 4.1 Handlungsfelder 113

- 4.1.1 Thematische Handlungsfelder 113

- 4.1.2 Räumliche Handlungsfelder 116

- 4.2 Ziele und Leitlinien 118

- 4.2.1 Thematische Ziele und Leitlinien 119

- 4.2.2 Räumliche Ziele und Leitlinien 121

05 ENTWICKLUNGSKONZEPT 122

- 5.1 Entwicklungskonzept ISEK 123

- 5.2 Rahmenplan Ortsmitte 124

Exkurs 126

- Grobe Einstufung v. Wohnstraßen & -wegen 126

06 MAßNAHMENKONZEPT 128

- 6.1 Maßnahmen ISEK 129

- 6.2 Einzelmaßnahmen Sanierungsgebiet Ortsmitte 139

07 SANIERUNGSKONZEPT 147

08 BEGLEITENDE BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG 148

8.1 Informelle begleitende Beteiligung (ISEK). 149

8.2 Formelle begleitende Mitwirkung (VU) 150

Quellenverzeichnis 151

ENTWURF

GRUSSWORT DER 1. BÜRGERMEISTERIN



MARKT
GAIMERSHEIM

Sehr geehrte Damen und Herren,

Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum.

Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet.

Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue duis dolore te feugait nulla facilisi. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum.

Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper suscipit lobortis nisl ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue



<Unterschrift>

Andrea Mickel
1. Bürgermeisterin

01 EINFÜHRUNG

ENTWURF

1.1 Anlass und Ziel

Unsere Städte und Gemeinden stehen aktuell vor großen Herausforderungen. Drängende Themen wie Wachstum und Flächenverbrauch, bezahlbarer Wohnraum, sozialer Frieden, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, Verkehrswende, funktionsfähige Ortsmitte u. v. m. verlangen eine grundsätzliche Neuausrichtung und fordern neue Strategien und Lösungen.

Um dieser verantwortungsvollen Aufgabe gerecht zu werden hat sich der Markt Gaimersheim entschlossen, eine übergreifende Zukunftsbetrachtung vorzunehmen und ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

Bei einem ISEK handelt es sich um ein Planungsinstrument in der Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung, das eine strategische Grundlage für die langfristige Entwicklung einer Stadt oder Gemeinde darstellt. Ein ISEK berücksichtigt integriert verschiedene Aspekte der Stadtentwicklung. Ein ISEK wird in der Regel von Planungsfachleuten und -experten in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, Bürgerinnen und Bürgern, der Politik sowie anderen relevanten Akteuren erarbeitet. Es soll als Leitlinie dienen und konkrete Handlungsempfehlungen und Projekte für die zukünftige Stadtentwicklung aufzeigen. Neben der Funktion als informelles Instrument ist das ISEK auch förmliches Instrument und Voraussetzung zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts und damit zur finanziellen Förderung von Projekten und Einzelmaßnahmen.

Das ISEK soll einen langfristigen Orientierungsrahmen für eine zielführende Entwicklung der gesamten Marktgemeinde Gaimersheim in den nächsten 15 bis 20 Jahren schaffen. Damit wird das ISEK zu einer wichtigen Grundlage für die Zukunft der Marktgemeinde. Als informelle Planung stellt es ein ziel- und umsetzungsorientiertes, strategisches Steuerungsinstrument dar sowie Abwägungsgrundlage und Leitlinie für nachgeordnete weiterführende Fachplanungen, wie auch für weitere Schritte im Sinne eines gemeinsamen und vernetzten Handelns aller Akteure.

Aufgabe des ISEKs ist es auch, als förmliches Instrument die Fördergebiete der Städtebauförderung zu bestimmen und die relevanten Handlungsfelder und erforderlichen Maßnahmen aus den Zukunftsaussichten und Entwicklungsvorstellungen der Gesamtgemeinde abzuleiten. Das ISEK stellt somit auch die Voraussetzung für die Städtebauförderung in Gaimersheim dar.

Motivation für das ISEK ist insbesondere die Entwicklung der Ortsmitte von Gaimersheim, die sowohl stadträumlich als auch funktional städtebauliche Missstände aufweist. Der Markt Gaimersheim möchte in den kommenden Jahren die gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte fortsetzen und geht hier einen ersten Schritt in Form einer Vorbereitenden Untersuchung der Ortsmitte.

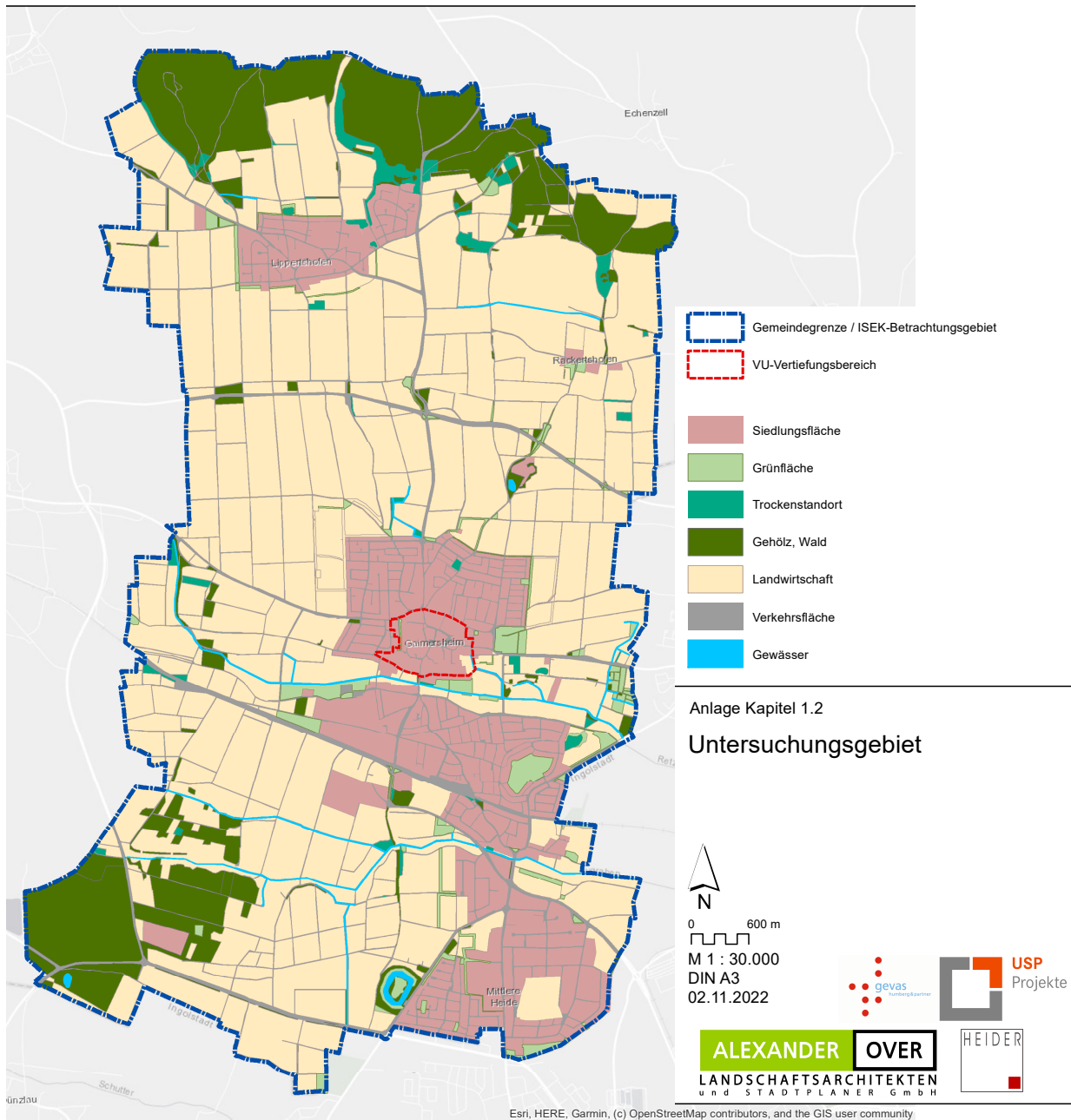
Auch die Vorbereitende Untersuchung (VU) ist ein förmliches Instrument und Voraussetzung zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts und damit zwingende Voraussetzung zur finanziellen Förderung von Projekten und Einzelmaßnahmen. Gemäß §141 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist es für jede Kommune erforderlich, vor der offiziellen Festlegung eines Sanierungsgebiets vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Diese Untersuchungen dienen dazu, die gesetzlichen Bedingungen für die Erstellung beziehungsweise Schaffung einer Sanierungssatzung zu prüfen oder zu etablieren.

Mit der VU wird geprüft, ob im abgegrenzten Gebiet der Ortsmitte städtebauliche Missstände vorliegen. Zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen definiert das besondere Städtebaurecht städtebauliche Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines förmlich festgelegten Bereichs, dem Sanierungsgebiet. Werden städtebauliche Missstände festgestellt, kann die Marktgemeinde hierfür ein „Sanierungsgebiet“ förmlich festlegen sowie Ziele und Zwecke der Sanierung bestimmen (Sanierungssatzung). Die Behebung der Missstände muss in jedem Fall dem Wohle der Allgemeinheit dienen (vgl. §136 Abs. 4 BauGB). Dies ist die Voraussetzung zur finanziellen Förderung von Projekten und Einzelmaßnahmen in der Ortsmitte, die letztlich der Behebung der zuvor festgestellten Missstände dienen (Städtebaufördergebiet). Der Markt Gaimersheim wird mit Mitteln des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ gefördert.

1.2 Untersuchungsgebiet

ISEK Untersuchungsgebiet

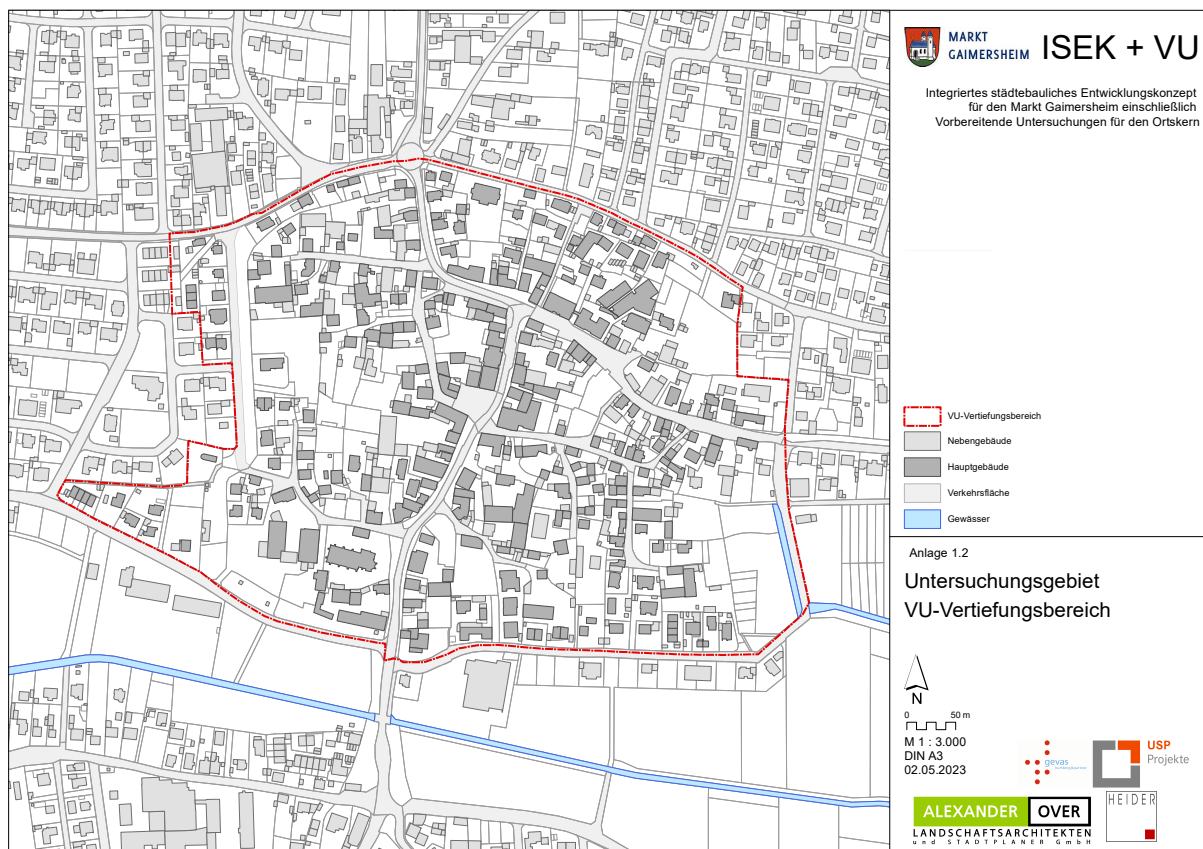
Das Untersuchungsgebiet des ISEK umfasst den gesamten Bereich der Marktgemeinde Gaimersheim mit einer Fläche von knapp über 28 km².



VU Untersuchungsgebiet

Der Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen begreift sich auf die Ortsmitte von Gaimersheim. Die nördliche Grenze bilden die Eitensheimer Straße und der Obertorweg. Im Osten schließt Am Kellerbug sowie der Steinbrück bis in den Süden das Gebiet ab. Im Westen bilden der Kapellenweg sowie einzelne Grundstücke Am Wallgraben die Grenze.

Dabei ergibt sich eine Fläche von etwas über 27 Hektar.



1.3 Planungs- und Beteiligungsprozess

Die wichtigen Weichenstellungen für die Zukunftsgestaltung der Marktgemeinde Gaimersheim wurden in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit Bürger*innen, der örtlichen Wirtschaft, Politik, Verwaltung, Institutionen, Verbänden und Behörden erarbeitet, so dass eine robuste Planungsleitlinie für die nächsten 15 - 20 Jahre sowie für die spätere Umsetzung von Maßnahmen eine gute Fördergrundlage entsteht.

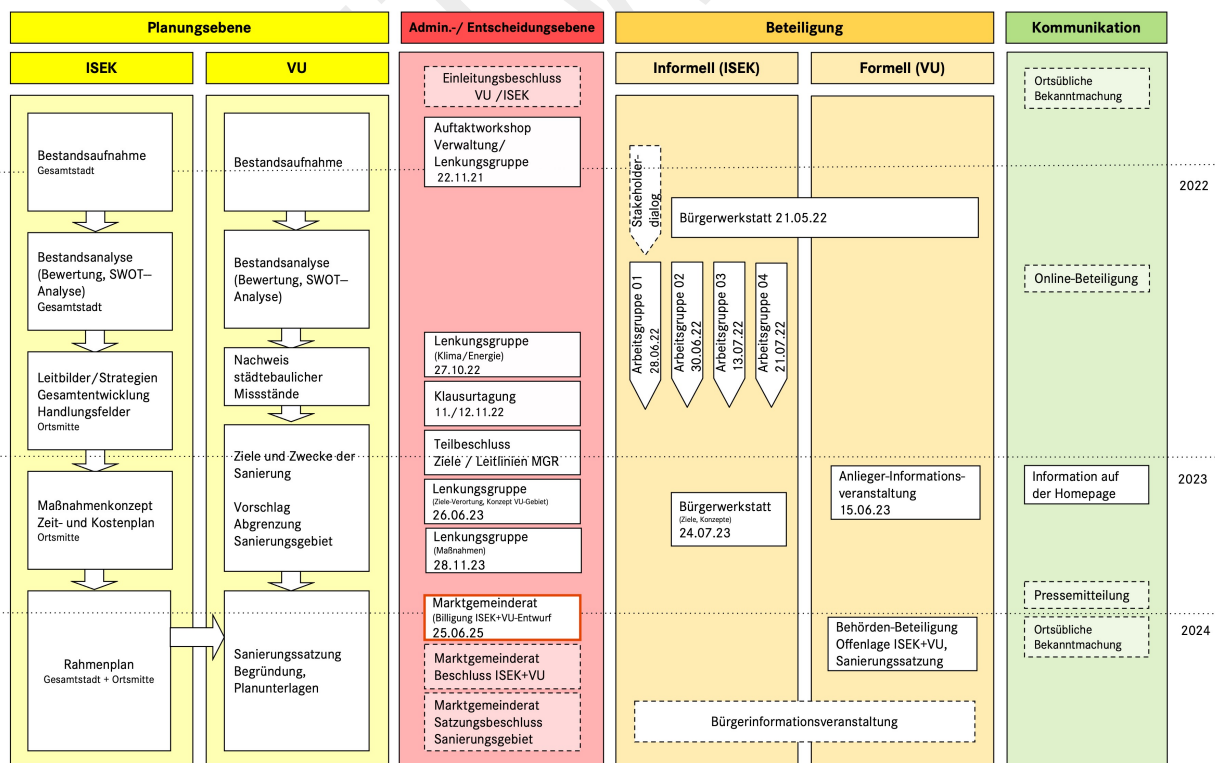
Das vorliegende ISEK wurde in Kombination mit der Vorbereitenden Untersuchung der Ortsmitte durchgeführt. Somit konnten bei verschiedenen Prozessschritten Synergien genutzt werden. Die Basis bildete eine eingehende Bestandsaufnahme inklusive Grundlagenermittlung mit der Auswertung bestehender Unterlagen oder Bestandsaufnahmen hinsichtlich Identität und Image, Bevölkerungsstruktur, Flächennutzung, Orts- und Bebauungsstruktur, Wirtschaft und Einzelhandel, Landschaftsräume, Energie sowie Verkehr und Mobilität. Für vier verschiedene Handlungsfelder, für die es sich im Laufe der Analyse als not-

wendig herausgestellt hat, fand jeweils eine Arbeitsgruppe mit Stakeholdern zur vertieften Auseinandersetzung statt.

Die Analyseinhalte wurden hinsichtlich Konflikten und Problembereichen als auch Potenzialen und Qualitäten analysiert und in einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT) zusammengefasst. Daraus geht im VU-Gebiet der Nachweis der städtebaulichen Missstände im Sinne des §136 BauGB hervor, die die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen gemäß dem besonderen Städtebaurecht erforderlich machen.

Aufbauend auf der Bestandsanalyse, den Ergebnissen der Bürger*innenbeteiligungen wurden gemeinsam mit dem Marktgemeinderat in einer 2-tägigen Klausurtagung langfristige Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte formuliert, wobei neben den Fachthemen auch zwei weitere räumliche Betrachtungsschwerpunkte festgelegt.

Aus den Zielen und Leitlinien des Marktgemeindegebietes wurden sowohl die Ziele und Zwecke für die Sanierung des Ortskerns in Form eines Rahmenplans als auch ein Entwicklungskonzept für den Gesamtort



abgeleitet. Zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen im Ortskern wurde ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Beteiligung ist in der Städtebauförderung eine grundsätzliche Anforderung (§ 137 BauGB) und wird als gewinnbringende Einbindung von Akteuren in die Ortsentwicklung verstanden. Während des Planungsprozesses fanden in regelmäßigen Abständen Abstimmungsgespräche zwischen der Bürgermeisterin Andrea Mickel, dem Leiter der Bau- und Grundstücksverwaltung Herrn Stefan Vogl und USP Projekte, der Leitung des ISEK Planungsteams, statt. Ein fester Bestandteil des ISEK- und VU-Prozesses war die begleitende Beteiligung, deren Ergebnisse frühzeitig und kontinuierlich in den Planungsprozess integriert wurden:

22.11.2021 **Auftaktworkshop mit der Verwaltung**

21.05.2022 **Bürger*innenwerkstatt** SWOT

28.06.2022 **Arbeitsgruppe** 01: Siedlungsentwicklung und Dichte

30.06.2022 **Arbeitsgruppe** 02: Ortsmitte und zentrale Funktionen

13.07.2022 **Arbeitsgruppe** 03: Mobilität und Nachhaltigkeit

21.07.2022 **Arbeitsgruppe** 04: Klimaanpassung, Klimaschutz und Ökologie

27.10.2022 **Lenkungsgruppe**: SWOT Ziele und Leitlinien

11. / 12.11.2022 **Klausurtagung Marktgemeinderat**: SWOT Ziele und Leitlinien

15.06.2023 **Anlieger*innen-Informationsveranstaltung**

26.06.2023 **Lenkungsgruppe** Konzeptentwürfe

24.07.2023 **Bürger*innenwerkstatt** Konzeptentwürfe

28.11.2023 **Lenkungsgruppe** Maßnahmenvorschläge

02 GRUNDLAGEN

ENTWURF

2.1 Räumliche Einordnung

Geographische Lage und Erreichbarkeit

Die Marktgemeinde Gaimersheim liegt im Freistaat Bayern, im Norden des Regierungsbezirks Oberbayern innerhalb des Landkreises Eichstätt.

Das Marktgemeindegebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung überwiegend in der südlichen Frankenalb (naturräumliche Haupteinheit 082) sowie im Donaumoos (Naturräumliche Haupteinheit 063).

Die Entfernung zur Kreisstadt beträgt ca. 18km und grenzt an die kreisfreie Großstadt Ingolstadt an.

Die verkehrliche Anbindung ist durch die Bundesstraßen 16 und 13 nach Ingolstadt, Eichstätt sowie Neuburg gegeben. Zudem führt die Staatsstraße 2335 zentral durch die Marktgemeinde. Zudem liegt Gaimersheim mit einer Haltestelle an der Bahnlinie Ingolstadt-Treuchtlingen.

Die Marktgemeinde Gaimersheim

Die Marktgemeinde Gaimersheim erstreckt sich über eine Fläche von 2.822ha und bietet rund 12.195 Bewohnern und Bewohnerinnen eine Heimat (Stand 2020). Insgesamt sind 4 Ortsteile in der Gemeindegliederung eingetragen. Das Marktgemeindegebiet setzt sich aus den Gemarkungen Gaimersheim und Lippertshofen zusammen.



2.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern kategorisiert sich das Marktgemeindegebiet von Gaimersheim als Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt angrenzend an den allgemein ländlichen Raum um das Mittelzentrum Eichstätt. Es soll dabei als Grundzentrum fungieren.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

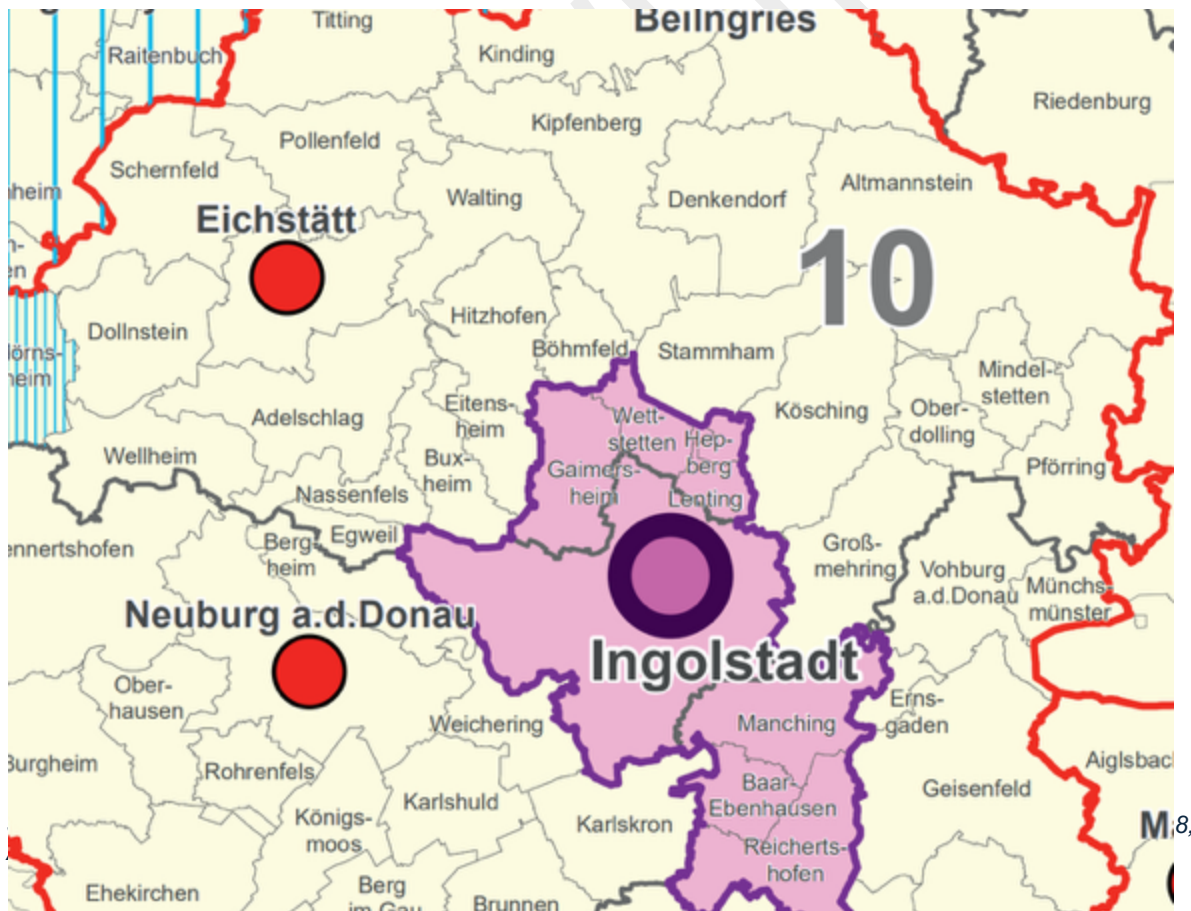
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region

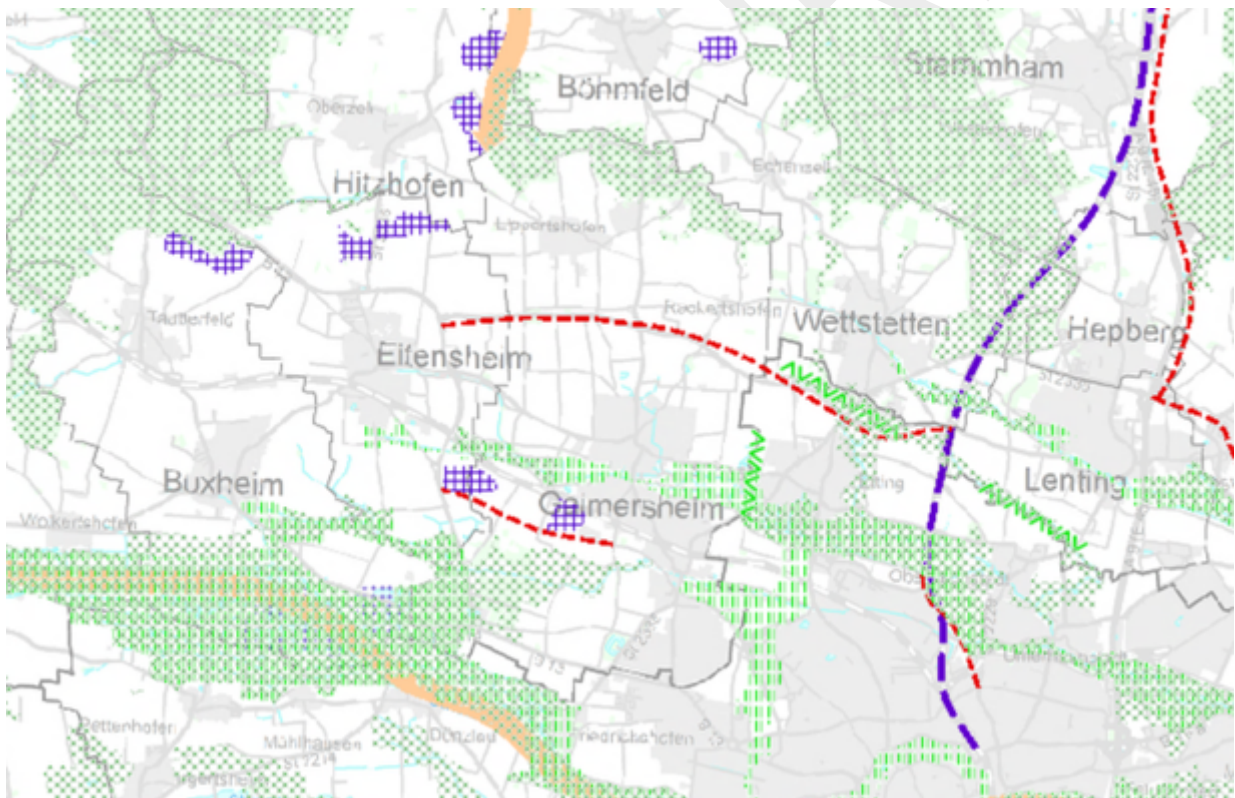
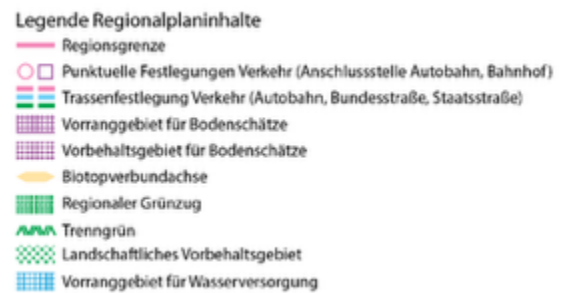


Auszug aus dem RP Ingolstadt (©LEP Bayern 2020) [S1]

Regionalplan der Region 10 - Ingolstadt

Das fachübergreifende Konzept des Regionalplans der Region Ingolstadt legt dessen Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Raumentwicklung fest. Dadurch soll die Region als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum stabilisiert werden.

Im Markt Gaimersheim findet u. a. der Retzbach mit seinem Grünzug sowie landschaftliche Vorbehaltsflächen im Norden und Südwesten überörtliche Bedeutung. Zusätzlich dazu verlaufen südlich und nördlich des Hauptortes zwei Trassenfestlegungen. Weiterhin existieren zwei Vorranggebiete für Bodenschätze.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Ingolstadt (©Planungsverband Region Ingolstadt) [S2]

**Arten und Biotopschutzprogramm ABSP Bayern
(2010)
Landkreis Eichstätt**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm in Bayern ist ein zentrales, handlungsorientiertes Fachkonzept des Naturschutzes auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der **Biotopkartierung** und der **Arten-schutzkartierung** alle für den Naturschutz relevanten Flächen und Artvorkommen. Das Arten- und Biotopschutzprogramm leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmevorschläge ab.

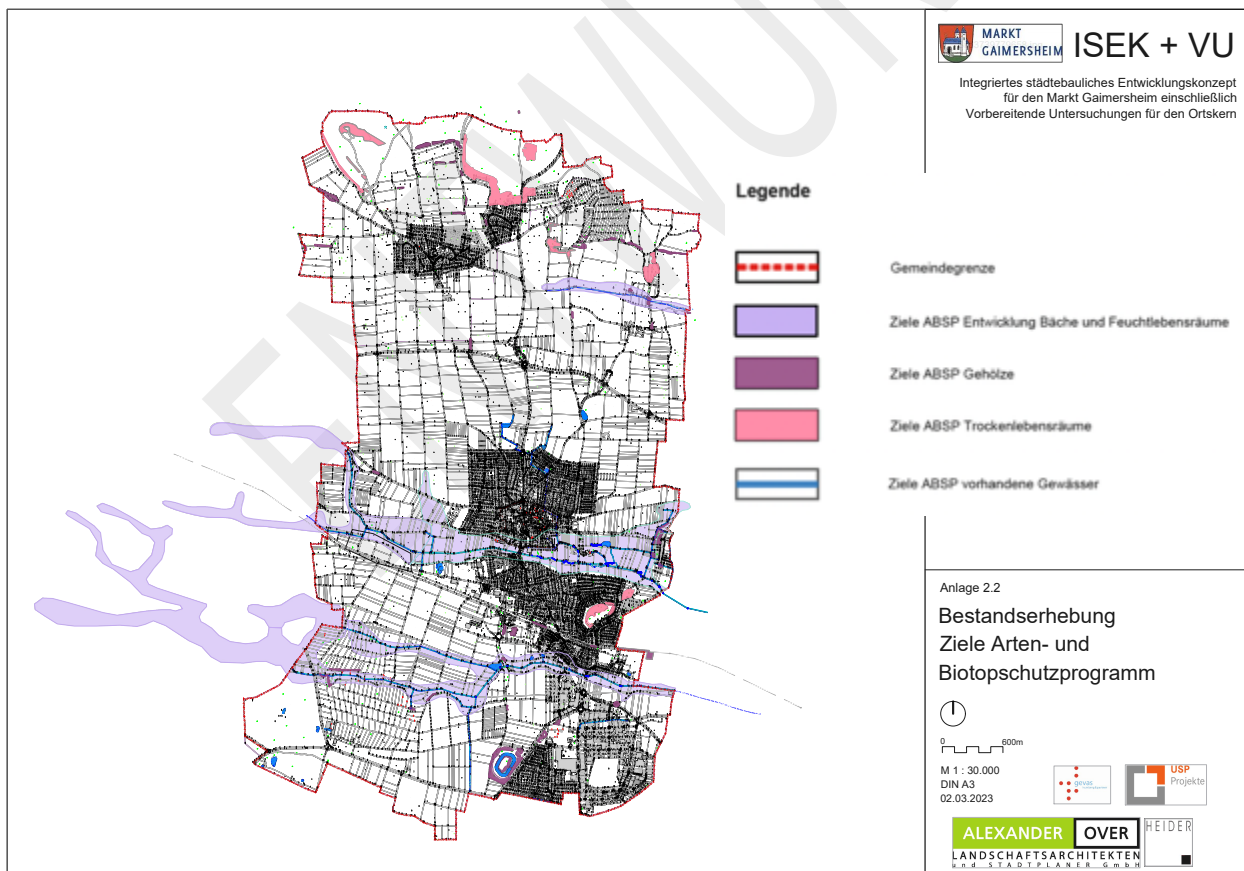
Ein Vergleich der Bestandssituation zeigt, dass der Anteil an naturnahen Flächen im Landkreis Eichstätt insgesamt stark steigen soll (von 4,1% auf 9,9%).

Bei Gewässern (blau) besteht ein großer Handlungsbedarf, der neben der Entwicklung naturnaher Gewässerabschnitte auch die Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit aller Gewässer umfasst. (Erhöhung des Anteils von 0,2 auf 0,4%)

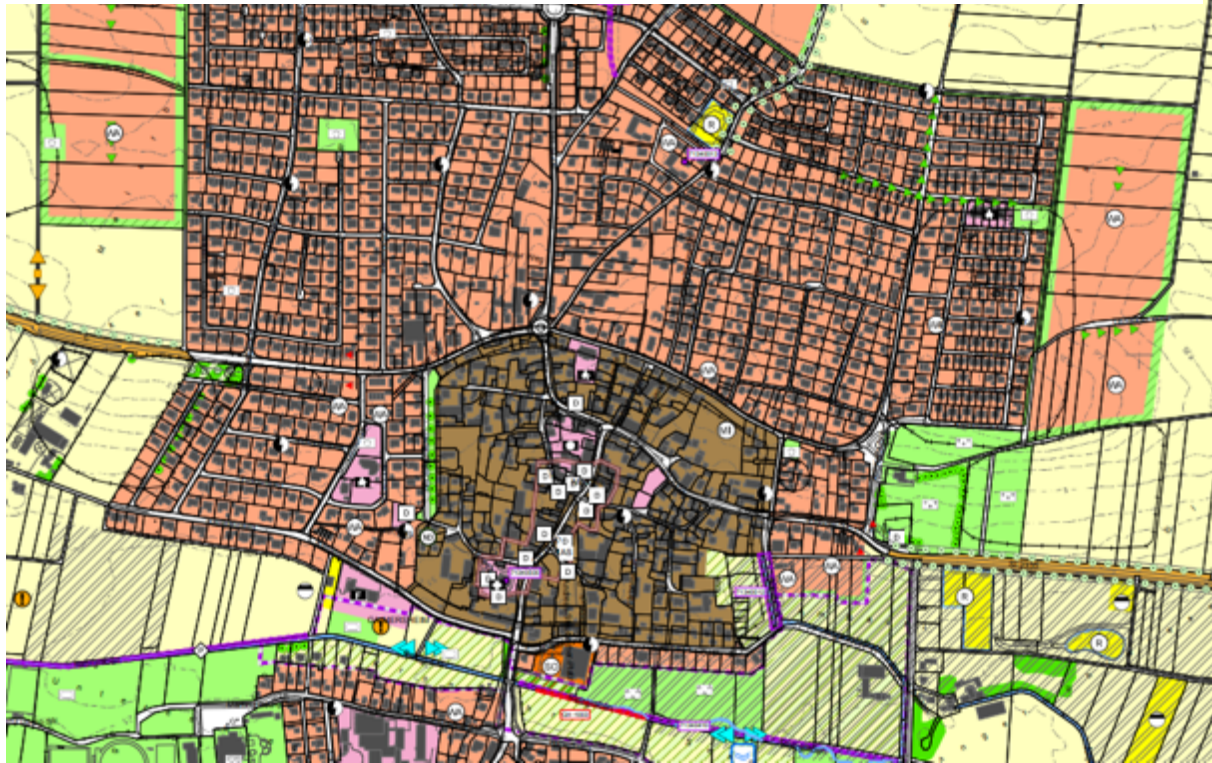
Im Bereich der Feuchtlebensräume (lila) bedarf es erheblicher Anstrengungen, um einen funktionierenden Biotopverbund in den wenigen vorhandenen Feuchtgebieten zu schaffen. (Erhöhung von 0,2% auf 0,8%)

Bei den Trockenlebensräumen (rosa) wird mehr als die Verdopplung der naturnahen Flächen angestrebt (1,4% auf 3,7 %). Neben der Wiederherstellung verbuschter Magerrasenflächen bedarf es der Entwicklung von Puffer- und Verbundflächen.

Hecken und Gehölze (weinrot) sollen innerhalb von Feucht- und Trockenlebensräumen reduziert, in der strukturarmen Agrarlandschaft als wertvolles Biotopverbundelement aber von 0,5 % auf 0,7 % der Landkreisfläche erhöht werden.



Ziele Arten- und Biotopschutzprogramm



2.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Derzeit liegt der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Gaimersheim in der Fassung vom 22.07.2015 (7. Änderung) (Genehmigung der Regierung 16.09.2015) vor. Mit dem 21.09.2022 liegen bereits sieben Änderungen vor, die im Planwerk nicht gesamtheitlich erfasst sind.

Die historische Ortsmitte in Gaimersheim ist nahezu vollständig als Mischgebiet dargestellt. Innerhalb als auch angrenzend an die Ortsmitte sind Flächen für verschiedene Gemeinbedarfe festgelegt. Im Süden grenzt die Ortsmitte an die landwirtschaftlichen und natur- sowie landschaftlichen Flächen des Retzgrabens. Nach Westen, Norden und Osten befinden sich angrenzend an die Ortsmitte allgemeine Wohngebiete. (s. Kap. 3.1.3)

Im weiteren Marktgemeindegebiet stellt der FNP neben den genannten u. a. folgende Nutzungen dar:

- Bauflächen im Dorfgebiet
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete (Sportanlagen, großflächiger Einzelhandel)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Forstwirtschaft
- Grünflächen
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Flächen für Bahnanlagen

Die Schwerpunkte des integrierten Landschaftsplan (LP) sind:

- Anlage von Gehölzstrukturen in der Agrarlandschaft
- Sicherung und Entwicklung der Trockenstandorte
- Sicherung und Entwicklung feucht-nasser, anmooriger Standorte
- Schutz und Entwicklung Retz- und Augraben
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Entwicklung Ortsrandeingrünung

Aktuelle Bebauungspläne

In Gaimersheim existiert bereits eine Vielzahl an Bebauungsplänen in den verschiedenen Ortsteilen (Stand 21.05.2024).

Umgesetzte Bebauungspläne:

- 1 Bonifatiusring u. Schulstr
- 3 Reisberg
- 5 Bonifatiusring u. Schulstr. West
- 6 Untere Ziegelei
- 7 Wallweiser Weg
- 10 Kammühläcker
- 11 Kammühlweg-Hilbertweg
- 12 Pestalozzistr.
- 13 Kraiberg-Kriegstrasse
- 14 Kleine Heide II
- 15 Eitensheimer Strasse Süd
- 16 Kraiberg Ost
- 17 Mittlere Heide II
- 18 Am Magnusweg
- 19 Nord-West und Ä III
- 20 Am Blumhof
- 21 Heide West I
- 22 Südlich Kappellenweg
- 23 Kapellenweg
- 24 Von-der-Tann
- 25 Alte Ziegelei
- 25.2 „Alte Ziegelei“
- 27 Ingolstädter Str.
- 28.1 Flussäcker II
- 29 Sperlingsweg
- 30 Heide West II
- 31 Echenzeller Straße 33 Böhmerwaldstraße
- 34 Kleine Heide Nord und Erweiterung
- 35 Neuhartshöfe und Erweiterung
- 36 Kleine Heide Ost + Erweiterung
- 38 Steinbruck
- 38.1 Steinbruck Sondergebiet EDEKA
- 41 Eulenweg Nord
- 42 Eitensheimerstrasse Süd Erweiterung
- 43 Nord West II
- 46 Kreppenäcker Erweiterung
- 47 Sandbreite I
- 49 Am Anger
- 51 Kraiberg-Ost
- 52 Gaimersheim Nord
- 52.1 „Brachshammerweg
- 54 SO Römerstraße
- 55 Gymnasium
- 56 Am Magnusweg II
- 57 Am Wallgraben

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren:

- 26.1 Östlich der Ziegeleistraße
- 27 Xaver-Ernst-Siedlung
- 37 Am Stadtweg
- 65 Beidseitig des Wallwieser Weges
- 66 Böhmfelder Straße / Rachertshofener Straße
- 67 Nordost
- 70 Zwischen Römerstraße und Retzbach
- 71 Westlich der Ingolstädter Straße
- 72 Zwischen Hilbertweg und Gabelsberger Straße
- 73 Zwischen Gabelsberger Straße und Bahnlinie
- 74 Am Kraiberg
- 75 Kraibergstraße Nordost
- 76 Mittlere Heide Südost

Einige Bebauungspläne verfolgen mit ihrer Neuaufstellung das Ziel der Innenentwicklung und der Nutzung bestehender Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang.

Die Außenbereichssatzungen „Weberhöfe“ und „Angermühle“ sind seit April 2023 rechtsverbindlich.



ISEK + VL

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Legende

-  B-Plan umgesetzt
-  B-Plan noch nicht umgesetzt oder Aufhebung
-  Studien zur Innenentwicklung
-  Flächen für Wohnungsbau gem. Flächennutzungsplan

Anlage 2.3

**Bestandsanalyse
Bebauungspläne**



0 600m

M 1 : 30.000
DIN A3
02.03.2023



Bis zum Beginn des ISEK-Erstellungsprozesses, welcher zusammen mit Vorbereitenden Untersuchungen des Ortskerns durchgeführt wird, bestand das ehemalige Sanierungsgebiet „Block A – Rathaus“ seit 1977.

Räumliche Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebiets (©Markt Gaimersheim 1977) [S4]

Unter dem Aspekt der Barrierefreiheit wurde 2014 der Marktplatz und folgender Bereich der Ortsdurchfahrt umgestaltet.



Bereich der Sanierungsmaßnahmen im Ortskern Gaimersheims (©Markt Gaimersheim 2024)

2.4 Satzungen und Verordnungen

Für das ISEK der Marktgemeinde Gaimersheim einschließlich Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern sind folgende Satzungen und Verordnungen von Belang:

Stellplatzsatzung

vom 16.05.2015 (letzte Änderung vom 01.08.2020)

Fahrradabstellplatzsatzung

vom 13.12.2021

Für das ISEK der Marktgemeinde Gaimersheim einschließlich Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern sind folgende Informelle Planungen und Konzepte relevant:

Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung des Ortskerns

Schreiber München
1977

Zukunftsprogramm Markt Gaimersheim

GEO-PLAN Bayreuth
2015

Renaturierung Retzbach zwischen Angermühle und Kraibergstraße

Weinzierl Ingolstadt
2016

Machbarkeitsstudie Fußgängerunterführung Neuhartshöfe

Goldbrunner Markt Gaimersheim
2017

Digitaler Energienutzungsplan für den Landkreis Eichstätt

Institut für Energietechnik IfE GmbH
2022

Natur- und Umweltprogramm 2023/2024

Markt Gaimersheim

2.5 Vorliegende informelle Planungen und Konzepte

03 BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG

ENTWURF

3.1 ISEK Betrachtungsgebiet Gesamtort

Das ISEK der Marktgemeinde Gaimersheim bedient sich eines ganzheitlichen und fachübergreifenden Ansatz. Die Bestandsaufnahme und -analyse betrachtet die Identität und das Image die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie die Flächennutzung, die Ortsstruktur, die Landschaft und Grünräume. Ein vertiefter Blick gilt der Wirtschaft und dem Einzelhandel.

3.1.1 Identität und Image

Die Identität eines Ortes spielt eine zentrale Rolle bei der Definition seiner Einzigartigkeit, Geschichte, Kultur und Charakteristik. Diese Identität wird durch die Kombination einer Vielzahl von Faktoren geformt: dem historischen Erbe, der lokalen Gemeinschaft, der natürlichen Umgebung und der wirtschaftlichen Aktivität. Diese Aspekte prägen das Lebensgefühl und die Verbundenheit der Bewohner*innen mit ihrer Kommune und schaffen eine einzigartige Identität, die Gaimersheim zu einem charakteristischen und lebendigen Ort macht.

In der Bürger*innenbeteiligung zeigte sich eine große Heimatverbundenheit und teils auch Stolz auf die verschiedenen Qualitäten des Marktes. Die Qualität des Ortes liegt für die Bürgerinnen und Bürger in der guten Infrastruktur, im attraktiven Ortskern, im Naherholungsraum Retzbachpark, in der Lebensqualität und in der Nähe zu Ingolstadt. Herausragend sind die Gemeinschaft und das gute Miteinander.

Auf der anderen Seite fehlten vielen Teilnehmenden der Beteiligungsveranstaltungen teilweise Alleinstellungsmerkmale und eine breite Identifikation mit dem Ort. Die Siedlungstätigkeit wird vielfach kritisch gesehen. Auch die hohe Versiegelung und mangelnde Durchgrünung wurde thematisiert („Steinwüste“).



*Qualitäten der Marktgemeinde aus Bürger*innensicht*

Einen wesentlichen Einfluss auf die Identität und Verbundenheit bildet das kulturelle Erbe des Marktes Gaimersheim sowie die soziale Gemeinschaft. Hierunter fallen sowohl Traditionen, Bräuche, historischen Ereignisse als auch architektonische Merkmale. Die lokale Gemeinschaft und ihre Traditionen spielen eine entscheidende Rolle bei der Identität von Gaimersheim. Veranstaltungen, lokale Feste und das Gemeindeleben tragen zur Verstärkung des Zusammenhalts und der Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort bei. Kulturelle Highlights sind das Gaimersheimer Volksfest im Mai, das Maibaumaufstellen am 1. Mai oder der Weihnachtsmarkt. Als wesentliche Akteure in der Bewahrung und Fortführung der Gaimersheimer Kultur können die Gaimersheimer Vereine genannt werden.

Kulturelles Erbe spiegelt sich auch in der historischen Architektur wider. Dominanten bilden dabei das denkmalgeschützte Rathaus im Ortskern und die katholische Kirche im gotischen Stil am südlichen Rand des Ortskerns. In der historisch ländlich geprägten Bebauungsstruktur finden sich darüber hinaus viele Dreiseithöfe. Dreiseithöfe waren so gestaltet, dass sie eine geschlossene Struktur bildeten, die den Hof schützte und eine gewisse Privatsphäre für die landwirtschaftliche Arbeit bot. Die historisch dörfliche Bebauung mit Dreiseithöfen spiegelt die landwirtschaftliche Tradition, die Lebensweise und die architektonischen Merkmale der Vergangenheit wider. Besonders im Ortskern Gaimersheims sind einige solcher traditionellen Höfe bis heute erhalten geblieben und tragen zum historischen Charme und kulturellen Erbe des Ortes bei.

Geographische und naturräumliche Gegebenheiten bilden eine weitere Säule in der Identität Gaimersheims. Die Marktgemeinde liegt inmitten einer landwirtschaftlich genutzten Landschaft mit Nähe zum Altmühltal. Der umgebende Kulturraum, naturnahe Bereiche, wie der Retzgraben sowie die Nähe zur Altmühl sind Teil der Identität von Gaimersheim und bieten Erholungsmöglichkeiten sowie eine Verbindung zur Natur.

Gaimersheim hat eine gut entwickelte Infrastruktur und ist wirtschaftlich aktiv. Die Mischung aus Wohngebieten und Gewerbegebieten spiegelt die vielseitige Identität der Gemeinde wider. Insgesamt kann auch die Nähe zu einem renommierten Unternehmen wie Audi und die Präsenz des großen Einzelhändlers EDEKA die Identität von Gaimersheim auf verschiedene Weisen beeinflussen, sowohl wirtschaftlich als auch sozial. Diese Einflüsse können dazu beitragen, das Profil der Gemeinde zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern.

Die Nähe eines Automobilherstellers führt jedoch auch dazu, dass Autos als bevorzugtes Verkehrsmittel angesehen werden und mehr Menschen dazu neigen, das Auto für ihre täglichen Aktivitäten zu nutzen, anstatt auf alternative Verkehrsmittel wie öffentliche Verkehrsmittel, Radfahren oder Fußgängerverkehr zurückzugreifen.

Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass die Verkehrskultur nicht ausschließlich von der Anwesenheit eines einzelnen Unternehmens abhängt. Verschiedene Faktoren wie städtische Planung, Verkehrspolitik, öffentlicher Nahverkehr und individuelle Präferenzen der Bewohner*innen spielen ebenfalls eine Rolle bei der Gestaltung der Verkehrsgewohnheiten einer Kommune.

3.1.2 Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung

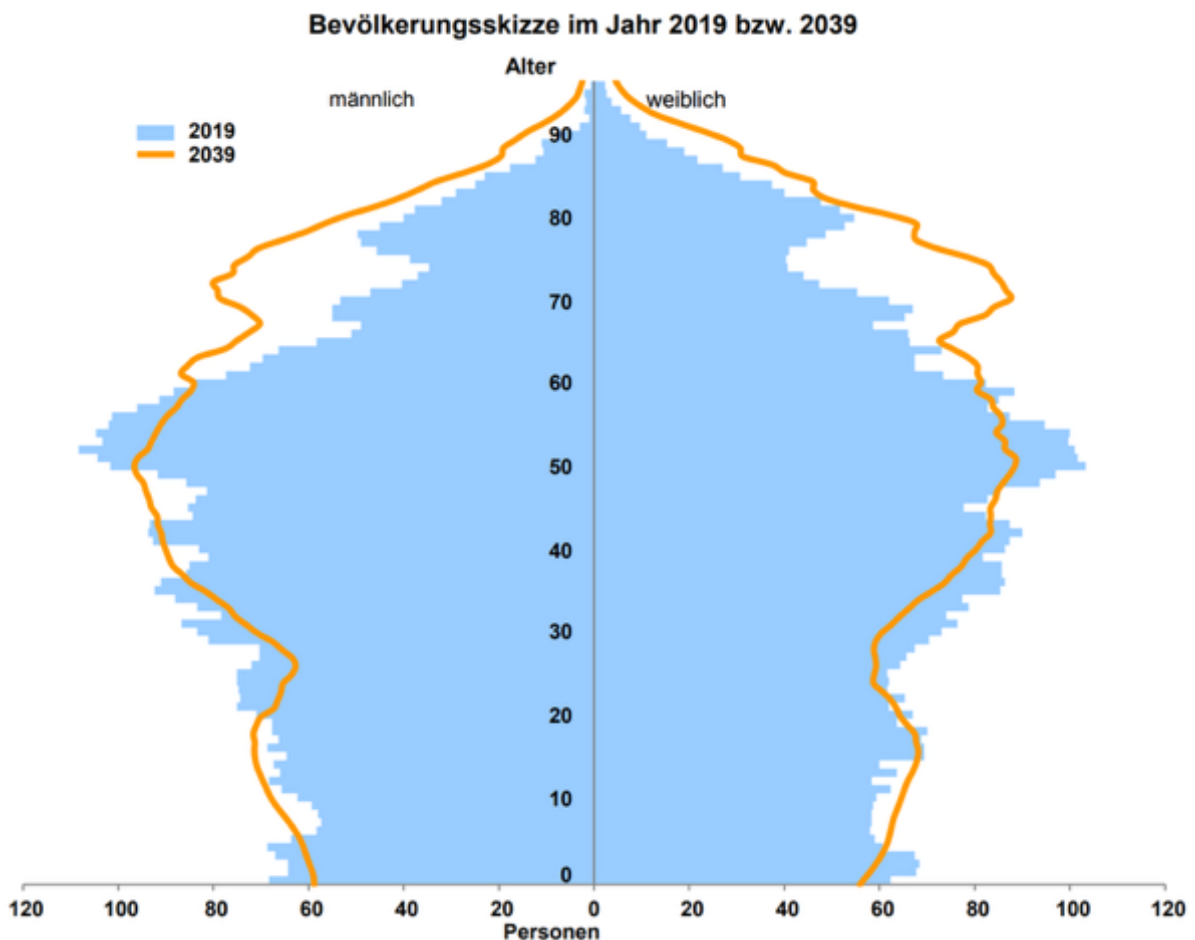
Der Markt Gaimersheim befindet sich in der zentralen Region Bayerns, die durch eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet ist.

Die Marktgemeinde verfügte zum 31.12.2021 über eine Einwohnendenzahl im gesamten Gemeindegebiet von 12.251 (Bayerisches Landesamt für Statistik 2022). Dabei verzeichnete die Gemeinde in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum. Von 2011 bis 2021 hat die Bevölkerung insgesamt um über 1.000 Einwohner zugenommen.

Bevölkerungsentwicklung in Gaimersheim 2011 – 2021 [S5]

Jahr	Bevölkerungszahl
2011	11.089
2018	12.186
2019	12.199
2020	12.226
2021	12.251

Die Einwohnenden verteilen sich auf die Alterskohorten in einer Urnenform und machen den demographischen Wandel in Gaimersheim sichtbar. Die größte Alterskohorte bilden die 50 – 65-jährigen. Unterdurchschnittlich wenig vertreten sind alle Alterskohorten zwischen 0 bis 30 Jahren.



Bevölkerungspyramide in Markt Gaimersheim 2019 bzw. 2039 (©Bayerisches Landesamt für Statistik 2022) [S5]

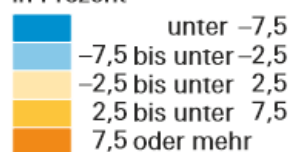
Auch für die Zukunft liegt der Markt Gaimersheim in einer der bayerischen Regionen, die insgesamt eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten haben.

Nach Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik wird die Bevölkerungszahl im Landkreis Eichstätt im Ballungsraum um Ingolstadt bis 2040 im Vergleich zu 2020 um weitere 7,5 Prozent ansteigen. Die positive Bevölkerungsentwicklung kann zum ei-

nen dazu beitragen, die hohe Kaufkraft vor Ort zu sichern. Zum anderen verzeichnet Gaimersheim auch einen steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsstätten und Bildungseinrichtungen.



Veränderung 2040
gegenüber 2020
in Prozent



Häufigkeit

Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %

Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %

Bayern: +3,9 %

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayern 2040 zu 2020 (©Bayerisches Landesamt für Statistik 2022) [S5]

3.1.3 Siedlungsstruktur und Flächennutzung

Historische Ortsentwicklung und Siedlungsgeschichte

Die erste urkundliche Erwähnung von Gaimersheim geht zurück ins Jahr 1037. Die weit zurückreichende Vergangenheit und das historische Erbe der heutigen Marktgemeinde zeigt sich auch in Teilen der erhaltenen Siedlungsstruktur. Ein historisches Zeugnis haben die ehemaligen Befestigungs- und Toranlagen hinterlassen, die zwar nicht erhalten werden konnten, deren Lage und Struktur sich jedoch beispielsweise im Wallgraben oder am Obertorweg ablesen lassen. Der Prozess der Marktwertung erstreckte sich über das 13. bis 14. Jahrhundert, mit der Übertragung verschiedener Marktrechte.

Um 1870 wurde Gaimersheim südlich der Ortsmitte am Kraiberg an die Bahnlinie München-Ingolstadt-Nürnberg angebunden. Bis in die 1950er Jahre war der Markt Gaimersheim von dem Charakter einer gewerblich-landwirtschaftlichen Mischgemeinde geprägt. Die Einwohnerzahl betrug im Jahre 1936 lediglich 1850.

Seit der Landkreisgebietsreform von 1972 ist die Marktgemeinde dem Landkreis Eichstätt zugehörig. Der wirtschaftliche Aufschwung und die voranschreitende Industrialisierung ging mit Siedlungserweiterungen rund um die Ortsmitte sowie im südlichen Teil der Marktgemeinde Richtung Ingolstadt einher. Dieser Wachstum zieht sich auch die folgenden Jahrzehnte fort. Um die Ortsmitte wachsen jedes Jahrzehnt weitere Wohnsiedlungen im Westen, Norden und Osten dazu. Die Kraibergsiedlung dehnt sich nach Norden bis zum Retzgraben, nach Westen und nach Süden über die Bahnlinie hinaus aus. Es entsteht das Gewerbegebiet Kleine Heide Ost und in Anknüpfung an Friedrichshofen Wohngebiete am südlichen Rand des Marktgemeindegebietes. Auch Lippertshofen verzeichnet über die Jahrzehnte einen regen Zuwachs um den historischen Dorfkern sowie östlich etwas abseits mit dem Siedlungsgebiet am Reisberg.

[vgl. S6]



Historische Siedlungsstruktur Gaimersheim 1890 (©Bayer-Atlas) [S7]



Historische Siedlungsentwicklung Gaimersheim 1938 (©BayernAtlas) [S7]



Historische Siedlungsentwicklung Gaimersheim 1985(©BayernAtlas) [S7]



Aktuelle Siedlungsstruktur Markt Gaimersheim 2023(©BayernAtlas) [S7]

Ortsgefüge und Ortsteile

Die Gemeinde Markt Gaimersheim besteht aus den vier Gemeindeteilen Gabel, Gaimersheim, Lippertshofen und Rackertshofen. Diese teilen sich auf die beiden Gemarkungen Lippertshofen und Gaimersheim auf.

Von seiner topographischen Lage ist die Flächenausdehnung von Gaimersheim nicht eingeschränkt. In dem ebenen Gelände finden sich topographische Höhepunkte am Kraiberg sowie im Norden der Gemeinde am bewaldeten Reisberg. Die Ortsteile sind eingebettet in eine intensiv genutzte Landwirtschaft. Strukturell gliedernd wirken die beiden Gräben Retz- und Augraben mit Grünanlagen sowie die Bahnlinie und Stromtrasse durch die Mittlere Heide. Im Süden ist die Gemeindegrenze zu Ingolstadt identisch mit der Siedlungsgrenze. Der fehlende Ortsrand macht sich insbesondere hier an einem fließenden Übergang und der fehlenden Verbindung zu Gaimersheim auch in der Identität der Bewohnenden bemerkbar.

Insgesamt bildet sich dadurch ein charakteristisches Ortsgefüge in Form einer von Norden nach Süden verlaufenden Siedlungskette entlang der Staatsstraße St 2335, welche durch wenige Grünstrukturen und überwiegend landwirtschaftliche Zäsuren mit konventioneller Nutzung zerteilt wird.

Der Siedlungsrand ist wesentlich für die Außenwahrnehmung des Ortes Gaimersheim. Dadurch wird definiert, wie die Ortsteile in den Landschaftsraum eingebettet sind. Es wird zwischen zwei Arten von Ortsrändern unterschieden. Es existieren klar definierte Siedlungskanten in Form von natürlichen Gegebenheiten, wie Handkanten oder Waldrändern sowie künstlich geschaffenen, wie Bahnanlagen, Straßen, Sport- und Grünanlagen.

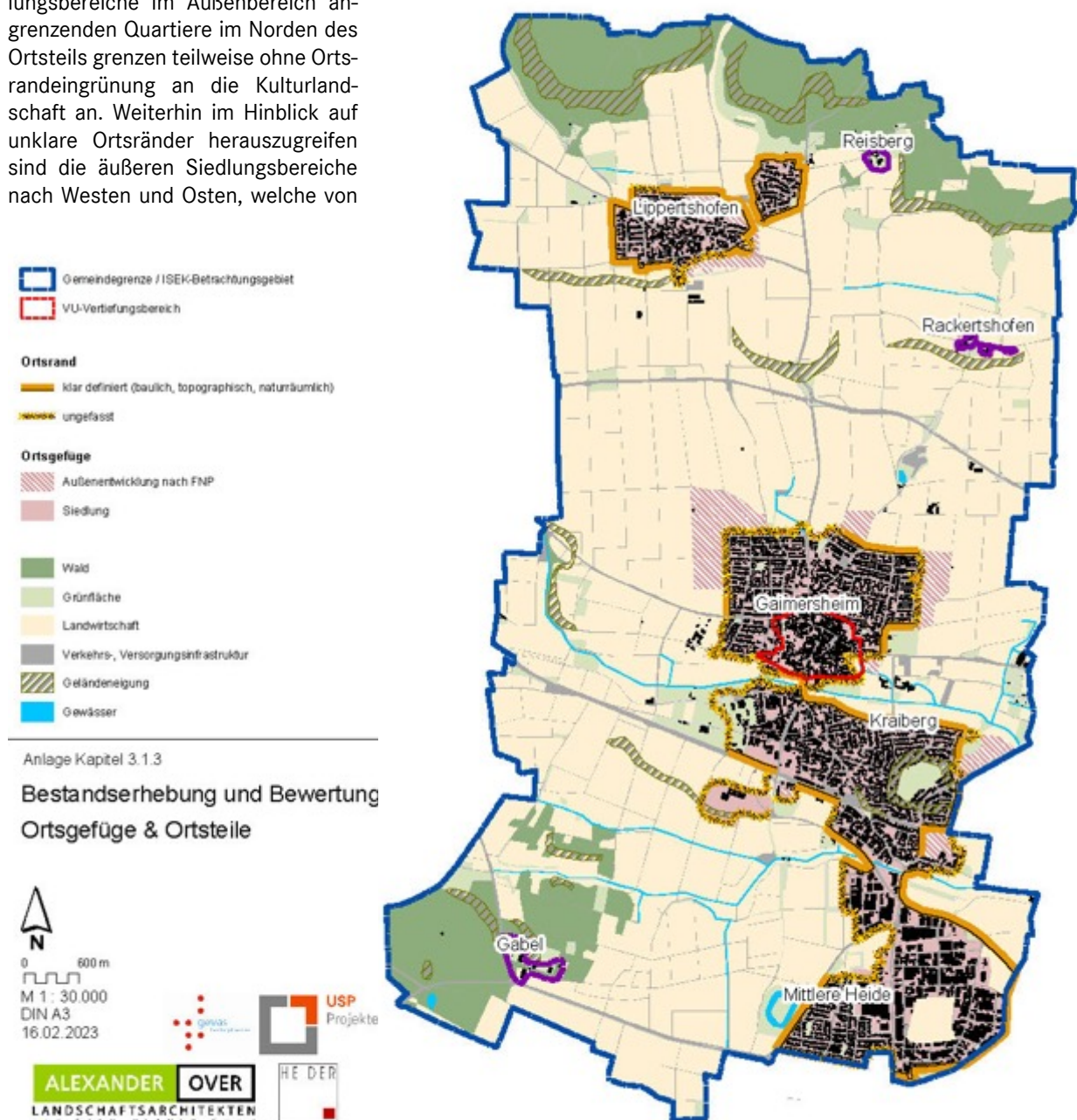
Daneben gibt es auch ungefasste, offene Siedlungs-ränder, die sich an keiner raumgebenden Struktur orientiert. Diese ist besonders sensibel, da sie direkt an die Kulturlandschaft anschließt.

Positiv zu bewertende Bereiche mit klarem Ortsrand finden sich rund um Lippertshofen, ausgenommen, den Süden um die Bereiche geplanter Siedlungserweiterung. Darüber hinaus grenzen auch der Stadtweg, die Kriegsstraße sowie in Teilen die Bürgermeister-Martin-Meier-Straße und der Bahndamm die benachbarten Siedlungsbereiche klar ab. Besonders positiv hervorzuheben ist der Ortsrand südlich des Retzbachparks. Die Eingrünung des Freiraums schafft

eine markante Grenze und dient dem Schutz wertvoller Grünzonen in diesem Bereich.

Defizitäre Bereiche mit unklarem Ortsrand finden sich im Ortsteil Gaimersheim von verschiedenen Seiten, besonders kritisch im nördlichen und östlichen Bereich des Retzgrabens. Die bauliche Entwicklung, die in die Grünbereiche des Retzgrabens eingreifen haben hier zu einer Aufweichung des Ortsrandes und einem Konflikt mit den schützenswerten naturnahen Freiraum geführt. Aber auch die zukünftigen Siedlungsbereiche im Außenbereich angrenzenden Quartiere im Norden des Ortsteils grenzen teilweise ohne Ortsrandeingrünung an die Kulturlandschaft an. Weiterhin im Hinblick auf unklare Ortsränder herauszugreifen sind die äußeren Siedlungsbereiche nach Westen und Osten, welche von

Süden an die Bahnlinie grenzen. Insbesondere das Gymnasium auf der grünen Wiese ist nicht in den Ort eingebunden. Der gravierendste fehlende Ortsrand findet sich zwischen der Mittleren Heide und Ingolstadt. Die Siedlungsbereiche gehen hier, nur durch die Friedrichshofener Straße getrennt, fließend ineinander über. Hier fehlt es an einer Signatur oder einem trennenden Freiraum. Das Fehlen eines Ortsrandes kann dazu führen, dass die kulturellen und sozialen Identitäten der beiden Orte verschmelzen oder sich verwässern, was für die Bewohner*innen Identitätsfragen aufwerfen kann. Daraus kann ein Verlust



des Lokalgefühls und der Gemeinschaftsbindung zu Gaimersheim folgen.

Pufferzonen um gewerblich genutzte Gebiete können teilweise stärkere Auswirkungen auf ein positives städtebauliches Erscheinungsbild sowie die Lärm- und verkehrliche Belastung haben. Zwischen Kriegsstraße und Bürgermeister-Martin-Meier-Straße sind die gewerblichen Bereiche nicht durch einen Ortsrand von der Kulturlandschaft abgetrennt. Der unklare Ortsrand lässt dadurch auch eine Erweiterung des Gewerbegebietes offen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme und Analyse wurden die Siedlungsbereiche auf Flächenpotenziale untersucht. Dies bildet eine Grundlage für weitere Schritte hinsichtlich Innenentwicklung und Bereitstellung von Wohnraum. Großflächiges Potenzial im Siedlungszusammenhang wurde südlich der Bahnlinie bis zur Bürgermeister-Martin-Meier-Straße identifiziert. Dieses Quartier zeichnet sich durch eine ausgezeichnete verkehrliche Anbindung genauso wie durch die Nähe zu Bildungseinrichtungen und der Nahversorgung aus.

Als geeignet werden auch weitere Entwicklungen im Sinne einer Ortsabrundung gesehen, welche östlich der Kraibergstraße bereits im FNP ausgewiesen.

Flächennutzung und zentrale Funktionen

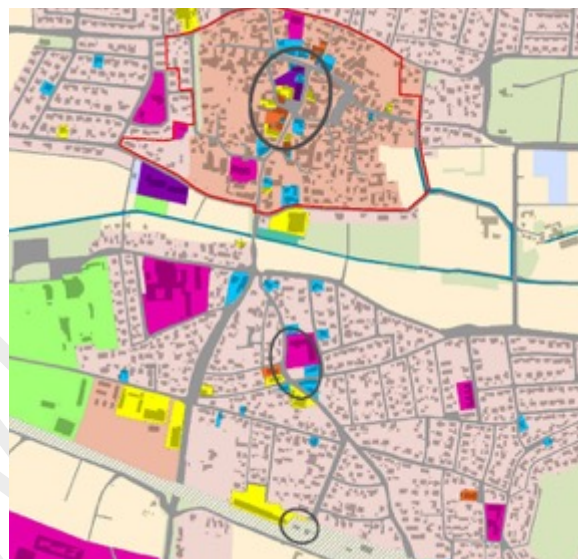
Die Flächennutzung der Marktgemeinde Gaimersheim wird überwiegend von Landwirtschaft geprägt. Im Südwesten sowie Norden auf der Albhochfläche bei Lippertshofen befinden sich naturnahe Wald- und Trockenstandorte (s. Kap. 3.1.6). Neben der historischen Ortsmitte Gaimersheim ist auch der Ortskern Lippertshofen aus der landwirtschaftlich geprägten Dorfstruktur heraus als Mischgebiet gekennzeichnet. Lippertshofen fungiert dabei als eigenständiger Ortsteil mit einzelnen zentralen Funktionen, wie einem Dorfladen, eigener Feuerwehr, Kirche, Kindergarten, Spielplatz, Gästehaus und vereinzelt Dienstleistungen.

Im Gegensatz zu dem eigenständig gebliebenen Lippertshofen sind die weiteren Siedlungsflächen zu einem Siedlungsband verschmolzen. Von der historischen Ortsmitte in Gaimersheim, die als Mischgebiet gewidmet ist, verlaufen allgemeine Wohngebiete.

Innerhalb als auch angrenzend an die Ortsmitte sind Flächen für verschiedene Gemeinbedarfe festgelegt. Im Süden grenzt die Ortsmitte an die landwirtschaftlichen und natur- sowie landschaftlichen Flächen des

Retzgrabens. Nach Westen, Norden und Osten befinden sich angrenzend an die Ortsmitte allgemeine Wohngebiete.

Zentrale Funktionen finden sich innerhalb des Siedlungsbandes vor allem entlang der Verkehrswege. Innerhalb der Ortsmitte finden sich kleinteilige Nutzungen im Bereich Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung sowie Gemeinbedarfs- sowie behördliche Einrichtungen, die den Ortskern auch als funktionale Mitte kennzeichnen.



Schwerpunkte zentraler Funktionen

Der Markt Gaimersheim zeichnet sich durch eine gute Bildungsinfrastruktur mit Grund-, Mittelschule und Gymnasium sowie ca. 10 Kinderbetreuungsstätten aus, die schwerpunktmäßig im Zentrum der Marktgemeinde und am Kraiberg zu finden sind. Der Bedarf an Bildungsinstitutionen ist jedoch tendenziell weiter steigend.

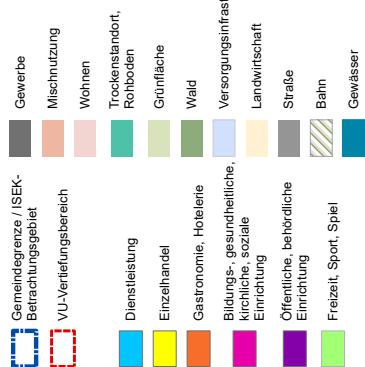
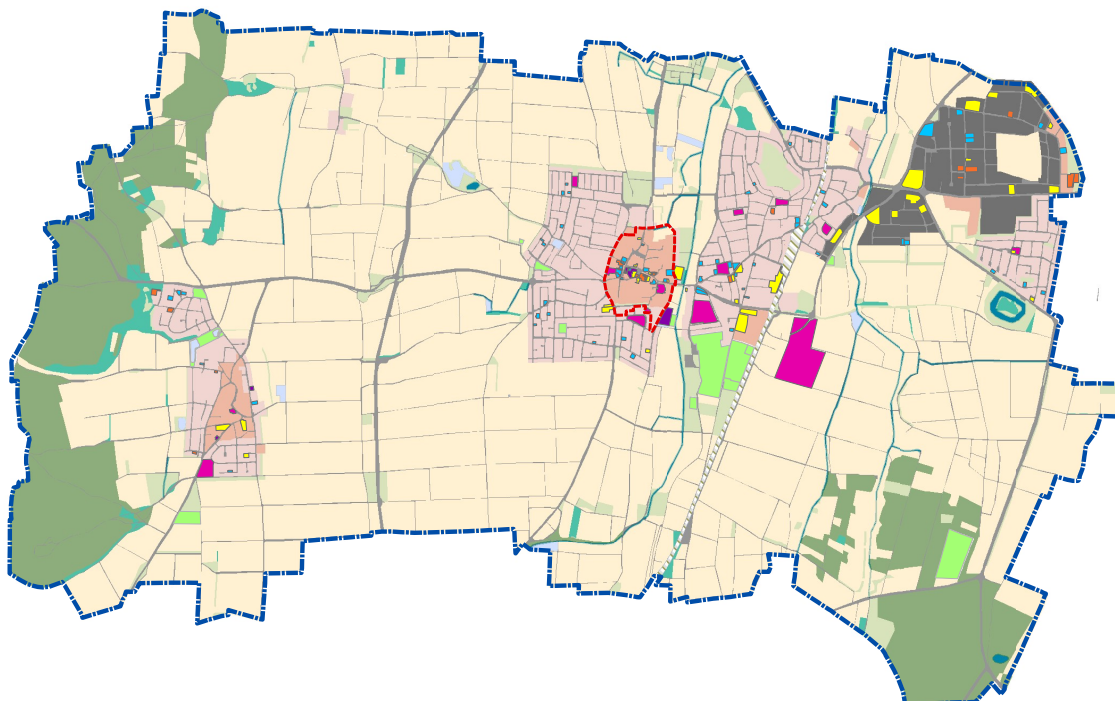
Flächen für Freizeit und Erholung finden sich vorwiegend in den Bereichen mit naturnahen Grünstrukturen, wie am Reisberg, Kraiberg, bei Gabel im Südwesten sowie den Grünzäsuren des Retz- und Augrabens. Darüber hinaus befindet sich am westlichen Rand des Kraiberg ein großes Sport- und Freizeitcenter mit Schwimmbad, Schützenverein, Ballsporthalle und Freiluftsportplätzen.



MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Anlage Kapitel 3.1.3

Bestandserhebung und Bewertung Flächennutzung & Zentrale Funktionen



0 600 m

M 1 : 30.000

DIN A3

16.02.2023



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GMBH

3.1.4 Orts- und Bebauungsstruktur

Die Ortskerne in Lippertshofen und Gaimersheim sowie unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche weisen eine historische, landwirtschaftliche Dorfstruktur auf mit giebelseitig zur Straße orientierten Häusern auf. Die Bebauungsdichte liegt deutlich über den angrenzenden Einzelhaussiedlungen.

Städtebauliche Dominanten bilden zum einen das denkmalgeschützte Rathaus Gaimersheims sowie die beiden weithin sichtbaren Gebäude der katholischen Kirche im gotischen Stil am südlichen Rand des Ortskerns und der Baywa-Turm am Bahnhof. Vor allem letztere sind von zahlreichen Standpunkten des Ortes aus sichtbar und ermöglichen dadurch auch eine schnelle Orientierung.



BayWa-Turm am Bahnhof Gaimersheim



Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit 67m hohem Kirchturm

Kleinteilige Einzelhausbebauungen nehmen den größten Teil der bebauten Fläche ein. 76 % der Wohngebäude sind flächenintensive freistehende Häuser in offener, loser Bebauung.



Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhausbebauung

Eine Analyse der Wohnquartiere zwischen dem Retzgraben und der Bahnlinie hat beispielhaft ergeben, dass die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich zwischen 0,16 – 0,35 liegt. Nahezu die Hälfte der Gebäude verfügt über 1,5 Geschosse. (vgl. Raumsequenz 2023, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71)

Mit deutlichem Abstand kommen Doppelhäuser vor, mit 15 % an allen Wohngebäuden. Nur knapp 9 % aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser.

Wohneinheiten

(vgl. Statistik kommunal 2022)

3.659 Wohngebäude gesamt, darunter:

2.785 Einfamilienhäuser

561 Doppelhäuser

312 Mehrfamilienhäuser

111,2 m³ durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit

In vielen Wohnquartieren finden sich darüber hinaus unbebaute Grundstücke. Gehäuft tritt dies in den Wohnsiedlungen am Kraiberg sowie rund um den Ortskern Gaimersheim auf.

Die Folge der monostrukturellen Einzelhaussiedlungen gepaart mit dem nicht zu vernachlässigenden Anteil an Baulücken, sind Wohnquartiere mit hoher Flächeninanspruchnahme und weiten Wegen zur Nahversorgung, die überwiegend mit dem Kfz erledigt werden. Dies wiederum führt zu einer höherenverkehrlichen Belastung.

In der Mobilisierung der unbebauten Grundstücke aber auch in der Nachverdichtung von großflächigen Grundstücken verbirgt sich erhebliches Potenzial zur Begegnung der Wohnraumnachfrage.

Vielerorts lassen die Wohnsiedlungen darüber hinaus eine eigene Identität vermissen. Förderlich für die Identifikation mit dem Quartier und einen nachbarschaftlichen Zusammenhalt der Bewohner*innen sind soziale Treffpunkte in der unmittelbaren Umgebung. Hierzu finden sich in einigen Quartieren Spielflächen im Freiraum, die überwiegend Familien mit Kindern ansprechen.

Für eine zukünftige Siedlungsentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen sind im FNP umfangreiche Bereiche in den Außenlagen definiert:

- Östliche Ortsumrandung Lippertshofen
- Östlich des Kraibergs an der Gemeindegrenze
- Nördlich von Gaimersheim zentral sowie im Westen und Osten

Neben der Außenentwicklung widmet sich die Marktgemeinde mit der Neuaufstellung von Bebauungsplänen (siehe Kap. 2.3) zur Nutzung von Verdichtungspotentialen der Innenentwicklung bestehender Quartiere.

Im Marktgemeindegebiet finden sich vereinzelt auch dörfliche Streusiedlungen in Gabel, Rackertshofen und am Reisberg.

Großmaßstäbliche, überwiegend heterogene Bebauungsstrukturen für gewerbliche Nutzungen finden sich vor allem im Gewerbegebiet „Kleine Heide“ aber auch am westlichen Siedlungsrand entlang der Bahnlinie.

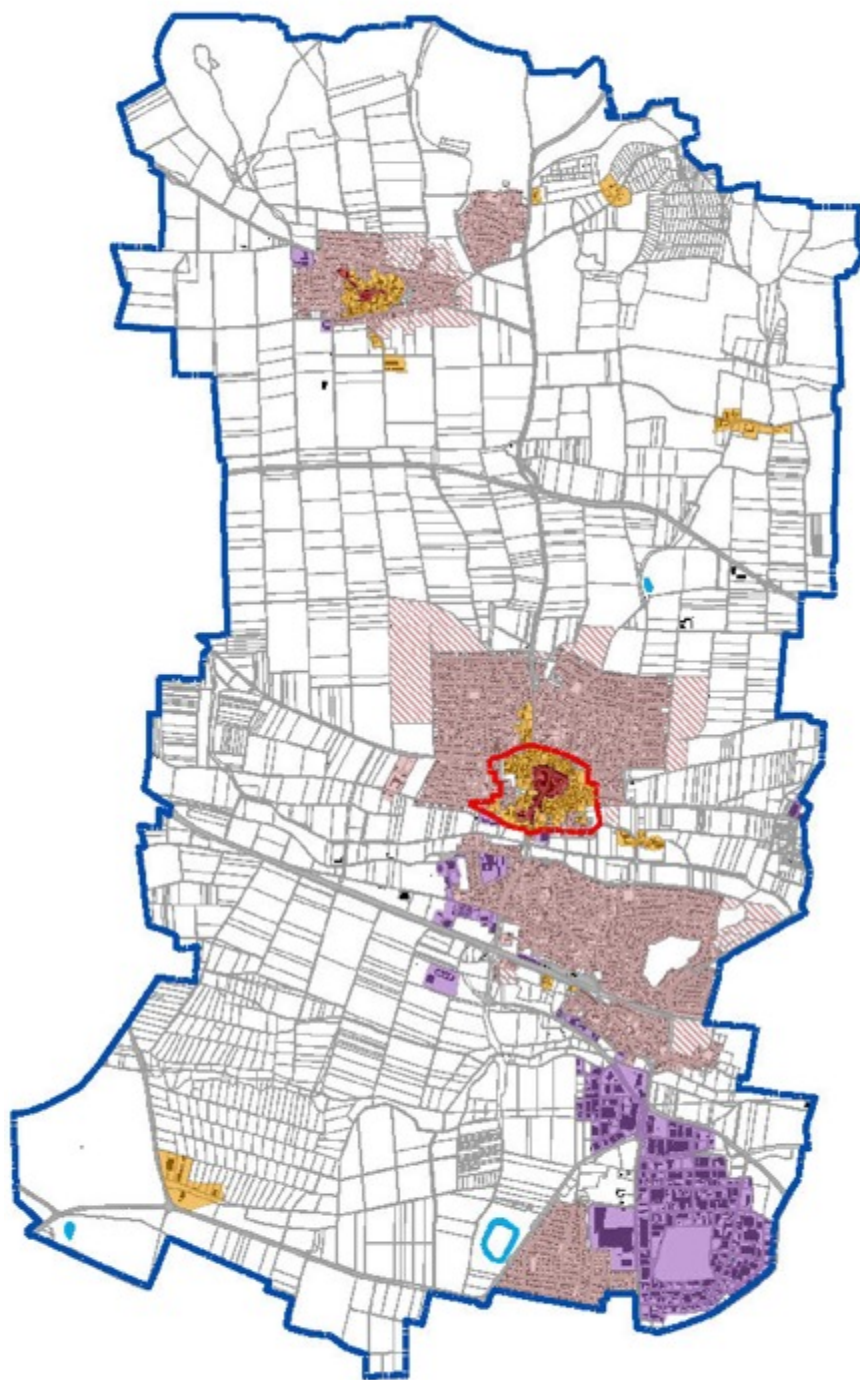
Im Gewerbegebiet befinden sich einige unbebaute Grundstücke, die größtenteils als Brachflächen genutzt werden. Im Zentrum des Gewerbegebiets wird eine Fläche von fast 10 Hektar für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Gesamtfläche an Baulücken birgt ein erhebliches Potenzial zur Erweiterung der gewerblichen Aktivitäten, ohne zusätzliche Flächen in der benachbarten Kulturlandschaft in Anspruch zu nehmen.



Großmaßstäbliche, heterogene Bebauung und untergenutzte Flächen im Gewerbegebiet



Baukultur und Versiegelung im Gewerbegebiet



MARKT GAIMERSHEIM ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- Gemeindegrenze / ISEK-Betrachtungsgebiet
- VU-Vertiefungsbereich

Bebauungsstruktur

- Ortskern
- Kleinteilige Einzelhausbebauung
- Großmaßstäbliche Baukörper
- Landwirtschaftliche Dorfstruktur
- Außenentwicklung nach FNP

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Verkehrsfläche
- Gewässer

Anlage Kapitel 3.1.4

Bestandserhebung und Bewertung Orts- und Bebauungsstruktur



0 600 m
M 1 : 30.000
DIN A3
16.02.2023



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLÄNER GMBH



3.1.5 Wirtschaft und Einzelhandel

Wirtschaftsstandort

Der Markt Gaimersheim liegt in der Region Ingolstadt und grenzt unmittelbar an das Regionalzentrum Ingolstadt. Über die BAB 9 (Anschlussstellen Ingolstadt-Nord und Lenting) ist Gaimersheim gut an das Bundesautobahnnetz angeschlossen. Die Bundesstraße 13 sowie die Staatsstraße 2335 stellen die regionale Anbindung sicher. Der zum weiteren Ausbau und zur Erhöhung der Taktfrequenzen vorgesehene Bahnhof an der Strecke Ingolstadt-Treuchtlingen ermöglicht eine attraktive Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn und eine enge Verflechtung mit Ingolstadt und der Region im ÖPNV. Die verkehrliche Lagegunst sowie die unmittelbare Nähe zu Ingolstadt mit dem dortigen Hauptsitz des Autobauers Audi sind wesentliche Gunstfaktoren für den Standort Gaimersheim. Die naturräumlich attraktive Lage sowie Freizeit- und Naherholungsangebote vor Ort sind positive weiche Standortfaktoren für den Wirtschaftsstandort aber auch den Wohnstandort Gaimersheim. Ein umfassendes Versorgungsangebot in Gaimersheim und Ingolstadt, insbesondere mit dem direkt benachbarten Einkaufszentrum 'Westpark' in Ingolstadt, tragen zur Qualität als Wohnstandort erheblich bei.

Besondere Stärke des Wirtschaftsstandortes Gaimersheim ist das Gewerbegebiet mit dessen Teilbereichen. Die Gewerbegebiete in Gaimersheim sind im Süden der Gemeinde situiert, benachbart zu den großen Gewerbegebieten im Westen Ingolstadts, dem Güterverkehrszentrum und dem 'Westpark' sowie Ingolstadt-Nord Audi AG. Die größten Gewerbegebiete 1 und 2 des Marktes Gaimersheim umfassen ca. 48,9 Hektar in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. EDEKA Südbayern ist der größte Arbeitgeber vor Ort, desweiteren sind in den Gewerbegebieten zahlreiche Automobilzulieferfirmen und -dienstleister situiert. Es handelt sich bei diesen um überwiegend mittelständisch geprägte Betriebe.

Die Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete im Überblick (in Klammer ca.-Entfernung in Kilometer):

- BAB A 9, Ingolstadt-Nord (6,0)
- BAB A 9, Lenting (10,0)
- Bundesstraße 13 (1,0)
- Staatsstraße 2335 (1,0)
- Warenladungstarifbahnhof Ingolstadt(5,0)
- GVZ Ingolstadt und AUDI AG (1,0)

Maßgeblicher lageabhängiger Standortfaktor ist, neben der guten Verkehrsanbindung, vor allem die unmittelbare Nähe zu Ingolstadt. Das im Süden liegende Gewerbegebiet liegt nahe am 'Westpark', dem Güterverteilzentrum Ingolstadt sowie der Audi AG und wurde aufgrund der hohen Nachfrage und des damit verbundenen Flächendrucks im Bereich Ingolstadts stetig erweitert.

Ingolstadt als regionaler Wachstumsmotor der Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung zeigt in den vergangenen Jahren, nicht zuletzt in Folge der Veränderungen im Automobilsektor mit deren Konsequenzen für Audi als den Hauptarbeitgeber in der Region, stagnative Tendenzen auf hohem Niveau. So nahm bspw. die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Ingolstadt zwischen 2017 und 2022 um knapp 2 Prozent ab, die erhebliche Wachstumsdynamik früherer Jahre ist nicht mehr vorhanden, wenngleich Audi als wesentlicher Standortfaktor erhebliche Investitionen am Standort Ingolstadt tätigt und mit dem im Südosten Ingolstadts gelegenen Audi IN-Campus Technologie Park eine zukunftsorientierte Konzentration der Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten in Ingolstadt vorantreibt. Der Audi IN-Campus Technologie Park dürfte auch für die Gewerbegebiete Gaimersheims eine bedeutende Rolle einnehmen, da sowohl die Ansiedlung mit Audi verbundener Forschungs-, Ingenieurs- und Dienstleistungsbetriebe im Audi IN-Campus durchaus zu Verlagerungen in Gaimersheim angesiedelter Unternehmen führen dürfte, zum anderen die enge räumliche Nähe zwischen Teilen von Audi und den mit und für Audi tätigen Betrieben in Gaimersheim so nicht mehr gegeben sein wird. Zudem stehen die hochattraktiven Rahmenbedingungen am Audi IN-Campus in deutlichem Gegensatz zum Charakter und den baulichen und umfeldprägenden Strukturen der über Jahrzehnte gewachsenen Gewerbegebiete Gaimersheims, welche nicht umfassend zeitgemäß und auf hohem Niveau sind.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Gaimersheim dem Verdichtungsraum Ingolstadt zugeordnet und ist gemäß Regionalplan Ingolstadt als Unterzentrum eingestuft. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) werden die *"bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte (...) bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt."* [W1] Hierzu heißt es im LEP: *"Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten."* [W2] Der Nahbereich des Marktes Gaimersheim umfasst laut Regionalplan Ingolstadt das eigene Gemeindegebiet sowie die Nachbargemeinden Böhmfeld,

Buxheim, Eitensheim und Hitzhofen. Aus landesplanerischer Sicht hat Gaimersheim somit mit rund 23.700 Einwohnern im Nahbereich eine für ein Grundzentrum sehr ausgeprägte überörtliche Versorgungsfunktion für Güter des kurzfristigen Bedarfs zu erfüllen. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich des Marktes Gaimersheim umfasst laut Angaben der Landesplanung in Bayern 17.111 Einwohner und reicht damit auch für die Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs deutlich über die Gemeinde hinaus.

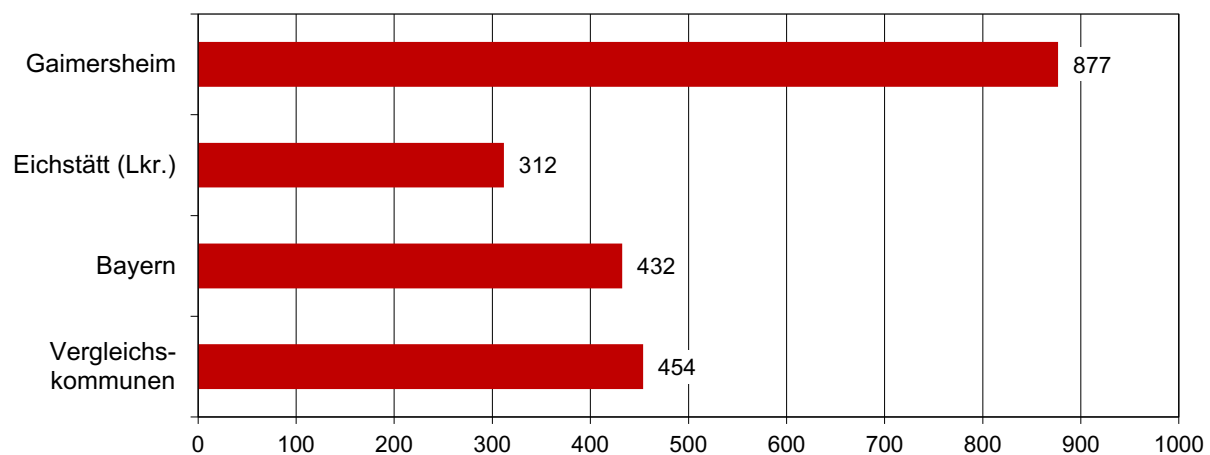
Wirtschaftsstrukturen

Gaimersheim ist ein für seine Einwohnergröße überaus starker Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort, der eine weit überörtlich ausstrahlende Beschäftigungsfunktion aufweist. So waren 2020 im Markt Gaimersheim 10.701 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig, hinzu kommen noch weitere Erwerbspersonen wie Beamte und Selbständige. Die Arbeitsplatzbedeutung des Marktes Gaimersheim liegt mit dem vorliegenden Verhältnis von ca. 880 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohnern weit über dem bayerischen Durchschnitt sowie über dem Landkreis Eichstätt und einem Vergleich bayerischer Kommunen der Einwohnergrößenklasse Gaimersheims. [W3] Die Beschäftigtenzahlen in Gaimersheim wuchsen auf dem vorliegend hohen Niveau in den letzten Jahren, allerdings deutlich geringer als in den Vergleichsräumen.

In Gaimersheim dominiert der Wirtschaftsbereich

Dienstleistungen¹ (52,6% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort), Ausdruck der in Gaimersheim angesiedelten Forschungs-, Ingenieurs- und Dienstleistungsbetriebe in den Gewerbegebieten.

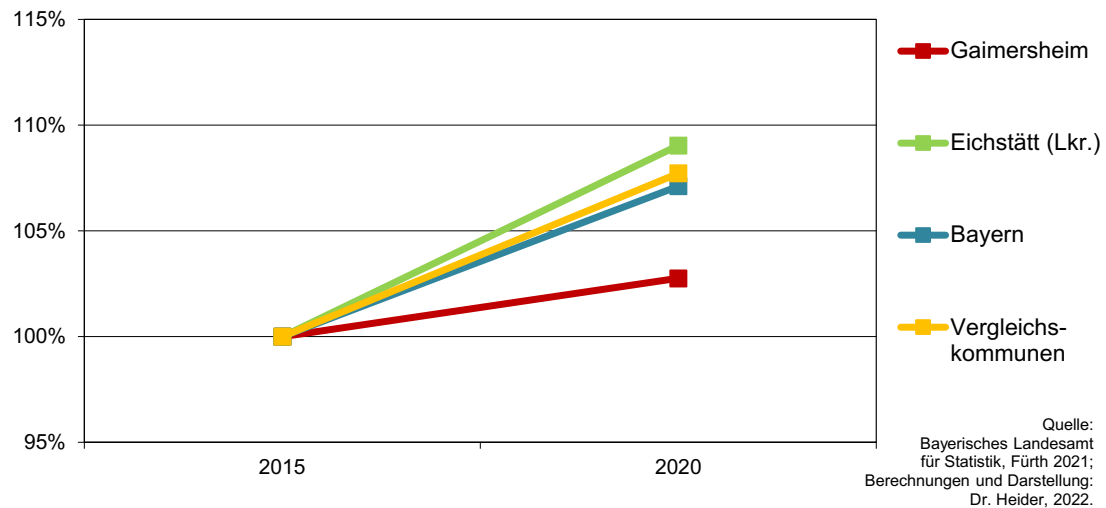
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2020



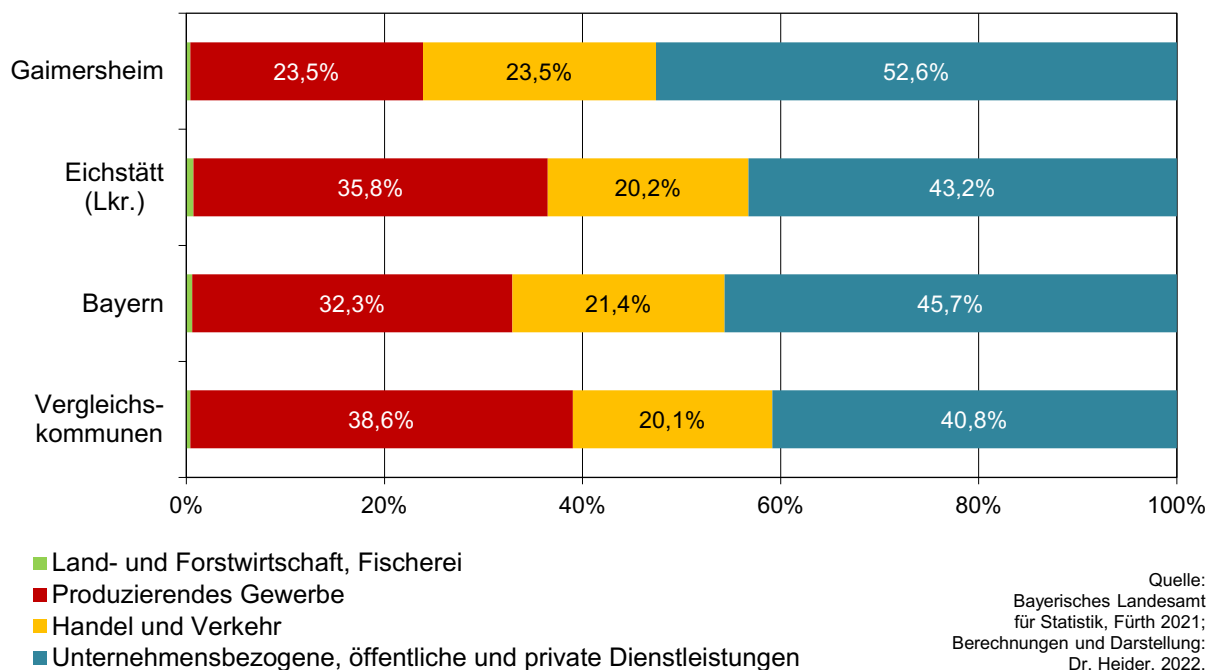
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021;
Berechnungen und Darstellung: Dr. Heider, 2022.

¹Unternehmensbezogene, öffentliche und private

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten / Einwohner 2015-2020 (2015=100%)

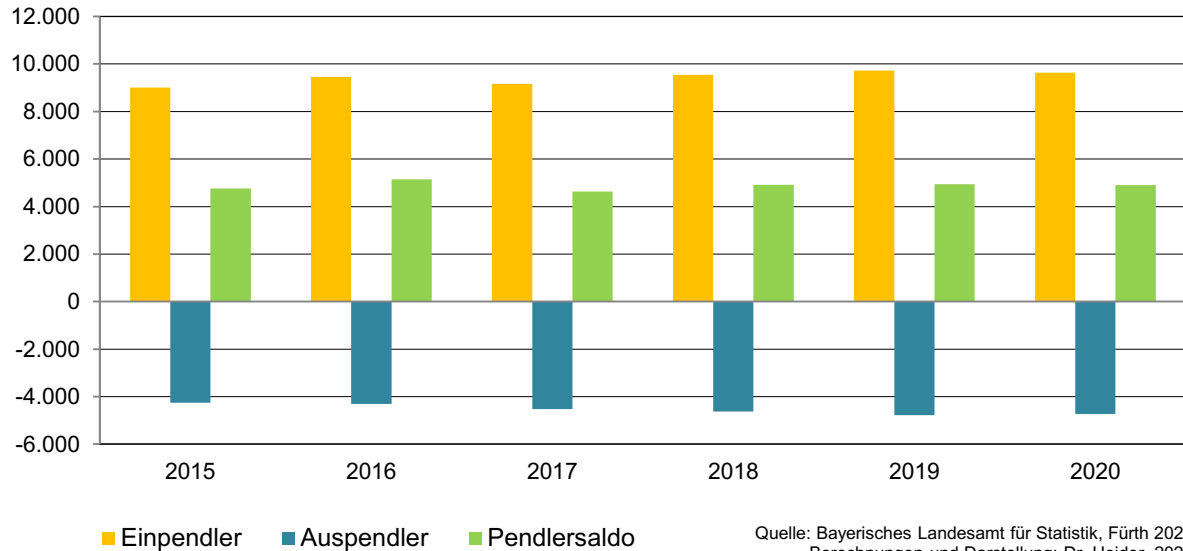


Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) auf die Wirtschaftsbereiche 2020



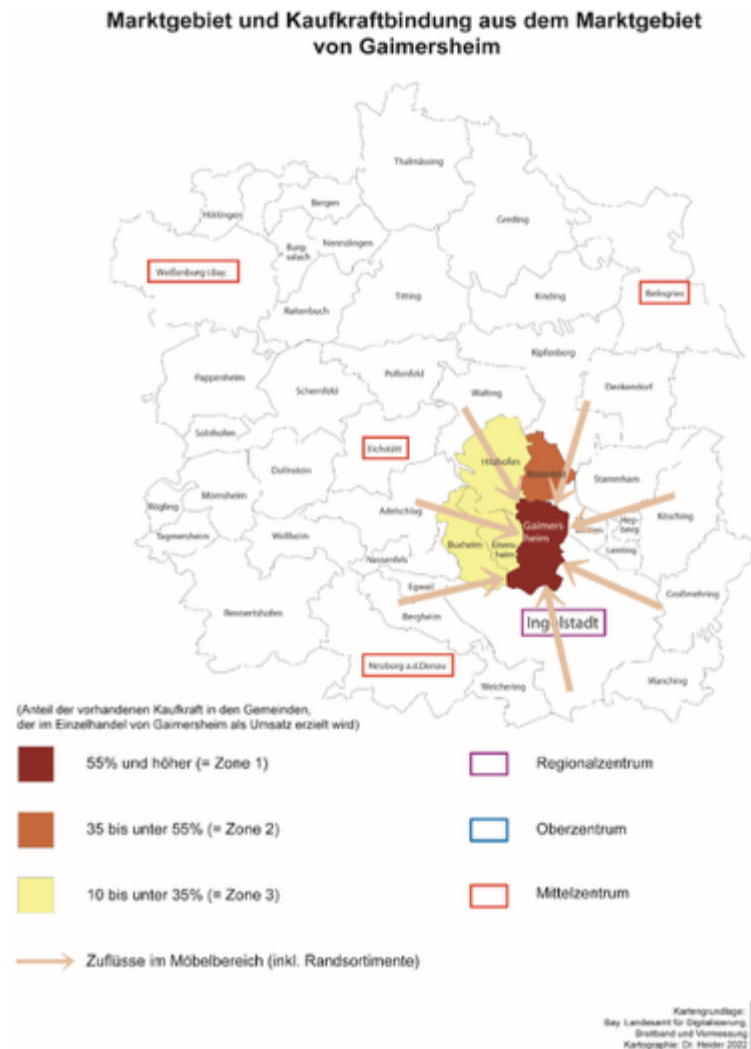
Der Pendlersaldo bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gaimersheim, mit deutlich mehr Einpendlern als Auspendlern – 2022 kommen bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten rund 4.900 Erwerbstätige mehr nach Gaimersheim als aus der Marktgemeinde auspendeln – zeigt, wie stark Gaimersheim Arbeitsplatzstandort aufgestellt ist.

Pendleraufkommen 2015-2020 (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)



Die Struktur der Arbeitsplätze vor Ort sowie die Gaimersheimer, die im wirtschaftsstarken Ingolstadt bzw. bei Audi beschäftigt sind, tragen zu einer deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraft in Gaimersheim bei. So weist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Markt Gaimersheim bei der Kaufkraftkennziffer ein über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau aus. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex, als Maß der für Einzelhandelsausgaben verfügbaren Kaufkraft je Einwohner, liegt im Markt Gaimersheim bei ca. 107 (Deutschland=100).

Einzelhandelsstandort Gaimersheim



Zum Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Gaimersheim werden die Gemeinden gerechnet, aus denen ein Anteil von mindestens 10 Prozent der dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den Einzelhandelsbetrieben Gaimersheims gebunden wird. Weitere Umsätze (d.h. von Bewohnern außerhalb des Marktgebietes liegender Gemeinden, von Pendlern, von Touristen / Besuchern und von Zufallskunden) werden zusätzlich als Streuumsätze in Gaimersheim erzielt. Die erheblichen Einzelhandelsumsätze des Möbeleinzelhandels in Gaimersheim werden weit über das Marktgebiet des sonstigen Einzelhandels von Gaimersheim hinausreichend erzielt. Diese fundieren sortiments-/betriebsbezogene Marktgebiete, jedoch kein gesamtörtliches Marktgebiet.

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsstandortes Gaimersheim erfolgte auf folgender Grundlage:

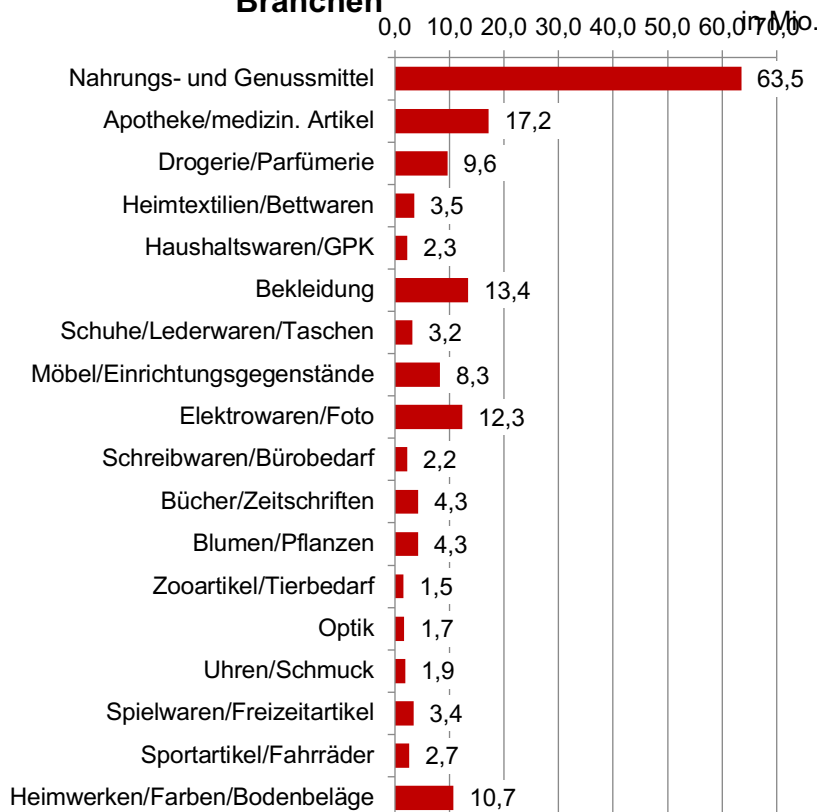
- der vorhandenen Einzelhandelsausstattung in Gaimersheim
- der Einzelhandelsausstattung der umliegenden Wettbewerbsstandorte
- der Erfassung der Zeit- und Wegedistanzen zwischen Gaimersheim und den Wohnorten der potenziellen Verbraucher / Kunden
- den Pendlerverflechtungen im Untersuchungsraum

Das Marktgebiet Gaimersheims wird erheblich durch die umfassenden Einzelhandels- und Versorgungsangebote im Regionalzentrum Ingolstadt und die Nähe zum 'Westpark' begrenzt. Zudem bestehen mit den umfangreichen Angeboten der Grundversorgung im Nahbereich des Grundzentrums Gaimersheim, insbes. in Eitensheim, weitere konkurrierende Angebote, welche die in Gaimersheim bindungsfähige Kaufkraft beschränken. Innerhalb des Marktgebietes bestehen ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Kaufkraftbindung des Einzelhandels von Gaimersheim, wobei an erster Stelle die Kaufkraftbindungsquote aus Gaimersheim, an zweiter Stelle, die aus Böhmfeld steht.

Das im Marktgebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen entspricht der Summe der einzelhandelsrelevanten Ausgaben der Einwohner des Marktgebietes. Diese ergibt sich aus der Bevölkerungszahl im Marktgebiet multipliziert mit den sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben. [W4] Die Pro-Kopf-Ausgaben im Marktgebiet wurden auf Basis von durchschnittlichen Ausgabenbeträgen in der Bundesrepublik sowie unter Berücksichtigung der im Marktgebiet vorliegenden Abweichungen vom bundesdeutschen Kaufkraftdurchschnitt ermittelt.

- Das Kaufkraftvolumen, das in Gaimersheim und seinem Marktgebiet (Zonen 1 - 3) den rund 23.700 Einwohnern für Ausgaben im ladenrelevanten Einzelhandel zur Verfügung steht, beträgt ca. 166,0 Mio. €.
- Auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich entfallen davon ca. 63,5 Mio. €, was rund 38% des gesamten Kaufkraftpotenzials entspricht. Der Nahrungs- und Genussmittelbereich nimmt den mit Abstand größten Einzelanteil in Bezug auf die verschiedenen Sortimente / Sortimentsbereiche ein.

Kaufkraftvolumen im Marktgebiet nach Branchen



Quelle: eigene Berechnungen und

Unter Erwartung der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung kann mittelfristig von einer leichten Zunahme der am Ort erreichbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ausgegangen werden, trotz der wirtschaftsentwicklungsbedingten Unsicherheiten zur Veränderung der real verfügbaren Pro-Kopf-Kaufkraft.

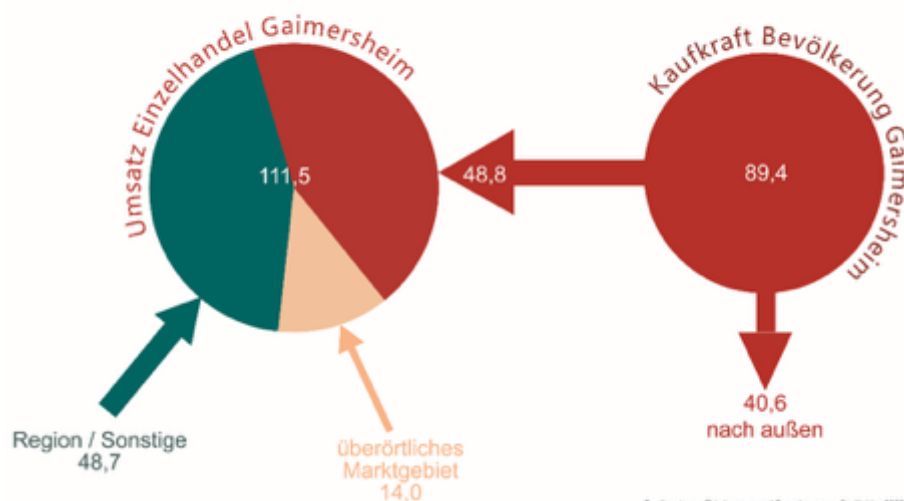
Von ca. 89,4 Mio. € einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Bevölkerung in Gaimersheim werden ca. 48,8 Mio. € vor Ort gebunden. Dies entspricht rund 55 Prozent des in Gaimersheim vorhandenen Kaufkraftvolumens, was für eine Gemeinde dieser Lage, Größenordnung und Versorgungsfunktion und v.a. auch unter Berücksichtigung der Stellung des Onlinehandels als günstiger Bindungswert einzustufen ist, allerdings auch zu einem erheblichen Teil aus der ausgeprägten Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln und im Möbeleinzelhandel resultiert.

Aus den Gemeinden des überörtlichen Marktgebietes (Zonen 2 und 3) werden ca. 14,0 Mio. € bzw. ca. 17,5% der dort vorhandenen Kaufkraft in Gaimersheim gebunden, angesichts der Lage, Größenordnung und Versorgungsfunktion ist dies als weitgehend angemessen einzustufen.

Von außerhalb des Marktgebiets (Zonen 1 bis 3) werden durch Streuumsätze von Pendlern, Touristen und Zufallskunden, insbesondere Kunden im Möbeleinzelhandel aus der Region, nochmals ca. 48,7 Mio. € bzw. ca. 43,7 Prozent der gesamten Einzelhandelsumsätze Gaimersheims generiert.

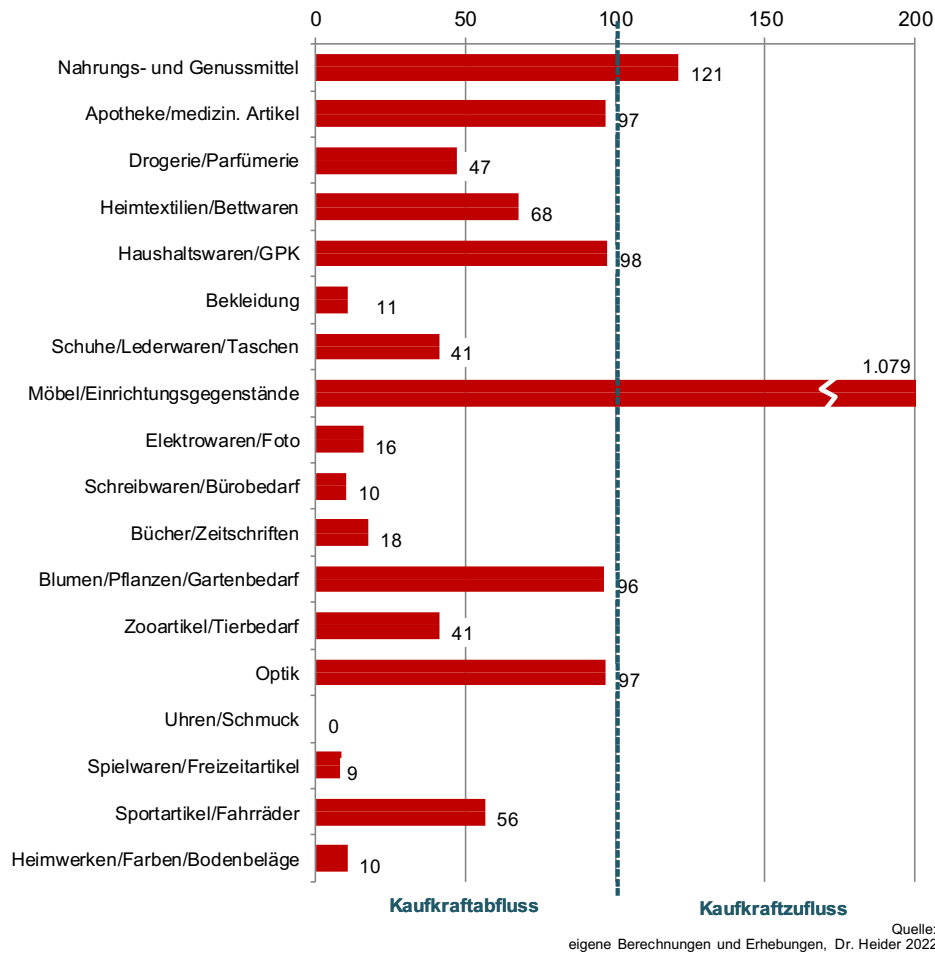
Die überörtliche Bedeutung des Einzelhandels einer Kommune wird am Zentralitätswert [W5] ersichtlich. Dieser liegt in Gaimersheim, als direktes Verhältnis zwischen vorhandener und vor Ort gebundener Kaufkraft, in Gaimersheim über alle Sortimente bei 129. Dies bedeutet, es werden 29 Prozent mehr Umsätze im Einzelhandel der Marktgemeinde erzielt, als Kaufkraft in Gaimersheim für Ausgaben im Einzelhandel bereitsteht. Dies deutet auf eine ausgeprägte überörtliche Einzelhandelsbedeutung, resultierend aus einer hohen Kaufkraftbindung bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie im weit überörtlich ausgerichteten Möbeleinzelhandel, der außer dem Kernsortiment Möbel ein umfangreiches Randsortiment, z.B. bei Haushaltswaren und Heimtextilien, bereithält.

Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Gaimersheim (in Mio. €)



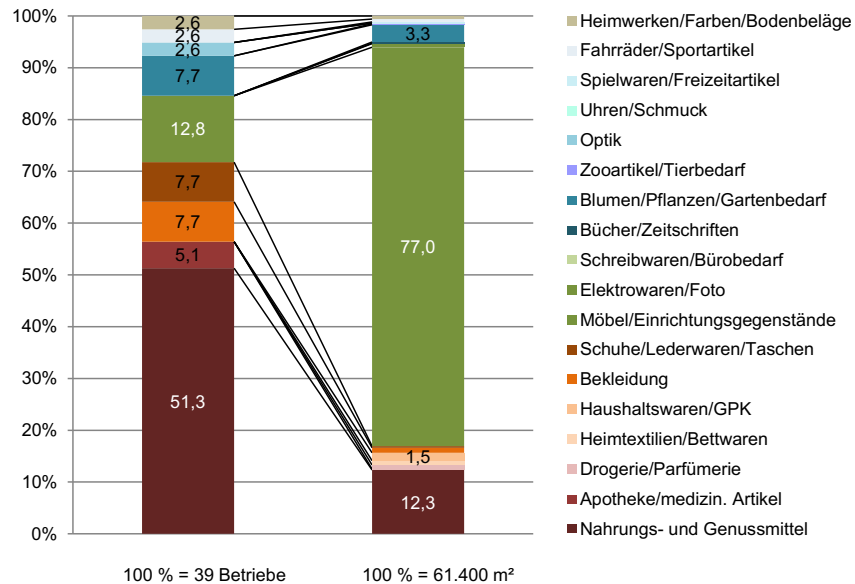
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Dr. Heider 2022.

Zentralität nach Branchen



In Gaimersheim sind 39 Ladengeschäfte des Einzelhandels ansässig, die Verkaufsfläche des Einzelhandels beträgt ca. 61.400 m², ohne den Möbeleinzelhandel beträgt die Verkaufsfläche lediglich ca. 12.700 m². Von diesen 12.700 m² Verkaufsfläche entfallen rund 60 Prozent auf Lebensmittel. Eine Reihe von Sortimentsbereichen ist nicht, bzw. nur in relativ geringem Umfang, vertreten. Dies betrifft Bekleidung, Schuhe, Optik, Schmuck, Sportartikel/Fahrräder und den Heimwerkerbedarf. Ein Drogeriemarkt fehlt, bei Drogeriewaren ist dennoch in den Lebensmittelmärkten ein breites Angebot vorhanden. Die Wettbewerbssituation im Drogeriemarktsektor wird in Gaimersheim, nicht zuletzt durch das umfassende Angebot im Westpark geprägt.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 03.2022



Knapp 30 Prozent aller Einzelhandelsbetriebe in Gaimersheim befinden sich im Ortskern, bei allerdings nur ca. 1,4% der Verkaufsfläche in Gaimersheim. Der Ortskern weist keinen Einzelhandelsbetrieb auf, der von seiner Größe her als 'Magnet-' oder 'Leitbetrieb' fungiert. Im gesamtörtlichen Kontext ist die Stellung des Standortes Ortskern in Gaimersheim für die Einzelhandelsentwicklung nachrangig, die Anziehungskraft als Einkaufsziel ist recht begrenzt. Der Ortskern kann jedoch mit dem dortigen Einzelhandelsbesatz im Einzelhandel eine Grundversorgung gewährleisten. Der Edeka-Markt Steinbruck, an den Ortskern grenzend, ergänzt das Angebot und die Einzelhandelsbedeutung des Standortbereiches Ortskern.

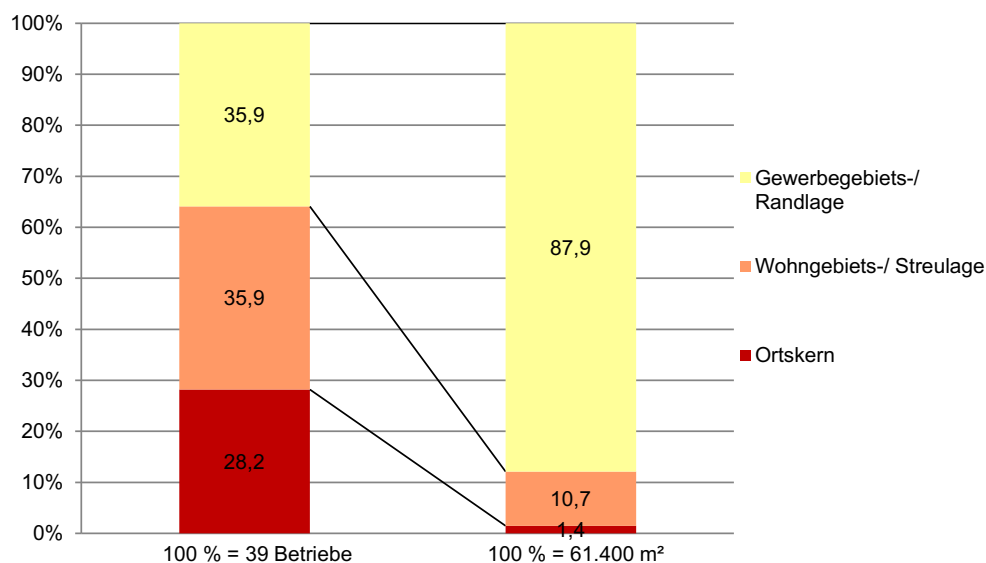
Die Wohngebiets- und Streulagen weisen mit rund 36 Prozent der Einzelhandelsbetriebe ca. 10,7% der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche auf. Dies geht in erster Linie auf die in Nahversorgungslagen situierten Lebensmittelmärkte zurück.

Gewerbegebiets- und Randlagen nehmen mit rund 36 Prozent der Einzelhandelsbetriebe ca. 87,9% der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche ein. Die weit überwiegende Stellung dieser gewerbegebietsorientierten Standorte in Gaimersheim wird bedingt durch den flächenmäßig den Einzelhandel in Gaimersheim prägenden Möbeleinzelhandel. Ohne eine Berücksichtigung des Möbeleinzelhandels läge der Flächenanteil der Gewerbegebiets- und Randlagen bei ca. 41,4%.

In Gaimersheim bieten 20 Betriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an. Hierzu zählen in erster Linie die Lebensmittelmärkte sowie das Lebensmittelhandwerk.

Die flächenhafte Nahversorgung wird durch mehrere Lebensmittelmärkte an wohnortnahen Standorten getragen. Die Lebensmittelausstattung Gaimersheims ist in der Gesamtbetrachtung als durchaus angemessen einzustufen. Ein Mangel bzw. gar eine Unterversorgung sind gesamtgemeindlich nicht festzustellen. Die Lebensmittelmärkte in Gewerbegebietslage, die kleinflächigen Anbieter im Ortskern sowie der Dorfladen in Lippertshofen tragen zu einem funktionierenden Grundversorgungsangebot bei. Bei der Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels sind die zentrale Versorgungsfunktion des Ortskerns sowie die Nahversorgungsfunktion der Betriebe in Wohngebietslagen oder Wohngebietszuordnung besonders zu berücksichtigen, diese dürfen durch potenzielle Neuanordnungen bzw. Bestandserweiterungen nicht gefährdet werden.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels in Gaimersheim



Quelle:
Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 03.2022



Die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Gaimersheim werden zum einen durch das Standortumfeld, geprägt durch das umfassende Einzelhandels- und Versorgungsangebot im Oberzentrum Ingolstadt und dem benachbart gelegenen 'Westpark', sowie die anhaltenden Umstrukturierungen im Einzelhandel, mit erheblichen Marktanteilen des Onlinehandels sowie zahlenmäßig rückläufigen Betriebszahlen bei schwindender Tragfähigkeit kleinerer mittelständischer Betriebe, deutlich begrenzt.

Die bestehende Einzelhandelsstruktur im Markt Gaimersheim umfasst ein weitgehend marktgerechtes, den gegebenen Standortrahmenbedingungen entsprechendes Einzelhandelsangebot. Eine gute und angemessene Versorgung ist im kurzfristigen Bedarfsbereich, speziell im Lebensmitteleinzelhandel, ist gegeben. Der mittel- und langfristige Bedarfsbereich ist zwar in den meisten Sortimenten wenig umfänglich, entspricht aber durchaus einem Grundzentrum, zudem direkt neben einer Stadt wie Ingolstadt gelegen. Mit dem Möbelbereich besteht sogar ein weit über dem kommunalen Bedarf liegendes Angebot, mit entsprechendem Bedeutungsgewinn als Einkaufziel.

Unter Berücksichtigung der Standort- und Wettbewerbsbedingungen und des potenziell weiter an Bedeutung gewinnenden Onlinehandels, ist ein umfangreicher quantitativer Ausbau des Einzelhandelsbesatzes wenig realistisch.

Auch wenn keine größeren Ausbau- oder Ergänzungspotenziale für den Einzelhandelsstandort Gaimersheim festgestellt wurden, schließt dies nicht aus, dass es zu Ansiedlungswünschen und -anfragen kommt, da sich Betreiber- oder Investoren in der Regel nicht an bestandsverträglichen Zielen orientieren. Gleichzeitig können besondere Geschäftsideen, die geeignet sind, Nischen zu besetzen und deutlich über das Marktgebiet Gaimersheims hinausreichen, auch Einzelbetriebe ermöglichen, die bei einer auf die vorliegend gesamtstrukturell zu beziehenden Gesamt-schau nicht berücksichtigbar sind. Auch eine Etablierung regionaler Produkte in einem Laden in Gaimersheim können einen Geschäftsansatz darstellen, deren Realisierbarkeit hängt jedoch in hohem Maße von Einsatz und Akzeptanz sowie der Organisierbarkeit eines derartigen Angebotes vor Ort ab.

Eine Stagnation der Betriebs- und Flächenentwicklung, d.h. eine Beibehaltung des Status-Quo, stellt dennoch kein primär anzustrebendes Ziel dar, da damit eine Modernisierung des Bestandes und eine Anpassung des Angebotes an sich ändernde Kundenansprüche von vornherein ausgeschlossen wären. Zur

Festigung der Marktposition sind zusätzliche Verkaufsflächen bzw. Anbieter – trotz begrenzter Marktpotenziale – grundsätzlich möglich und sinnvoll. Diese kommen besonders dann in Betracht, wenn damit aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht zu fördernde Standortbereiche aufgewertet und städtebauliche Ziele (v.a. Stärkung des Ortskerns und Verbesserung der Nahversorgung) erreicht werden können. Wesentliches Instrument dies zu erreichen, ist eine Flächensteuerung der Einzelhandelsentwicklung basierend auf städtebaulichen Zielen. Diese städtebaulich begründeten Steuerungsmaßnahmen der Einzelhandelsentwicklung dürfen nicht aus Konkurrenzschutz erfolgen, sondern um städtebaulich bedeutsame Standortbereiche (v.a. die Innenstadt) zu schützen und nachhaltige Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Ein städtebaulich verträgliches Vorgehen soll gewährleisten, 'wo' und 'nach welchen Kriterien' eine Weiterentwicklung des Einzelhandels stattfindet, darüber hinaus aber keinen Wettbewerb verhindern.

Die zukünftige Flächenentwicklung im Einzelhandel sollte sich primär auf eine Sicherung des Bestandes inklusive einer marktgerechten Modernisierung bestehender Anbieter und Standorte konzentrieren. Das Erfordernis weitere Einzelhandelsstandorte im Markt zu entwickeln, lässt sich, nicht feststellen. Ergeben sich Ansiedlungsmöglichkeiten für Anbieter aus dem Einzelhandels- oder einzelhandelsergänzenden Dienstleistungs- / Komplementärbereich, so sollten diese insbesondere zur Stärkung des Ortskerns als zentralen Versorgungsstandort bzw. bei Nahversorgungsanbietern zur Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung genutzt werden.

Standortmarketing Gaimersheim

Standortmarketing, je nach Anforderungen der einzelnen Kommune als Stadt- oder Innenstadt- / Ortsmittenmarketing, ist ein geeignetes Instrument, um die eigene Kommune in der Konkurrenz zwischen Standorten in der Region und darüber hinaus sowie zwischen analogem Einzelhandel vor Ort und digitaler Welt zu profilieren und Vorteile zu verschaffen.

Standortmarketing in Gaimersheim hat zwei wesentliche Schwerpunktthemen. Einerseits hat dieses ein auf Strukturen, Angebote und Besucher bezogenes Ortsmittenmarketing für den Einkaufs- und Versorgungsstandort mit dem Schwerpunkt Ortskern zur Aufgabe, andererseits ein auf den Gewerbestandort Gaimersheim bezogenes Standortmarketing mit dem Schwerpunkt einer auf das Gewerbegebiet bezogenen Angebotsgestaltung und Vermarktung im Hinblick auf die Ansprüche von Gewerbebetrieben.

Beiden Schwerpunkten gemeinsam ist, dass Standortmarketing mehr ist als die Vermarktung von Angeboten, sondern einen langfristig ausgerichteten Entwicklungs- und Stärkungsprozess umfasst, der von image- und marketingbezogenen Inhalten gestützt wird.

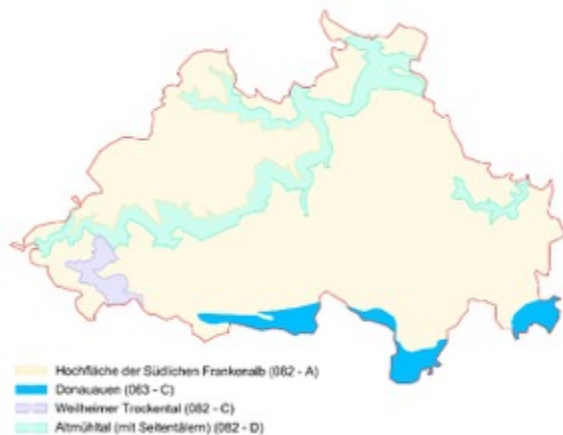
Es bestehen mit dem ansprechenden, informativen und übersichtlich gestaltetem Internetauftritt des Marktes Gaimersheim sowie der Gaimersheim-App bereits gute digitale Kommunikationsinstrumente, welche sowohl unter Marketing- als auch Kundenbindungsaspekten positiv für den Standort Gaimersheim wirken. Eine ergänzende marketingorientierte Herausstellung der Qualitäten und Angebote von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und des Ortskerns könnten hier das Angebot noch ergänzen.

Das Standortmarketing für den Gewerbestandort Gaimersheim erfordert eine zukunftsfähige Ausrichtung des Gewerbegebietes. Der für dieses zunehmend zu erwartende Veränderungsdruck und zu erwartende Betriebsnachfolgebedarfe, nicht zuletzt aufgrund der Entwicklungen bei Audi, treffen auf eine Gewerbegebietssituation, welche weder eine klare Marktpositionierung mit herausgehobenen Stärken aufweist noch die Gestaltung oder das Ambiente eines modernen Gewerbegebietes vermittelt. Um die besondere Bedeutung des Gewerbegebietes für den Markt Gaimersheim zu erhalten, sind Maßnahmen zu dessen Zukunft unverzichtbar. Dies umfasst die Herausbildung eines zugkräftigen Profils als herausragender regionaler Gewerbestandort, wozu städtebauliche Aufwertungen ebenso wie die Vermarktung und zielgerichtete Entwicklung der Nutzerstrukturen als Aufgaben einer "klassischen" Wirtschaftsförderung zählen.

Sowohl ein Ortsmittenmarketing als auch ein Standortmarketing mit umfangreichen Aufgaben der Standortentwicklung und Wirtschaftsförderung erfordern geeignete Kapazitäten. Die für eine Forcierung des Standortmarketings in Gaimersheim erforderlichen Organisations- und Umsetzungsstrukturen sind noch nicht vorhanden.

3.1.6 Landschafts- und Naturräume

Der Landkreis Eichstätt wird nach Meynen & Schmidthüsen (1959) und nach Modifikationen des Landesamtes für Umweltschutz in die naturräumliche Haupteinheiten Donaumoos (063) und Südliche Frankenalb (082) eingeteilt. Entsprechend dieser Einteilung gehört die Gemeinde Gaimersheim naturräumlich in einem geringen Anteil zu den Donauauen (063-C) und im Wesentlichen zum Naturraum Südlichen Frankenalb (082-A)[L1].

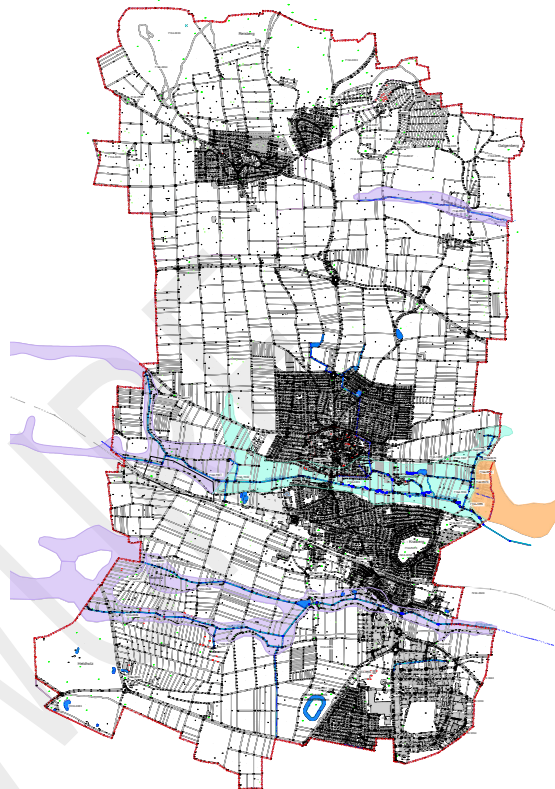


Naturräumliche Gliederung des Landkreises Eichstätt ABSP Bayern

Die Hochfläche der **Südlichen Frankenalb** ist die mit Abstand größte naturräumliche Untereinheit im Landkreis und nimmt fast 80 % des Gesamtlandkreises ein. Die Albhochfläche wird in weiten Teilen von Kalken und Dolomiten des Weißjura gebildet, die großflächig von schluffreichen Deckschichten überlagert sind. Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden und Parabraunerden. Die Albhochfläche bietet damit über weite Strecken gute landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Der Ackerbau stellt mit einem Flächenanteil von 56 % der Landkreisfläche die dominante Nutzung dar, der Grünlandanteil liegt bei 12,5 % [L2, 4.2]].

Im Bereich der **Donauauen** finden sich bei stauendem Untergrund die Bodenarten Gley und kalkhaltiger Gley [L2 4.2] (z.B. Bereich Retz- und Augraben). Natürliche Gley-Böden können große Wassermengen speichern. Der natürliche Wasserrückhalt wird durch die verzögerte Wasserrückgabe erhöht. Sie leisten einen großen Beitrag zur Grundwasserneubildung, da

das Wasser in der Landschaft gehalten wird [L3]. Gley-Böden haben eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung, da sie Lebensraum für zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten bieten.



Gley und kalkhaltiger Gley im Bereich des Retz- und Augraben

Legende

	Gemeindegrenze		Gley
	Stilgewässer		kalkhaltiger Gley
	Bach / Graben		Niedermoor

Anlage 3.1.6

Bestandsanalyse Bodenarten

Durch grundlegende Umgestaltung der hydrologischen Verhältnisse weist der Naturraum jedoch erhebliche Beeinträchtigungen auf (Begradigung und Regulierung Fließgewässer, Grundwasser-absenkungen, Trockenlegung Moorstandorte und Feuchtwiesen).

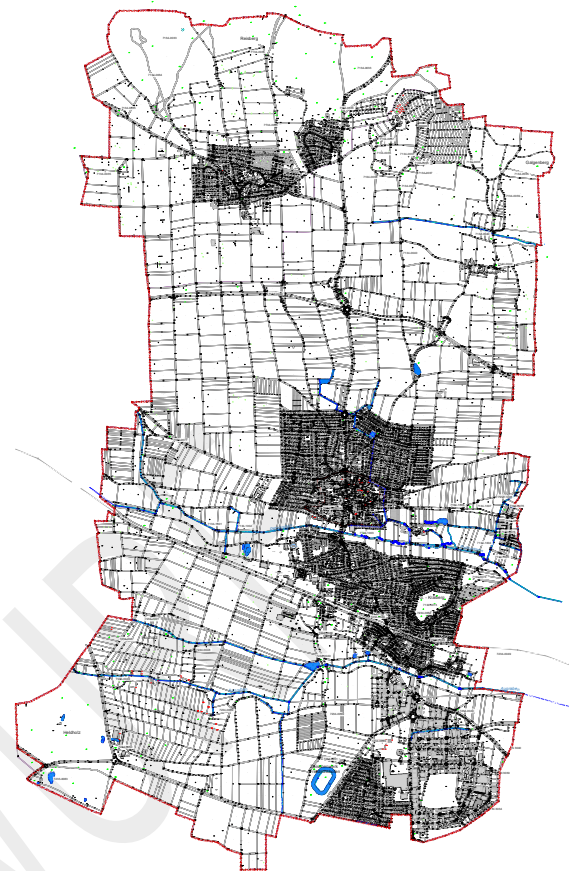
Still- und Fließgewässer finden sich aus naturräumlichen Gründen selten im Landkreis, auf den durchlässigen Juraschichten versickert das Wasser schnell im Untergrund (Verkarstung). Die im Landkreis vorhandenen **Stillgewässer** gehen zumeist auf menschliche Nutzung zurück (z.B. Steinbrüche, Kiesabbau, Fischteiche, und Lehmgruben). Beeinträchtigungen gehen zumeist auf naturferne Gestaltung, zu intensive Bewirtschaftung und Verfüllung oder Verlandung zurück. Vorhandene Strukturen im Gemeindegebiet [L4]:

- Teich mit Erlenbruch bei Gabel
- Teich im alten Steinbruch
- Kiesweiher an der B16 mit Randgehölzen
- kleiner Weiher westlich Friedrichshofen
- Wassergraben am Zwischenwerk Friedrichshofen

Unverbaute Fließgewässer finden sich keine im Gemeindegebiet von Gaimersheim, jedoch einige begradigte Bäche und Gräben. Gräben dienen in der Regel zur Entwässerung von Feuchtlebensräumen und sind damit naturschutzfachlich als Beeinträchtigungen zu sehen. Sie können im Einzelfall aber auch wertvolle Ersatzlebensräume für natürliche Gewässer- und Feuchtlebensräume sein, oder zum Verbund von Feuchtbiotopen beitragen [L2, 3.1.

Der Retzgraben entspringt im Westen von Gaimersheim und bahnt sich seinen zum Teil begradigten Weg durch das Gemeindegebiet in den Südosten. Der Breitwiesengraben entspringt an den Sportplätzen in Buxheim. Der Lohgraben hat seine Quelle am Buxheimer Feldberg (402,9 m). In Richtung Gaimersheim münden die beiden Gräben zum Au graben zusammen, welcher dann die Gemeinde durchquert. Die Gräben sind allenfalls in kleinen Abschnitten naturnah ausgeprägt und weisen nur wenige Artenvorkommen auf. Beeinträchtigungen ergeben sich durch Grabenräumungen und Nährstoffeinträge der umgebenen Acker- und Grünflächen. Gleichzeitig bieten sie aber bei Erhalt bestehender naturnaher Bereiche und Entwicklung und Optimierung der Uferzonen ein großes Potential für den Biotopverbund und Arten- und Biodiversität.

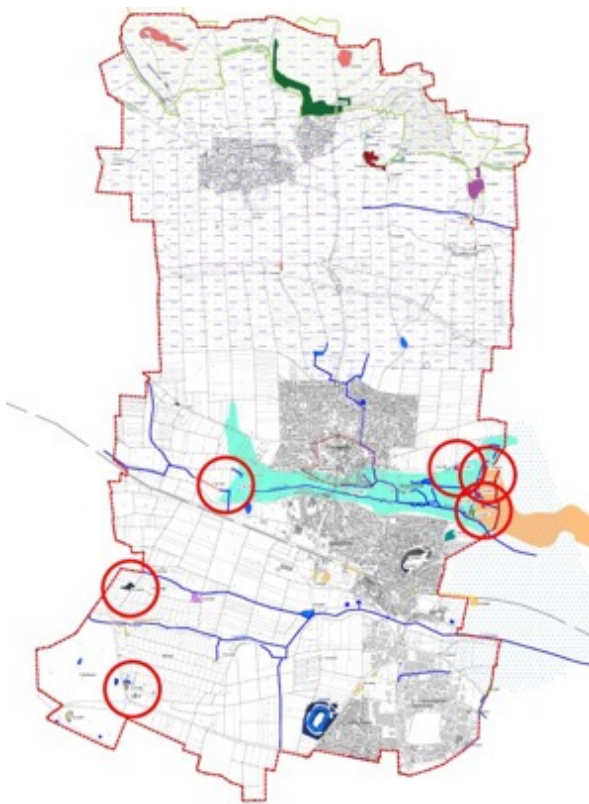
Bei den Bürgerbeteiligungen wurde der Retzgraben als wichtiges und identitätsstiftendes Naherholungsziel genannt und dessen teilweise Renaturierung und die Gestaltung des Retzbachparks besonders positiv bewertet. Eine weitere Renaturierung des Retz- und Au grabens wurde durch die Bürger*innen als wünschenswertes Ziel benannt.



Still- und Fließgewässer im Gemeindegebiet

Feuchtlebensräume wie Flachmoore, Feucht- und Nasswiesen, feuchte Hochstaudenflure, Röhrichte oder Feuchtgebüsche finden sich im Gemeindegebiet auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten selten, außerdem wurden die Bestände durch die Entwässerung und intensive landwirtschaftliche Nutzung zusätzlich stark dezimiert. Entlang dem Au- und Retzgraben finden sich vereinzelt Röhricht, Großseggenried, feuchte Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsche, die von lokaler Bedeutung sind. Aber auch im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen gibt es Feucht- und Nasswiesen [L4]

- Gabel Feuchtwald, Feuchtwiesenbrache, Röhricht, Großseggen
- Feuchtwald westlich von Gaimersheim (Hochholz)
- Hochstaudenfluren entlang Retzgraben
- Anmoorige Talaue östlich Gaimersheim
- Niedermoorreste / Feuchtgebüsche im Bereich Kleingärten Etting
- Feuchtbrache, Nasswiesenstreifen und Nasswiesen östlich Gaimersheim Richtung Etting

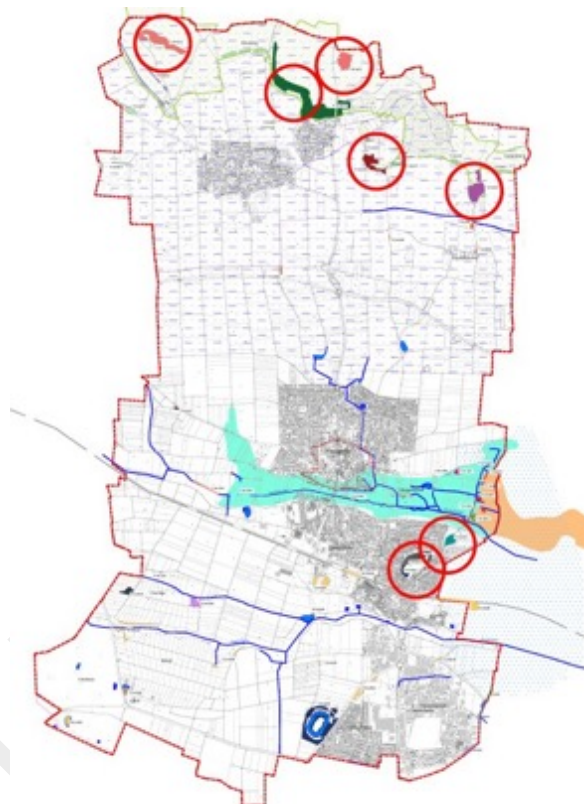


Feuchtlebensräume im Gemeindegebiet

Bei den Bürgerbeteiligungen war besonders der Schutz der verbliebenen Niedermoorflächen an der Grenze zu Etting und der Erhalt bzw. die Wiedervernässung der Flächen entlang dem Retz- und Augraben ein wichtiges Thema.

Trockenlebensräume gehören – neben den Donauauen- zu den wertvollsten Lebensräumen im Landkreis. Von besonderer Bedeutung sind die Steinbruchgebiete, da sie Lebensraum hochspezialisierter und gefährdeter Arten sind. Im Gemeindegebiet finden sich überregional bedeutsame Magerrasenstandorte auf der Albhochfläche bei Lippertshofen, in den Hangflächen und den alten Hutungen. [L4]

- Kalksteinbrüche am Reisberg
- aufgelassener Hutungsbereich bei Lippertshofen
- Steinbruch östlich von Lippertshofen
- Kieferngehölze und Halbtrockenrasen bei Lippertshofen
- Halbtrockenrasen östlich Rackertshofen
- Altgrasflur am östlichen Ortsrand von Gaimersheim
- Altgrasflur bei Fort Tann



Trockenlebensräume im Gemeindegebiet

Verluste bei den Trockenstandorten entstanden durch wegfallende oder unzureichende Nutzung (Wegfall der Beweidung) und dadurch entstehende Verbuschung, Nährstoffeintrag aus benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, intensive Nutzung dieser Flächen als Holzlagerplätze oder durch Aufforstung.

Speziell der Hutungsbereich bei Lippertshofen wurde bei den Bürgerbeteiligungen als wichtiger identitätsstiftender Naherholungsraum benannt, an dessen Erhalt und Entwicklung auch seitens der Bürger*innen großes Interesse besteht.

Gehölzstrukturen wie Baumgruppen, Baumreihen, Alleen, naturnahe Hecken und Feldgehölze mit Saumbereich oder Streuobstbestände sind im Gemeindegebiet selten zu finden. Die waldfreien Gebiete der Hochfläche und des südlichen Albanstiegs sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt, Gehölzstrukturen finden sich hier nur isoliert und kleinflächig. Sie sind seltene Strukturelemente in der ausgeräumten Agrarlandschaft. Streuobstbestände sind keine erfasst. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns und in der Ortsrandeingrünung fehlen Bäume, aber auch in den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Bereichen könnten

Hecken und Gehölze mit vorgelagerten Saumbereichen einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

Einzelhecken und Feldgehölze findet man (vereinzelt):

- Zwischenwerk Friedrichshofen
- Kriegerstraße
- Hans-Stuck-Straße
- Hundeübungsplatz Gaimersheim
- Bereich Alte Ziegelei
- Kraibergstraße
- westlich Gaimersheim
- Gaimersheimer Weg
- Böhmfelderstraße, Bereich Rackertshofen



Gehölzstrukturen im Gemeindegebiet

Fehlende Grünstrukturen in den landwirtschaftlichen Flächen und die ausgeräumte Agrarlandschaft wurden auch bei den Bürgerbeteiligungen negativ gewertet, hier besteht ein Wunsch besonders zur ökologischen Aufwertung.

Schutzgüter und Biotope

Das Gemeindegebiet oberhalb von Gaimersheim gehört zum Naturpark Altmühltal. Der Reisberg und Galgenberg sind Landschaftsschutzgebiete. Am östlichen Ortsausgang Richtung Etting befinden sich die Reste eines Niedermoores. An der Gemeindegrenze zu Etting befindet sich ein Grundwasserschutzgebiet.

Über das Gemeindegebiet verteilt findet sich 32 kartierte Biotope, im Bereich der Alb hauptsächlich Tro-

ckenbiotope und im Bereich der Donauaue Feuchtbiotope und Gewässer. Über das Gemeindegebiet verteilt gibt es einige wenige Hecken- und Gehölzbiotope. [L4]

Der Schwerpunkt der Ziele und Maßnahmen des **Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP)** liegt daher, entsprechen den vorhandenen Biotopen und naturräumlichen Gegebenheiten, auf dem Erhalt und der Optimierung der Biotope und der Entwicklung eines Biotopverbundes innerhalb des Gemeindegebietes und der gesamten Region.

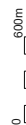
Grundsätzlich wurde der Erhalt der bestehenden Biotopflächen, deren Vernetzung und eine Erhöhung von Flächen mit Wirksamkeit für die Artenvielfalt als wichtiges Ziel auch bei den Bürgerbeteiligungen benannt.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Waldtypnummer	Waldtypname
7134 - 0033	Baumbestand eingeschürter oder Kallidenbusch
7134 - 0034	Häbbröckensienste
7134 - 0035	Einzelgehölze und Kellgehölze
7134 - 0036	alter, aufgeschauer Hühnerbeseh verfuchter Häbbröckensien- rege
7134 - 0037	massener, eingeschauer Steibsch und anschließend Terrassenkanten und
7134 - 0038	Häbbröckensien am fachen Hang
7134 - 0039	Einzelgehölze Agnatium, Rutenagelbaum, Hühnerbeseh, Hühnerbeseh, mögige, trockene Agnatium
7134 - 0074	Nasweise
7134 - 0075	Einzelgehölze am Rand der ammonogenen Tanne
7134 - 0076	Einzelgehölze
7134 - 0077	Mädelstü - Schilfbaum
7134 - 1001	Mädelstü - Schilfbaum
7134 - 1002	Mädelstü - Schilfbaum
7134 - 1003	Hochtaubensium
7134 - 1004	feuchte und nasse Trocken- stauffer
7134 - 1005	Nasweise
7134 - 1006	Feuchtwiese
7134 - 1007	Feuchtwiese, Landeiche Hühnerbeseh, Naseweise, Hühnerbeseh
7134 - 1008	Naseweise
7134 - 1009	Kiesweiser an der B 16
7134 - 1010	Naseweise
7134 - 1011	Feuchtwald
7134 - 1012	Eichen-Hühnerbeseh
7134 - 1013	Einzelgehölze und Feuchtwald
7134 - 1014	Feuchtwald, Wiesensbrache und Hühnerbeseh
7134 - 1015	Feuchtwald, Hühnerbeseh
7134 - 1016	Feuchtwald, aufgeschauer Vorwerk
7134 - 1017	Schilfbaum am Graben; Landföhre
7134 - 1018	naturnatliche Heide
7134 - 1019	Kleiner Graben mit Hühnerbeseh
7134 - 1020	Meiner Hühnerbeseh, Graben mit Hühnerbeseh
7134 - 1021	feuchte, nasse Hochtaubensium

Anlage 3.1.6

Bestandserhebung
Schutzgüter und
Biotope



M 1 : 30.000

DIN A3

02.03.2023



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLÄNER GMBH
HEIDER

3.1.7. Grünräume im Siedlungszusammenhang

Durch das starke Siedlungswachstum des Ortes in den letzten Jahrzehnten ist es zu einer wesentlichen Veränderung in dem bis dahin weitgehend land- und forstwirtschaftlich geprägten Gemeindegebiet gekommen. Die bis in die 1980iger Jahre nur locker besiedelten oder nur landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb der Ortsteile Gaimersheim und Lippertshofen sind heute durch flächenintensive Einfamilienhäuser-Siedlungen und ein großes Gewerbegebiet geprägt. Dadurch wurden ökologisch wertvolle, mosaikartige Kleinstrukturen verdrängt, wertvoller Ackerboden abgeschoben und große Flächen versiegelt. Auch wurde der Siedlungsraum bis an die sensiblen Bereiche des Au- und Retzgrabens ausgedehnt. In den entstandenen Siedlungsbereichen dominieren strukturarme, „pflegeleichte“ Privatgärten mit nichtheimischen Pflanzen (besonders Heckenpflanzen) oder auch Steingärten. Große Bereiche der privaten Grundstücke sind weit über das nötige Maß hinaus versiegelt. Auffallend ist auch das Fehlen von großen Bäumen in den Gärten. Die Einfriedungen der Grundstücke sind uneinheitlich in Höhe und Art (Sichtschutzelemente, Gabionen, Mauern etc.) und zum großen Teil undurchlässig für Kleintiere. Hierdurch wird zum einen die ökologische Funktion der Gärten als Lebensräume vermindert als auch das Straßenbild insgesamt empfindlich gestört. Allgemein ist der Versiegelungsgrad im Straßenraum überdurchschnittlich und es fehlt an Straßenbegleitgrün und Straßenbäumen. Auch an den Ortsrändern und an den großen ortsteilverbindenden Straßen fehlen größtenteils Bäume oder Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft und zur ökologischen Vernetzung.



Hohe Versiegelung öffentlich und privat



Steingarten



Einfriedung wirkt durch Höhe und Ausführung negativ auf den Straßenraum





Hohe Versiegelung und fehlende Kommunikation öffentlicher und privater Raum durch Mauern und blickdichte Hecken

Besonders auffallend ist der Mangel an grünen Strukturen auch im Gewerbegebiet, das noch dazu ein Höchstmaß an Versiegelung im Bereich der Grundstücke aufweist. In den Straßenräumen fehlen Grünstrukturen, besonders straßenbegleitende Bäume.



Hohe Versiegelung und fehlende Strukturen im Gewerbegebiet



Fehlende Einbindung in Umgebung Gewerbegebiet

Die Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung ist ebenso unzureichend.

Der Wegfall ehemals ortsbildprägender Strukturen, wie z.B. die Pappelalleen an Ortseingängen, die Schwemme, Nutzgärten im Ortsbereich oder Streuobstwiesen werden auch bei den Bürgerbeteiligungen als Verlust bewertet. Eine ökologische Gestaltung der Gärten mit mehr Vielfalt und die Einhaltung der Vorgaben von Bebauungsplänen zur Gestaltung der Gärten, Baumpflanzungen, Maß der Versiegelung und zu den Einfriedungen wird seitens der Bürger*innen gewünscht. Auch werden weitere Vorgaben der Gemeinde zur Gestaltung von Gärten und Außenflächen, z.B. in Form einer Gestaltungssatzung von den Bürger*innen positiv bewertet. Ebenso der Ersatz verlorengegangener Strukturen wie z.B. Obstwiesen, mehr Bäume und Alleen oder Wasser im Siedlungsgebiet.

Die Versorgung mit Spielflächen in den einzelnen Ortsteilen ist gut. Für die Naherholung bietet die Kulturlandschaft verschiedene Angebote, besonders sind hier der ehemalige Hutungsbereich bei Lippertshofen, die verbliebenen Wälder, Wege am Au- und Retzbach und der Retzbachpark zu nennen. Ungewöhnliche Bestandteile des Siedlungsgebietes sind die Ruine von Fort Tann am Kraiberg und die Ruine des Zwischenwerk Friedrichshofen, die sowohl wertvolle Landschaftsbestandteile / Biotope enthalten als auch von der Bevölkerung genutzt werden können.

3.1.8 Energie- und Wärmeversorgung

Energieverbrauch Gaimersheim

Als Grundlage für die Bewertung der energetischen Bedarfe sowie Potentiale dient die Betrachtung des aktuellen Verbrauchs (siehe Tab.). Nicht zu vernachlässigen ist dabei der hohe Stromverbrauch des Gewerbegebiets (78%).

Energieversorgung Gaimersheim Erneuerbare Energien

20% der Stromeinspeisung erfolgt im Markt Gaimersheim bereits über erneuerbare Energieträger. [E1]

Die größte Erzeugeranlage ist dabei die Biogas-Anlage im Westen der Ortsmitte im Kapellenweg, welche Reststoffe aus der Landwirtschaft verwertet (4.600 MWh/a).

Mehr als doppelt so viel (9.380 MWh/a) erzeugen die Photovoltaik-Dachanlagen. Diese finden sich überwiegend im Gewerbegebiet sowie auf den Dächern von kommunalen Gebäuden (>100 kWp). Freiflächen-Photovoltaik existiert bislang nicht.

Für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger gibt es kein ausreichendes Potential. So ist die Marktgemeindefläche mit kleinen Ausnahmen beispielsweise nicht windhöflich genug. An den wenigen, möglichen Stellen bestehen Einschränkungen bezüglich der Höhe (Bundeswehrstandort Manching), wodurch eine lohnende Ausbeute nicht möglich ist. Weiterhin schließt ist eine bestehende seismologische Einrichtung einen weiteren möglichen Standort aus.

Für die Ortsmitte in Gaimersheim existiert ein privates Wärmenetz.

Oberflächennahe Geothermie ist nur bedingt möglich, im Norden des Gemeindegebietes ist es aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht geeignet. Auch liegt das Marktgemeindegebiet nicht in Arealen, die über günstige geologische Verhältnisse die Nutzung von tiefer Geothermie über hydrothermale Wärmege Gewinnung oder Stromerzeugung verfügen. [E2]

Erdwärmesonden existieren vor allem in den nordöstlichen Quartieren, in Kraiberg sowie vereinzelt in weiteren Siedlungsbereichen.

Energieversorgungspotenziale

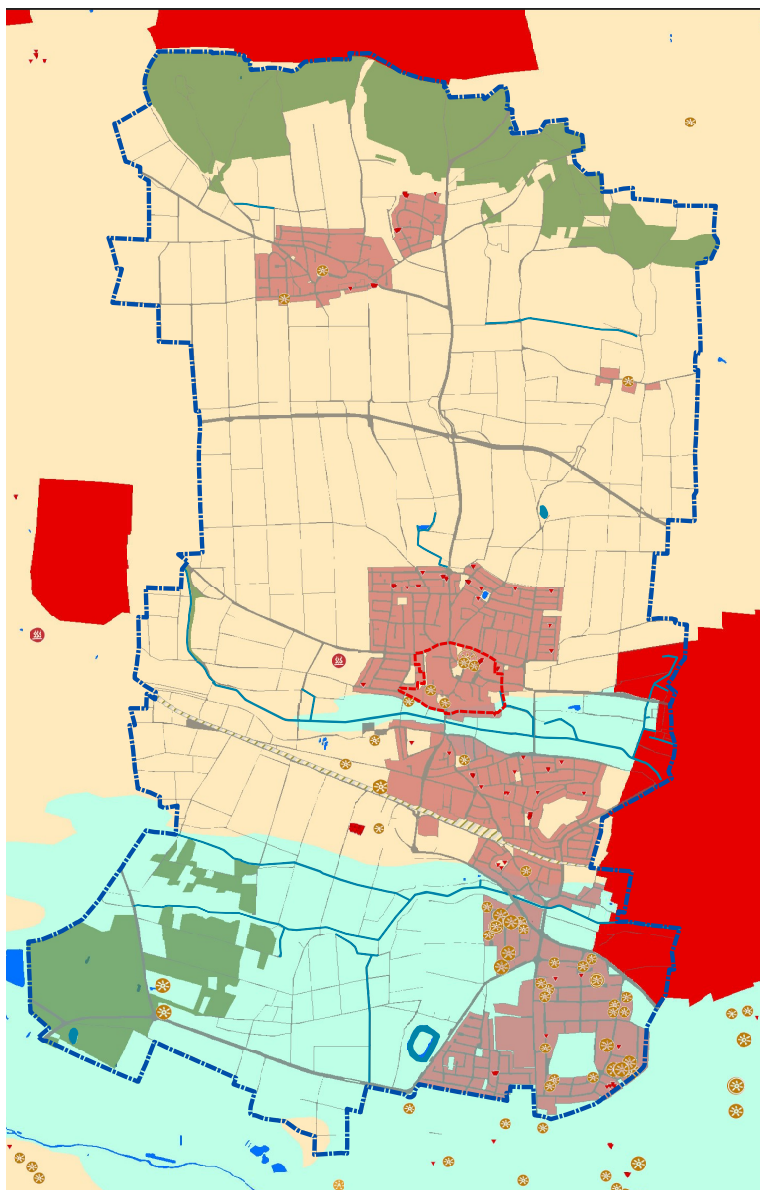
Ungenutzte Energiepotenziale finden sich hauptsächlich für Solarenergie in den zahlreichen großflächigen Dächern des Gewerbegebietes, den Nahversorgern sowie dem Sport- und Schulzentrum entlang der Martin-Ludwig-Straße sowie auf Privatgebäuden zur Selbstversorgung.

Angrenzend an den Ortskern sind neben den öffentlichen Einrichtungen auch private Betriebe mit größeren Dachflächen, wie die Gärtnerei Graf sowie der EDEKA Steinbruck als Photovoltaik-Potenzial zu nennen.

Darüber hinaus gibt es eine Abwärmequelle im Westen des Ortskerns, die Biogasanlage Bergmeister bei der unterschiedliche Anlagen vorhanden sind und konventionelle Energie über gasförmige Wärmeträger produziert wird. Nach Prüfung könnte diese Anlage in ein Wärmenetz eingebunden werden. Bei einem interkommunalen Zusammenschluss stellen auch das Ziegelwerk Eitensheim oder das AUDI-Werk Abwärmepotenziale in geeigneter Nähe zu Gaimersheim dar. [E2]

	Private Haushalte	Kommunale Liegenschaften	Wirtschaft	Gesamt
Strombezug nach Sektoren	14.406 MWh/a	1.749 MWh/a	56.144 MWh/a	72.298 MWh/a
	20%	2%	78%	
Wärmeverbrauch nach Sektoren	80.687 MWh/a	4.383 MWh/a	60.593 MWh/a	145.662 MWh/a
	55%	3%	42%	

Wärmeversorgung Gaimersheim



MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- | | |
|---|--|
| VU-Vertiefungsbereich | Dachanlage |
| Gemeindegrenze / ISEK-Betrachtungsgebiet | Freiflächenanlage |
| Siedlung | Freiflächenanlage auf Deponie / Altlast |
| Wald | Anlagen $\leq 30 \text{ kW}_p$ der Gemeinde |
| Verkehrsweg | $> 10 \text{ MW}_p$ |
| Bahnlinie | $> 1 \text{ MW}_p - 10 \text{ MW}_p$ |
| Abwärmequellen | $> 100 \text{ kW}_p - 1 \text{ MW}_p$ |
| $> 50 \text{ GWh}$ | $\geq 100 \text{ kW}_p$ |
| $10 - 50 \text{ GWh}$ | <small>Kleinere Photovoltaikanlagen werden nur in den höheren Zoomstufen angezeigt</small> |
| $< 10 \text{ GWh}$ | |
| Standorteignung oberflächennahe Geothermie | |
| Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen | |
| Erdwärmekollektoren und -sonden | |
| Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen | |
| Erdwärmekollektoren | |
| nicht möglich (Wasserschutzgebiet) | |
| nicht möglich (Gewässer) | |

Anlage Kapitel 3.1.8

Bestandserhebung und Bewertung Energie & Geothermie



0 600 m
M 1 : 30.000
DIN A3
19.09.2023



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH



3.1.9 Klimawandel und Klimaanpassung

Klima

Mit Klima meint man das mittlere Wetter- und Witterungsgeschehen an einem Ort über einen Zeitraum von vielen Jahren bis Jahrhunderten. Das Klima an einem Ort ist somit die statistische Beschreibung langjähriger Wetter- und Witterungsbedingungen und deren charakteristische Verteilung in Form von Häufigkeiten, Mittel- und Extremwerten. „Wetter spürt man, Klima ist Statistik“. Dass auf der Erde eine angenehme, mittlere Oberflächentemperatur von 15 °C herrscht, hängt mit dem natürlichen Treibhauseffekt zusammen. Durch die Verbrennung fossiler Energieträger, die Ausweitung von Industrieanlagen und die Veränderung von Landnutzungsstrukturen setzen wir Treibhausgase frei, die den natürlichen Treibhauseffekt verstärken. Durch menschliche Aktivitäten ist die globale Konzentration von Kohlendioxid in der Atmosphäre von stabilen 280 ppm (parts per million) in der vorindustriellen Zeit auf einen heutigen Wert von 400 ppm gestiegen. Dieser globale Anstieg der Treibhauskonzentrationen und der damit einhergehende, überdurchschnittliche Erwärmungstrend der bodennahen Lufttemperatur der letzten Jahrzehnte wird als anthropogener Treibhauseffekt bezeichnet. [L5]

Veränderung des Klimas bis heute

Das Klima in Bayern verändert sich. Der langjährige Trend der Temperatur von 1951-2019 liegt im Freistaat Bayern bei +1,9 °C. Ohne ausreichenden Klimaschutz kann sich dieser Trend bis Ende des Jahrhunderts im Mittel auf +3,8°C verstärken. Dagegen beträgt die Zunahme mit Klimaschutz nur 1,1 °C (bei Begrenzung der globalen Erwärmung auf 2°C). [L6] Die regionale Ausprägung von Temperatur- und Niederschlagsveränderung ist jedoch unterschiedlich und wird besonders von der Höhenlage bestimmt. Um die regionalen Unterschiede besser abzubilden, wurde Bayern in 7 Klimaregionen unterteilt. Die Einteilung ermöglicht einen Einblick in die spezifischen klimatischen Gegebenheiten vor Ort und zeigt, wie sich der Klimawandel regional auswirkt. [L7]

Klimaregion Donau



Karte Klimaregion Donau

In der schon immer warmen und trockenen Donauregion war die Erwärmung innerhalb Bayerns bislang überdurchschnittlich. Neben der Hitze ist die Region von Flusshochwasser und mehr Starkregentagen bei gleichzeitig zunehmender Sommertrockenheit betroffen.

In den Jahren von 1951 bis 2019 sind für diese Region:

- eine steigende Jahresmitteltemperatur von 2,1 °C
- ein + von 10 Tagen im Jahr über 30 °C
- ein - von 16 Tagen im Winter unter 0°C
- eine Abnahme von Niederschlag im Sommer von -14%
- ein + von 0,4 Tagen mit mind. 30mm Niederschlag verzeichnet worden.

Veränderung des Klimas in der Zukunft

Auf Grundlage von Emissionsszenarien, die von einem unterschiedlich hohen Treibhausgasausstoß ausgehen, werden verschiedene Klimamodelle betrachtet:

„ohne Klimaschutz“ RCP 8.5

= uneingeschränkter Treibhausgasausstoß

„mit Klimaschutz“ RCP 6.5

= gebremster Treibhausgasausstoß, 2 Obergrenze wird eingehalten

(RCP = Representiv Concentration pathways)

Ohne Klimaschutz werden in der Zukunft steigende Jahresmitteltemperaturen, heißere Sommer und mil-

dere Winter erwartet. Intensive Niederschläge werden häufiger auftreten, dabei werden sich die Niederschläge bis zum Jahr 2100 im Sommer verringern und im Winter erhöhen, wobei im Winter davon weniger als Schnee fällt. [L8]

Klimagefahr Hitze

Die zunehmende Hitzebelastung hat Auswirkungen auf eine Vielzahl von Handlungsfeldern:

Wasserwirtschaft:

- Rückgang der Gletscherflächen, dadurch Veränderungen im Wasserhaushalt in den Alpen und im Alpenvorland
- Beeinträchtigung der Gewässerökologie durch erhöhte Wassertemperatur, erhöhte Verdunstung und veränderte Sauerstoffverhältnisse
- Erhöhter Trinkwasserbedarf

Menschliche Gesundheit:

- Direkte Auswirkungen: Erkrankungen des Herz-Kreislaufsystems, Stoffwechselstörungen, Erkrankungen der Nieren und Atemwege
- Sinkende Badewasserqualität durch erhöhte Wassertemperaturen

Tourismus:

- Minderung der Aufenthaltsqualität urbaner Destinationen durch Hitzestress
- Einschränkung der Erholungsfunktion von Kurorten in Mittelgebirgen, Voralpen und Alpen durch zunehmende Hitzebelastung
- Erhöhte Wassertemperaturen bedingen eine Zunahme von Algenblüten, eine Abnahme der Gewässerqualität und damit Einschränkungen des Badebetriebs

Landwirtschaft:

- Beeinträchtigung pflanzenempfindlicher Wachstumsphasen
- Strahlungsschäden an Blättern, Früchten und Weinreben bei Freilandkulturen im Obst- und Gemüsebau
- Hitzestress bei Rindern
- Beeinträchtigung der Milch-, Wachstums- und Reproduktionsleistung von Nutztieren

Forstwirtschaft:

- Direkte Hitzeschäden an Bäumen

- Extreme Hitze- und Trockenperioden belasten die Wälder in warm-trockenen Gebieten, wie in Mittelfranken und im Tertiärhügelland
- Hitzestress und Dürre gefährden Waldkiefer und Europäische Lärche
- Erhöhte Anfälligkeit gegenüber bestehenden oder neuen Schädlingen und Krankheiten durch klimabedingte Vorschwächen

Städtebau und Bauleitplanung:

- Verstärkter Wärmeinseleffekt in Städten
- Steigender Bedarf an Trink- und Brauchwasser sowie Beschattung von Freiflächen und Straßenzügen

Bauwesen:

- Beeinträchtigt Innenraumklima, mit negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und das Wohlbefinden der Menschen
- Gesteigerter Kühlbedarf von Gebäuden verbunden mit erhöhten Kosten [L9]

Klimagefahr Trockenheit

Wasserwirtschaft:

- Geringere Grundwasserneubildung und damit verbundene Zunahme der Stoffkonzentration (z.B. Nitrat)
- Erschwerter Wasser-/Verdunstungsausgleich mit häufigen Nutzungskonflikten zwischen Gewässerökologie, Trinkwasserversorgung, Bewässerung und sonstiger Brauchwassernutzung (z.B. Kühlwassernutzung)
- Geringere Wasserverfügbarkeit aus Oberflächengewässern
- Kanalablagerungen, Geruchsentwicklung und Korrosion im Kanalnetz
- Abnahme von Gewässergüte und -qualität aufgrund geringerer Verdünnung bei gleichbleibender Abwassermenge -> erhöhte Kosten für die Wasseraufbereitung
- Strömungsverlust bis zum Trockenfallen von kleineren Fließgewässern mit starken ökologischen Beeinträchtigungen
- Starke Belastung der Teichwirtschaft (wirtschaftliche Verluste)

Tourismus:

- Ggf. Konflikte um die Ressource Wasser zwischen Kommunen, Freizeitangeboten und Landwirtschaft

- Attraktivität von Badeseen könnte (temporär) bei niedrigen Wasserständen und verringerter Gewässerqualität abnehmen

Landwirtschaft:

- Abnahme Bodenwasser:
- Beeinträchtigung pflanzenempfindlicher Wachstumsphasen
- Erhöhter Bewässerungsbedarf von landwirtschaftlichen Flächen und ggf. Zunahme von Konflikten um Wasserreserven
- Gefahr von Feldfruchtverlusten durch Feuer
- Von Trockenperioden besonders betroffen sind Feldgemüse, Kartoffeln, Mais und Zuckerrüben
- Durch die erhöhte Verdunstung infolge steigender Temperaturen trocknen Böden in den tendenziell trockenen Regionen

Forstwirtschaft:

- Abnahme Bodenwasser:
- Trockenschäden und zunehmende Anfälligkeit gegenüber Schädlingen und Krankheiten (z.B. Borkenkäfer)
- Zunehmende Waldbrandgefahr
- Besonders die Fichte ist sehr anfällig gegenüber Trockenstress, Borkenkäferkalamitäten und Stürmen
- Hitzestress und Dürre gefährden Waldkiefer und Europäische Lärche

Städtebau und Bauleitplanung:

- Erhöhter Bewässerungsbedarf von Grünflächen
- Ersatzpflanzungen infolge von Trockenheitschäden
- Destabilisierung des städtischen Bodenwasserhaushaltes und teilweise niedrigere Grundwasserstände im Siedlungsbereich [L10]

Klimagefahr Starkregen und Hochwasser

Wasserwirtschaft:

- Schäden an Bebauung sowie Versorgungsinfrastruktur (Wasserleitungen, Kanalnetz) und damit verbundene Kosten zur Wiederherstellung
- Sinkendes Schutzniveau bestehender Hochwasserschutzanlagen, wenn das bisherige Bemessungshochwasser (aufgrund klimatischer Veränderungen) nicht mehr repräsentativ ist und häufiger überschritten wird

- Beeinträchtigung der Gewässersohle und deren Kieslückensystem als Laich- und Nahrungshabitate durch verstärkte Einträge von Schadstoffen und Sedimenten
- Hydraulische Überlastung von kleineren Fließgewässern mit morphologischen, d.h. die Gewässerstruktur betreffenden Folgen (z.B. Sohlerosion)
- Eintrag von Sediment, Nähr- und Schadstoffen in die Gewässer (Eutrophierung)
- Notwendigkeit zur Vergrößerung des Hochwasser-Schutzraumes zu Lasten anderer und in Teilen konkurrierender Nutzungen (z.B. Freizeit/Naherholung)
- Ein besonderes Schadenspotenzial durch Hochwasser besteht zudem an Gewässern, deren Auen bereits jetzt zu einem hohen Flächenanteil für Wohnbebauung, Industrie und Gewerbe genutzt werden.

Menschliche Gesundheit:

- Gefahr für Leib und Leben
- Bakteriologische Verunreinigung des Trinkwassers
- Längere oder schwierigere Anfahrtswege für Rettungsfahrzeuge durch blockierte Verkehrswege
- Angststörungen, depressive Erkrankungen und posttraumatische Stresserkrankungen in Folge eines erlebten Extremereignisses wie Hochwasser, Sturzfluten, Sturm oder Gewitter
- Gefährdung kritischer Infrastruktur (z.B. Krankenhäuser, Pflegeheime)

Tourismus:

- Erschwerte Erreichbarkeit von Urlaubsdestination
- Höhere Preise von Versicherungspolicen

Landwirtschaft:

- Vernässung von Ackerflächen in Folge von langanhaltendem Hochwasser -> Aussaat kann verfaulen und Winterungen und Dauerkulturen beeinträchtigt werden
- Verstärktes Auswaschen von Nitrat und anderen Stoffen
- Schäden im Ackerbau sowie an Grünland und Sonderkulturen des Garten-, Obst- und Weinbaus
- Schäden durch Erosionsprozesse -> Nährstoffverlagerung, Verlust des Oberbodens,

Abnahme der Bodenfruchtbarkeit, Humusverlagerung, Gewässereutrophierung und Schäden an der Infrastruktur

- Erhöhter Krankheitsdruck auf Pflanzen, insbesondere durch Pilzbefall
- Verschlammung von Grünland mit Schäden an der Grasnarbe

Forstwirtschaft:

- Gefährdung der Schutzfunktion von Wäldern (z.B. Verringerung von Bodenabtrag durch Wasser und Wind sowie von Erdrutschen, Bindung von CO₂, Luftreinigung)

Städtebau und Bauleitplanung:

- Gefährdung von Siedlungsgebieten
- Schäden an Verkehrsinfrastruktur, Gebäuden und Versorgungssystemen -> Gefährdung von Menschen, hohe Kosten zur Wiederherstellung und soziale Notlagen
- Überlastung von Gebäude- und siedlungsbezogenen Regenentwässerungs- sowie Abwasserentsorgungssystemen
- Steigendes Risiko für urbane Sturzfluten in stark versiegelten Bereichen
- Ggf. Zunahme von Raumnutzungskonflikten (Raumbedarf für Hochwasserschutz vs. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten/Immobilienwirtschaft)

Bauwesen:

- Schäden an unterirdischen Gebäudeteilen, wie Kellern oder Parkhäusern durch rückschauendes Grundwasser
- Schäden an Gebäuden und Bausubstanz

[L11 + L12]

Klimaanpassungsmaßnahmen

Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist ebenso notwendig wie der Klimaschutz selbst. Während Bemühungen um den Klimaschutz langfristig wirken, bieten Anpassungsmaßnahmen eine kurzfristige Vorsorge und Risikominderung gegenüber den Folgen des Klimawandels. Das zentrale Ziel der Klimaanpassung ist es, die Verwundbarkeit natürlicher, gesellschaftlicher und ökonomischer Systeme zu mindern bzw. deren Anpassungsfähigkeit an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu erhöhen und damit Gemeinde zukunftsfähig zu gestalten sowie klimasicher zu machen. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels müssen meist auf die

lokalen oder regionalen Gegebenheiten zugeschnitten werden.

Klimaanpassungsstrategien Hitze

- Erhalt und Entwicklung von Kaltluftaustauschbahnen
- Steuerung flächensparender Siedlungsstrukturen
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Klimagerechtes Bauen und Sanieren
- Erhalt und Schaffung klimatisch bedeutsamer Grün- und Freiflächen
- Klimawandelangepasste Begrünung der Verkehrsinfrastruktur
- Schaffung eines lokalen Hitzewarnsystems
- Hitzeschutz an Arbeitsstätten
- Anpassung des Tourismus an Temperaturerhöhungen
- Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an Hitzeextreme
- Vorbeugung und Abwehr von Spätfrostschäden in der Landwirtschaft

Klimaanpassungsstrategien Trockenheit und Dürre

- Entwicklung klimaangepasster Wasserversorgungskonzepte
- Nachhaltige Grundwasserbewirtschaftung
- Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung
- Flächendeckendes Wasserdargebotsmanagement
- Änderungen der Landnutzung und -bewirtschaftung
- Sicherung der Trinkwasserqualität im Leitungsnetz
- Regenwassernutzung in Privathaushalten, Unternehmen, öffentlichen Einrichtungen und Industrie
- Reduzierung des Wasserbedarfs durch Optimierung von Wassernutzungen, Minimierung von Transportverlusten sowie Nutzung von alternativen Brauchwasserquellen
- Anpassung der Wasserversorgungsinfrastruktur durch Schaffung größerer Speicherkapazitäten und Sicherstellung weiterer Entnahmooptionen
- Errichtung redundanter Wassergewinnungssysteme
- Klimaspezifische Auswertung und Anpassung des Grundwassermonitorings
- Anpassungen im landwirtschaftlichen Anbau

- Effizienz der landwirtschaftlichen Bewässerung erhöhen
- Substitution von Grundwasser bei der landwirtschaftlichen Bewässerung
- Organisatorische Anpassungen in der Landwirtschaft wie ressortübergreifende Wasserbewirtschaftungspläne und Einrichtung von Beregnungsverbänden
- Verbesserte agrarmeteorologische Vorhersage und Überprüfung bestehender landwirtschaftlicher Monitoringsysteme
- Erhalt und Steigerung der Wasserspeicherkapazität der Böden sowie Aufbau einer nachhaltigen Humusversorgung
- Ermittlung und Darstellung von vernäsungsgefährdeten Flächen (Grundwasser)
- Planung und Bau von technischen Hochwasserrückhaltemaßnahmen
- Vorhandene bauliche Nutzungen an das Hochwasserrisiko anpassen oder bauliche Vorkehrungen treffen
- Kooperationen zwischen Kommunen, Fachverwaltungen und Institutionen innerhalb eines Einzugsgebiets zur Stärkung des Hochwassergefahrenbewusstseins und zur Weitergabe von Erfahrungen in der Vorsorge
- Private Risikovorsorge durch eine private Versicherung und Rücklagenbildung [L 13]

Klimaanpassungsstrategien Hochwasser

- Sicherung vorhandener und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche als Retentionsraum, Verbesserung des Wasserrückhalts in der Fläche der Einzugsgebiete
- Vermeidung der Neuausweisung von hochwassergefährdeten Flächen und Überschwemmungsbereichen für Baugebiete
- Ermittlung und Darstellung von vernäsungsgefährdeten Flächen (Grundwasser)
- Vorhandene bauliche Nutzungen an das Hochwasserrisiko anpassen oder bauliche Vorkehrungen treffen
- Kooperationen zwischen Kommunen, Fachverwaltungen und Institutionen innerhalb eines Einzugsgebiets zur Stärkung des Hochwassergefahrenbewusstseins und zur Weitergabe von Erfahrungen in der Vorsorge
- Verhaltensvorsorge, Informationsvorsorge: Fortbildungen, Ausbildung von und Übungen mit Rettungskräften, Informationsveranstaltungen und -kampagnen, Informations- und Warndienste
- Private Risikovorsorge durch eine private Versicherung und Rücklagenbildung

Klimaanpassungsstrategien Starkregen

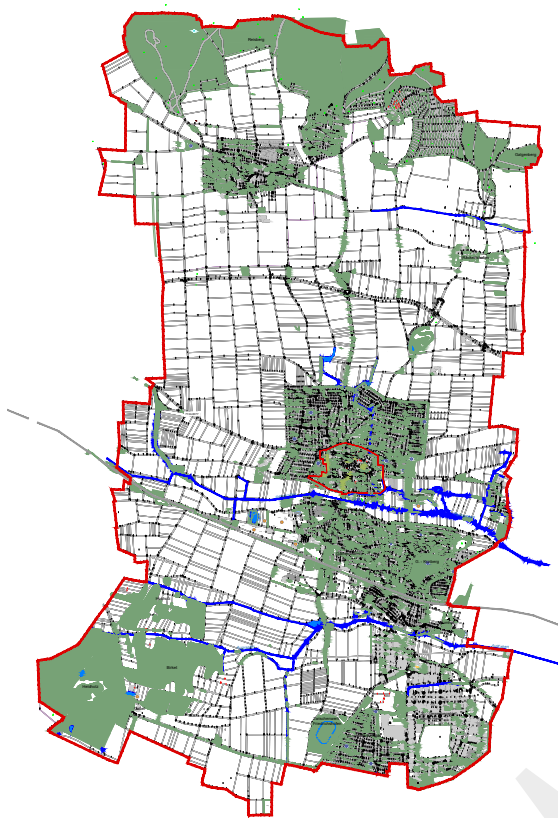
- Sicherung vorhandener und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche als Retentionsraum, Verbesserung des Wasserrückhalts in der Fläche der Einzugsgebiete
- Vermeidung der Neuausweisung von hochwassergefährdeten Flächen und Überschwemmungsbereichen für Baugebiete

Defizite Klimaanpassung im ISEK-Bereich

Hitze, Trockenheit und Dürre

Der Bereich der von Kalken und Dolomiten geprägten Albhochfläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Auf Grund der zunehmenden Hitzetage in der Region mit gleichzeitiger Abnahme von Niederschlag im Sommer wird die Landwirtschaft jedoch als stark verwundbar eingestuft. Wie bereits zuvor beschrieben besitzt die ausgeräumte Agrarlandschaft, vor allem wegen fehlender Gehölzstrukturen, wenig Potenzial für den Ausgleich von zunehmenden Hitzetagen oder Trockenheitsperioden und Dürre. Zusätzlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Anpassung der Landnutzung, des landwirtschaftlichen Anbaus oder der Wasserbewirtschaftung in der Landwirtschaft bekannt. Ebenso gibt es bisher keine Maßnahmen zur Klimaanpassung für die Bewirtschaftung der privaten und gemeindlichen Waldflächen.

Die fehlende Begrünung im Straßenbereich wirkt sich zusätzlich negativ auf die Hitzeentwicklung über diesen Flächen aus.



Darstellung der Grünstrukturen im Gemeindegebiet - fehlende Durchgrünung im Bereich der Agrarflächen und im Straßenbereich

Legende

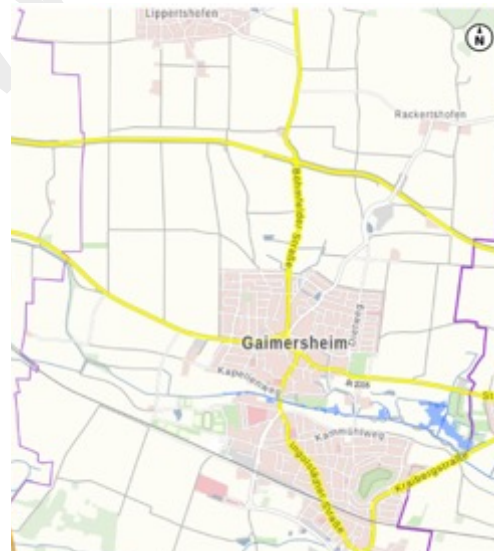
	Gemeindegrenze
	Baum- und Strauchgruppen
	unbebaute Flächen im Siedlungsgebiet, Brache
	Einzelbaum
	Gewässer / Bach / Graben

Hochwasser

Im Gemeindegebiet besteht im Bereich des Retzgrabens Hochwassergefahr.



Hochwassergefahrenflächen HQ häufig, Karte Bayernatlas: Naturgefahren



Hochwassergefahrenflächen HQ 100, Karte Bayernatlas: Naturgefahren

Anlage 3.1.9

Bestandserhebung Grünstrukturen



Hochwassergefahrenflächen HQ extrem, Karte Bayernatlas: Naturgefahren

In weiten Bereichen bietet der Retzbach ausreichende Überschwemmungsgebiete, durch vereinzelte Renaturierungsmaßnahmen im Bachverlauf und an der Quelle wurden in den letzten Jahren Überschwemmungsflächen aktiviert, diese Renaturierungen werden in der Zukunft fortgeführt. Die Überschwemmungsflächen sind größtenteils von Bebauung freigehalten, die Bebauung im Bereich Kapellenweg (Feuerwehr), Steinbruck (Edeka und Wohnbebauung) und nördlich der Martin-Ludwig-Straße (Wohnbebauung) stellen jedoch eine Fehlentwicklung dar.

Auch die geplante Renaturierung des Augrabens stellt, neben der Verbesserung für den Natur- und Artenschutz, eine Verbesserung der Klimaanpassung für die Bereiche Hochwasser, Grundwasserneubildung, und Erhalt und Entwicklung von Kaltluftaustauschbahnen dar.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen am Retz- und Augrabens inklusive deren Entwässerung und die Nutzung der verbliebenen Niedermoorflächen als Waldfläche und Kleingartensiedlung an der Grenze zur Gemeinde Etting sind aus Sicht der Klimaanpassung und des Klimaschutzes negativ zu bewerten.

Von einer weiteren Überbauung der kalkhaltigen Gleye sowohl am Retzbach wie auch am Augrabens (siehe Karten Kapitel 3.1.6) ist abzusehen.

Starkregen

Die fehlenden Strukturen in der ausgeräumten Agrarlandschaft begünstigen Erosionsprozesse oder Zerstörung von landwirtschaftlichen Flächen durch Starkregen, d.h. auch hier ist die Landwirtschaft verwundbar. Bisher gibt es keine Konzepte zur Klimaanpassung.

Im Bereich Lippertshofen wurden an 3 Stellen Retentionsflächen mit Dämmen angelegt, um Schäden durch Hangwasser nördlich der Hofstettener Straße, der St.-Leonhard-Straße und der Kesselwiese zu verringern. Das Hangwasser wird dann in den Manteringraben geleitet, wodurch der Feuchtlebensraum über dem grundwasserbeeinflussten, kalkhaltigen Gley in diesem Bereich gestärkt wird (siehe Karte Kapitel 3.1.6)

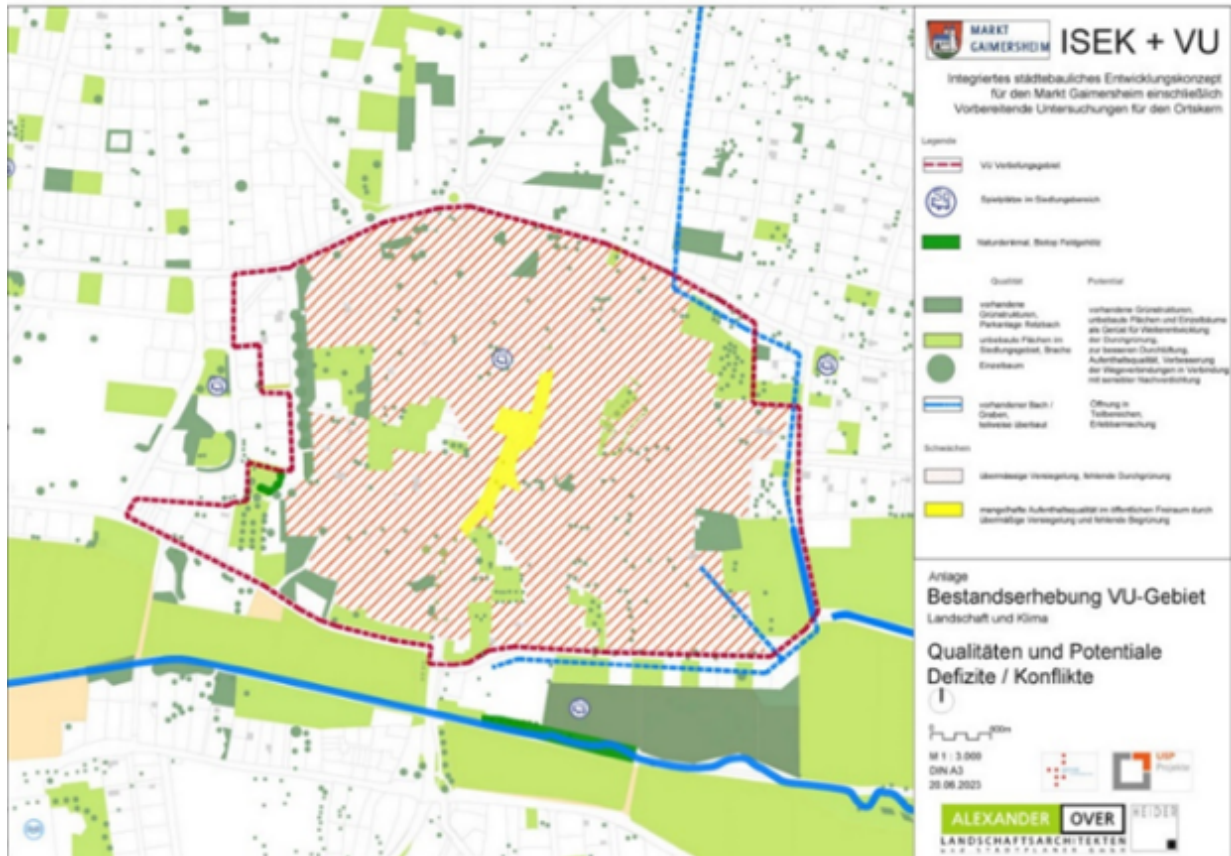
Defizite Klimaanpassung im Siedlungszusammenhang

Hitze, Trockenheit und Dürre

Der hohe Grad an Versiegelung und die fehlenden Grünstrukturen (besonders große Bäume) im privaten und öffentlichen Raum machen den Siedlungsbereich anfällig für Überhitzung. Dies gilt sowohl für die Wohngebiete als auch für das Gewerbegebiet und den Straßenraum. Durch die flächenintensive Bebauung mit Einfamilienhäusern wurden ehemalige Grünflächen im Siedlungsgebiet versiegelt, Frischluftschneisen geschlossen und Gräben überbaut. Der Anteil an begrünten Dächern oder Fassaden ist gering. Ein Konzept zur Erhaltung der verbliebenen Frischluftschneisen und der bestehenden Grünstrukturen und deren Ausbau und Vernetzung, besonders im Rahmen der Bauleitplanung, liegt nicht vor.

Es gibt seitens der Marktgemeinde bisher keine Programme zur Brauchwassernutzung, Entwicklung klimaangepasster Wasserversorgungskonzepte, nachhaltige Grundwasserbewirtschaftung oder Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung.

Im Zuge des Umbaus Bauhof sollte eine Regenwasserrückhaltung als Speicher für Bewässerung der Bäume im Ort vorgesehen werden.



Bestandserhebung Grünstrukturen und Versiegelung im VU-Gebiet: mangelnde Durchgrünung und Übermaß Versiegelung

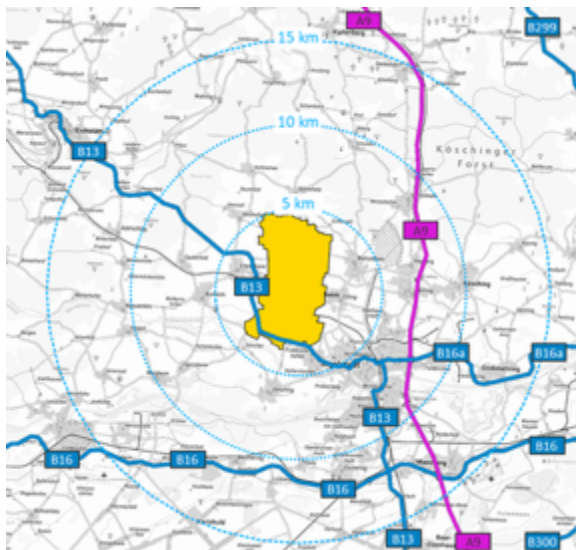
Starkregen

Im Bereich des Siedlungsgebietes wurden vereinzelt Retentionsflächen für das Abfangen von Starkregenereignissen angelegt, ein Gesamtkonzept für Regenwassermanagement gibt es bisher noch nicht.

3.1.10 Verkehr und Mobilität

Übergeordnete Erreichbarkeit von Gaimersheim mit dem Kfz und dem ÖV

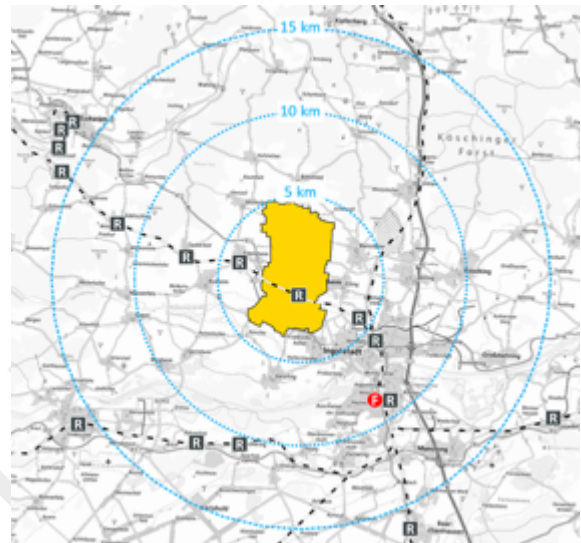
Kfz-Verkehr: Als nächste übergeordnete klassifizierte Fernstraße im näheren Umfeld von Gaimersheim ist die B13 (Würzburg -Sylvensteinspeicher) zu nennen, die auf dem Abschnitt Ingolstadt - Eichstätt den Süden der Gemeinde durchquert. Nach kurzer Fahrzeit entlang der St 2335 kann außerdem in Lenting die A9 (München -Nürnberg - Berlin) erreicht werden. Die Anschlussstelle liegt etwa sieben Kilometer vom Gaimersheimer Marktplatz entfernt. Weitere maßgebliche Bundesstraßen im Umfeld Gaimersheims sind die B16 (a), die die B299 und die B300. Die übergeordnete Erreichbarkeit Gaimersheims mit dem Kfz wird somit als sehr gut beurteilt.



Maßgebliche Bundesstraßen und Autobahnen im Umfeld von Gaimersheim; Quelle Hintergrund: TopPlusOpen (© BKG) [M1]

ÖPNV: Eine wesentliche Qualität des Öffentlichen Nahverkehrs in Gaimersheim ist der direkte Anschluss an das Bahnnetz. So sind über den Bahnhof Gaimersheim aktuell die Bahnlinien RB 16 (München -Ingolstadt - Treuchtlingen - Nürnberg) und zeitweise auch die RB 14 (Ingolstadt -Eichstätt) zu erreichen. Mit einem zukünftig geplanten Ausbau des Gaimersheimer Bahnhofs soll auch die RB 17 Regensburg - Ingolstadt, bis Gaimersheim verlängert werden, was die direkt erreichbaren Orte weiter erhöhen und zwischen Gaimersheim und Ingolstadt einen 30-Min-Takt herstellen würde. Am HBF Ingolstadt besteht zudem Anschluss an den Fernverkehr der DB (Bahnstrecke

München - Nürnberg). Die Erreichbarkeit Gaimersheims mit dem ÖPNV wird somit als gut beurteilt. Ergänzt wird der SPNV durch einige Buslinien, die Gaimersheim mit Ingolstadt und weiteren Nachbarkommunen verbinden. Negativ wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung gesehen, dass die Buslinie 50 auf den meisten Fahrten anstelle des Westparks das Ingolstädter Klinikum bedient.



Maßgeblichen Schienenwege im Umfeld von Gaimersheim; Quelle Hintergrund: TopPlusOpen (© BKG) [M1]

Lokale Erreichbarkeit von maßgeblichen Funktionsorten

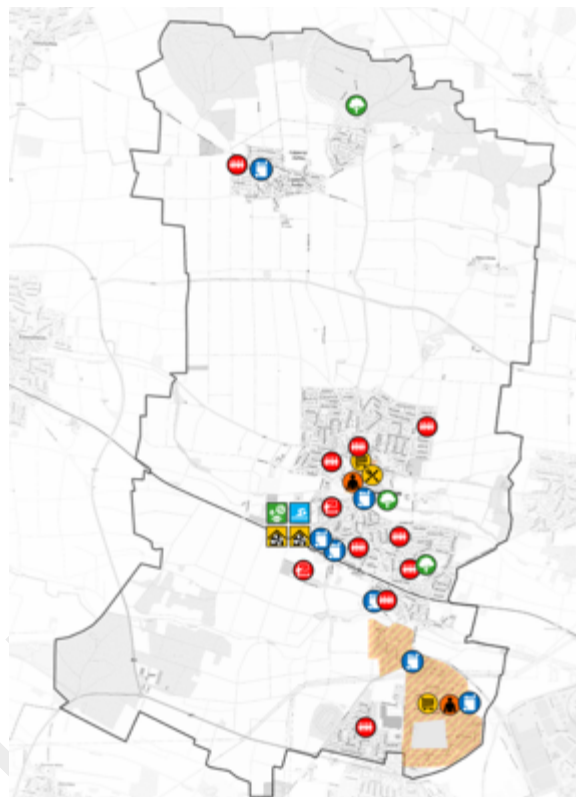
Nahversorgung: Größere Supermärkte & Discounter sind eher auf den südlichen Bereich des Hauptortes beziehungsweise den Gemeindeteil südlich der Bahnstrecke konzentriert, was deren Erreichbarkeit aus dem Norden einschränkt. Eine Ausnahme hiervon ist der Vollsortimenter am südlichen Rand des Ortskerns, der zum Erhebungszeitpunkt modernisiert und auch erweitert werden soll. Lippertshofen besitzt lediglich einen Dorfladen, der eine Basis-Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt.

Weiteres Gewerbe: Ein Schwerpunkt im Hinblick auf kleinflächige Einzelhandels- & Dienstleistungsbetriebe ist der Ortskern, wo sich neben vereinzelten Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäften auch Fachhändler und Apotheken finden. Das deutlich stärker ausgeprägte Dienstleistungsangebot in der Ortsmitte umfasst unter anderem mehrere Banken, Gesundheitsdienstleistungen (wie z.B. Ärzte, Physiotherapeuten, Logopäden, etc.) und Fahrschulen. Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt von gewerblichen Nutzungen ist das große Gewerbegebiet im Süden der Gemeinde, wo sich unter anderem auch großflächiger Einzelhandel (zum Beispiel Möbelhäuser) findet.

Bildungseinrichtungen: Öffentliche und private Einrichtungen zur Kinderbetreuung verteilen sich über die gesamte Gemeinde und sind damit in der Regel gut zu erreichen. Auch die Grund- & Mittelschule (inklusive M-Zug zur Mittleren Reife) liegt vergleichsweise zentral in der Gemeinde, vor allem aus den nördlichen und südlichen Teilen Gaimersheims ergeben sich jedoch bereits sehr lange Wegstrecken. Nochmals schlechter ist die fußläufige Erreichbarkeit des Gymnasiums am südlichen Ortsrand des Hauptorts, das damit sowohl aus dem Zentrum als auch aus den beiden Ortsteilen Lippertshofen bzw. Gaimersheim Süd eher schlecht zu erreichen ist. Die ungünstige Erschließung des Bahnhofs (ausschließlich von Norden) führt trotz der geringen Luftlinie auch zu langen Wegen zwischen dem Bahnhof und dem Gymnasium.

Freizeit und Naherholung: Ähnlich wie die Kinderbetreuungseinrichtungen sind auch öffentliche Spielplätze über das gesamte Gemeindegebiet verteilt und somit eher gut erreichbar. Wesentliche Grünräume zur Naherholung sind der Retzbachpark, der Kraiberg und der Reisberg, die vor allem aus dem südlichen Teil des Kernorts sowie aus Lippertshofen gut zu erreichen sind. Insbesondere im nördlichen Bereich des Kernortes sind die Wegelängen zu den größeren Parkflächen eher weit. Das maßgebliche Zentrum für Sportnutzungen befindet sich im Südwesten des Hauptorts und bündelt verschiedene Sportflächen, ein Freizeitbad und mehrere Sport- & Freizeit-Hallen. Als weiteres Freizeitangebot ist im Ortskern Gastronomie vorhanden, die sich jedoch im Verlaufs des I-SEK durch die Schließung des italienischen Restaurants sowie der kleinen Eisdielen südlich des Marktplatzes deutlich reduziert hat.

Fazit: In Summe liegen in der Gemeinde Gaimersheim mit einzelnen Ausreißern gute Erreichbarkeiten von Funktionen des täglichen Bedarfs vor. Selbst Funktionsorte mit eher schlechteren Erreichbarkeiten sind aus den meisten Bereichen der Gemeinde noch gut mit dem Rad zu erreichen.



Maßgebliche: Funktionsorte in Gaimersheim; Quelle Hintergrund: TopPlusOpen (© BKG) [M1]

Radverkehr

Vernetzung zwischen den Ortsteilen sowie mit den Nachbarkommunen: Das Radverkehrsnetz zur Verbindung zwischen den Ortsteilen und mit Nachbarkommunen ist überwiegend gut ausgebaut. Zwischen Gaimersheim und Lippertshofen besteht ein Radweg mit höhenfreier Querung der El 51, der über die Mozartstraße weitergeführt wird, in Richtung Etting besteht ein Radweg entlang der St 2335, der am Ortseingang von Gaimersheim beginnt. Der Ingolstädter Stadtteil Friedrichshofen kann ausgehend vom Gaimersheimer Gymnasium über den Gerolfinger Weg erreicht werden. Über den Stadtweg besteht eine Verbindung in Richtung GVZ und Westpark, sie ist jedoch durch die abschnittsweise Führung im Zweirichtungsverkehr an unsignalisierten Einmündungen mit einigen Gefahrenstellen versehen. Ein nordseitiger Radweg endet an der Einmündung Lilienthalstraße, wo ein Queren der Fahrbahn erforderlich ist. Die Nachbarkommune Eitensheim ist aufgrund von fehlender Radinfrastruktur entlang der El 5 v.a. aus dem nördlichen Bereich des Gemeindegebietes nicht über eine direkte Radverbindung zu erreichen. Sie ist als einzige größere Verbindungsstraße ohne begleitenden Geh- und Radweg und weist daher die größten Defizite im Radverkehrsnetz auf.

Hauptstraßennetz: Das stärkste Manko im Hinblick auf die Radverkehrsführung in Gaimersheim besteht darin, dass dieser in weiten Teilen des Hauptstraßennetzes auch bei einer zul. Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und erhöhter Verkehrsmenge im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt wird und die begrenzten Platzverhältnisse die Errichtung von Radinfrastruktur in vielen Abschnitten auch kaum als machbar erscheinen lassen. Hochwertige regionale Radverbindungen enden somit in vielen Fällen an nicht attraktiv zu befahrenen Ortsstraßen, was ihre Attraktivität reduziert. Auch die Attraktivität zur Nutzung des Rads auf Wegen innerhalb der Gemeinde wird somit herabgesetzt. Einzige Verbindung mit nennenswerter Radinfrastruktur innerhalb des Ortes ist die Achse Ziegeleistraße - Bgm.-Martin-Meier-Straße. Auch sie ist jedoch durch häufig wechselnde Führungen des Radverkehr und Netzlücken geprägt, was ihre Attraktivität herabsetzt.

Verkehrsberuhigtes Nebennetz: Durch die unattraktive Führung des Radverkehrs im Hauptstraßennetz kommt dem Netz aus Nebenstraßen eine besondere Bedeutung zu, da v.a. sicherheitsbedürftige Gruppen auf dieses ausweichen müssen. Auch im Nebennetz wird der Radverkehr gänzlich im Mischverkehr geführt, was jedoch hier die richtlinienkonforme Regellösung darstellt. Spezifische Vorrangrouten für Radfahrende (im Sinne von Fahrradstraßen) existieren nicht, sodass immer wieder die Vorfahrt-Regelung rechts-vor-links zu beachten ist. Problematisch im Nebennetz ist v.a. die fehlende Durchlässigkeit, die gegenüber dem Hauptstraßennetz zu erheblichen Umwegen führt oder den Radverkehr ohne Alternative ins Hauptverkehrsnetz zwingt. So enden abschnittsweise durchlässige Routen, wie z.B. die Mozartstraße, ohne eine adäquate Weiterführung an einer stärker befahrenen Hauptstraße. Anderen Verbindungen fehlen die Querungshilfen über die stärker befahrenen Straßen (z.B. an der Brucknerstraße - Schwalbenstraße) oder sie enden an Gebäudezeilen (z.B. an der Achse Beethovenstraße - Dohlenstraße - Promilleweg - Birkenstraße). Wichtige Ziele, wie der Ortskern und der Bahnhof sind in der Folge kaum über ausschließlich verkehrsberuhigte Routen zu erreichen.



Radverkehrsführungen in Gaimersheim; Quelle Hintergrund: TopPlusOpen (© BKG) [M1]

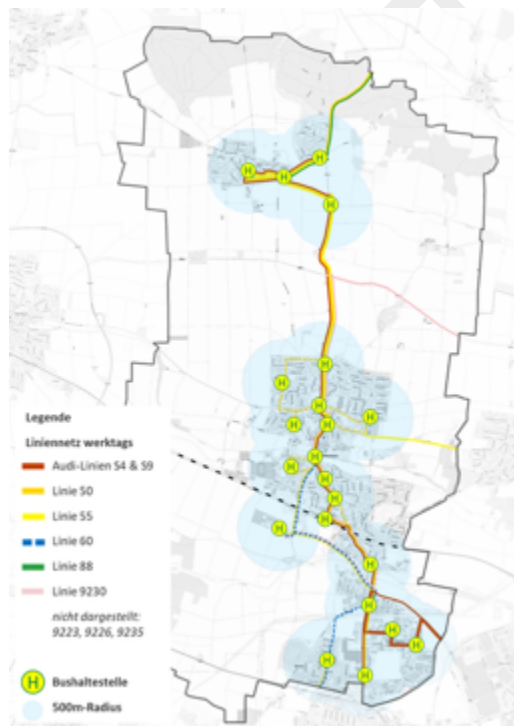
Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum: Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum sind in Gaimersheim nur sehr spärlich vorhanden. Sie beschränken sich weitgehend auf den umgestalteten Bereich des Ortskerns und den Bahnhof. Ein Defizit an Fahrradabstellplätzen wird vor allem in der Achse Obere Marktstraße - Ettinger Straße gesehen (s- Kap. 3.2.4). In der Tiefgarage unter dem Rathaus existiert eine Radabstellanlage jedoch wird diesem dem oberirdischen Bedarf nicht gerecht. Auch öffentliche Spielplätze, Parkanlagen oder Bushaltestellen (z. B. am Feuerwehrhaus) weisen teils keine Fahrradabstellplätze oder Abstellplätze mit geringer Qualität auf.

Fahrradabstellplätze auf Privatgrund: Im Hinblick auf die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im privaten Raum ist positiv hervorzuheben, dass Gaimersheim eine Fahrradabstellplatzsatzung besitzt. Diese fordert für Wohngebäude ab fünf Wohneinheiten je Wohnung bis 40 qm einen Fahrradabstellplatz und je Wohnung über 40 qm zwei Fahrradabstellplätze [M2]. Ein Vergleich mit dem Fahrradbesitz im LK Eichstätt gemäß der Mobilitätsbefragung MiD 2017 zeigt allerdings, dass der pauschale Schlüssel für Wohnungen mit mehr als 40 qm gerade bei größeren Haushaltsgrößen zu gering ist. So weisen beispielsweise 3-Personen-Haushalte im Mittel ca. 2,7 Fahrräder und 4-

Personen-Haushalte im Mittel rund 4,5 Fahrräder auf [M3]. Auch Stellplätze für Lastenräder oder größere Gespanne mit Anhängern werden in der Fahrradabstellplatzsatzung derzeit nicht berücksichtigt [M2].

Öffentlicher Nahverkehr

Werktägliches Angebot: Im Hinblick auf die Erschließung Gaimersheims durch den ÖPNV zeigt sich, dass die Gemeinde an Werktagen von einigen Buslinien durch- bzw. angefahren wird. Neben der dicht getakteten und damit maßgeblichen Nord-Süd-Linie 50 Ingolstadt - Lippertshofen umfasst das Angebot im Wesentlichen die beiden Audi-Linien S4 und S9 sowie die Linien 55, 60, 88 und 9230. Zudem bestehen vereinzelte Fahrten der Linien 9223, 9226 und 9235. Spät abends verkehrt die Nachtlinie N2 auf dem Linienverlauf der Buslinie 50. Strukturell erstreckt sich das ÖPNV-Angebot vor allem entlang einer Nord-Süd-Achse, die von Gaimersheim Süd über den Ortskern bis Lippertshofen führt. Innerhalb des Hauptorts verkehren ca. 50 bis 60 Fahrtenpaare entlang dieser Verbindung, von denen 30 Fahrtenpaare bis in den Gemeindeteil Lippertshofen verkehren. Die Haltestellen abseits der zentralen Nord-Süd-Achse werden nur selten angefahren, was die Erschließungs-Qualität in den östlichen und westlichen Randlagen beeinträchtigt.



ÖV-Netz in Gaimersheim an Werktagen; Quelle Hintergrund: TopPlusOpen (© BKG) [M1]

Angebot am Wochenende: Samstags und Sonntags wird Gaimersheim mit der Linie 50 nur von einer Buslinie angefahren, die Ingolstadt, Gaimersheim und Lippertshofen miteinander verbindet. Auch die Anzahl der angefahrenen Haltestellen reduziert sich deutlich. Sie ziehen sich nur noch in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet. Die werktags selten bedienten Haltestellen entfallen. Teile des Gemeindegebietes (vor allem am östlichen & westlichen Ortsrand) liegen am Wochenende außerhalb des 500m-Radius einer Haltestelle. Dies betrifft auch wichtige Freizeitziele, wie z.B. das Sportzentrum und den Kraiberg.

Haltestellenqualität: Im Hinblick auf die Qualität und Barrierefreiheit der ÖPNV-Haltestellen zeigt sich, dass viele der häufig angefahrenen Bushaltestellen im Ortskern zwar ein Hochbord aufweisen, jedoch nicht barrierefrei ausgebaut sind. Besonders die Haltestelle Feuerwehrhaus, die in beiden Richtungen ein Tiefbord aufweist, fällt im Hinblick auf die Barrierefreiheit negativ auf. Am Bahnhof Gaimersheim ist zwar die Bushaltestelle barrierefrei ausgebaut, der Bahnhof selbst ist jedoch nicht barrierefrei. Dies drückt sich unter anderem in einem großen Höhenunterschied zwischen Zug und Bahnsteig aus. Ein weiteres Defizit im Hinblick auf den Bahnhof ist die Tatsache, dass dieser nur von Norden her zugänglich ist, was in Verbindung mit der umwegigen Wegführung nach Westen besonders die Erreichbarkeit des Gymnasiums reduziert. Zudem führt die Situation dazu, dass die Gebiete direkt südlich des Bahnhofs große Umwege zum Erreichen des Bahnhofs auf sich nehmen müssen, obwohl sie nur eine geringe Luftlinienstrecke aufweisen.

Neue Mobilität, Information, Kommunikation und Mobilitätsmanagement

Elektro-Kfz: Gaimersheim ist im Hinblick auf Ladeinfrastruktur für E-Kfz mit 33 (teil-) öffentlichen Ladepunkten (Stand 2022) außerordentlich gut ausgestattet. Die Standorte liegen an großen innerörtlichen Parkplätzen, an den Vereinsanlagen, vor allem aber auch im Gewerbegebiet. Gemäß dem Kraftfahrtbundesamt waren am 01.01.2022 im LK Eichstätt 1.009 Elektro-Pkw und 676 Plug-In-Hybride zugelassen (1,95% der 86.201 zugelassenen Pkw) [M4]. Übertragen auf die 8.130 (in 2022) in Gaimersheim zugelassenen Pkw [M5], lässt sich eine Zahl von 159 elektrischen und plug-in-hybriden Pkw schätzen. Es ergibt sich somit aktuell ein Schlüssel von ca. 5-E-Pkw/ Ladepunkt, was deutlich über gängigen Richtwerten liegt.

Carsharing: Das Carsharing-Angebot in Gaimersheim umfasste zum Zeitpunkt der Erhebung vier Standorte. Im Süden sowie am Bahnhof und am Rathaus der Gemeinde bestehen Standorte des Betreibers e-Ingolstadt. In Lippertshofen war zum Zeitpunkt der Erhebung ein Fahrzeug vorhanden, das nach dem Peer-to-Peer-Modell über die Plattform Snapcar durch eine Privatperson bereitgestellt wird.

E-Scooter-Sharing: Bemerkenswert ist die Tatsache, dass der Hauptort Gaimersheim Teil der Geschäftsgebiete mehrerer E-Scooter-Sharing-Anbieter ist. Das Angebot wird im Free-Floating-System betrieben, was für ein attraktives Angebot sorgt, zeitgleich jedoch Probleme im Hinblick auf die Behinderung anderer Verkehrsarten mit sich bringt (vor allem des Fußverkehrs).

Mobilitätsmanagement: Im Hinblick auf das Mobilitätsmanagement ist positiv hervorzuheben, dass sich Gaimersheim an Mobilitätsaktionen, wie STADTRADELN, beteiligt. Zudem setzt sich Gaimersheim in der Initiative Lebenswerte Städte und Gemeinden für mehr Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von Tempo 30 ein. Negativ wird vor allem die Auffindbarkeit von Informationen zu den Themen Mobilität und Verkehr beurteilt. Sowohl auf der Gemeinde-Webseite als auch in der (Neu) Bürgerinformationsbroschüre sind kaum Informationen zu diesem Thema zu finden, was sich u.a. negativ auf die Bekanntheit innovativer Mobilitätsangebote auswirkt.

Kfz-Verkehr

Klassifiziertes Straßennetz: Beinahe alle größeren Straßen, die durch Gaimersheim hindurchführen sind als Staatsstraßen oder Kreisstraßen klassifiziert. Die einzige Ausnahme hiervon ist die Verbindung über die Bgm.-Martin-Meier-Straße und die Ziegeleistraße, welche parallel zur St 2335 läuft. Die Klassifizierung als Staats- oder Kreisstraße bringt limitierte Spielräume im Hinblick auf eine Verkehrsberuhigung mit sich und erfordert bei allen Maßnahmen an den Straßen eine Abstimmung mit den jeweiligen Straßenbau-lastträgern.

In der Folge sind die maßgeblichen Straßen Gaimersheims zu großen Teilen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h versehen. Ausgenommen davon sind lediglich der Abschnitt der St 2335 im Bereich des Altenheims sowie die Ziegeleistraße, bei der es sich um eine kommunale Straße handelt. Das Netz aus Erschließungsstraßen ist großflächig als Tempo-30 Zone ausgewiesen. Bei den Knotenpunkten handelt es sich vor allem um Vorfahrtknoten und

Kreisverkehre. Es existieren jedoch eine LSA und fünf FSA (davon eine außer Betrieb).

Umfahrungsstraße: Ein Kennzeichen von Gaimersheim ist die Tatsache, dass eine inoffizielle Südwest-Umfahrung besteht, die rege genutzt wird und bereits einen Teil des Kfz-Verkehrs aus dem Ortskern verlagert. Die verkehrliche Wirkung durch einen weiteren Ausbau der Südwest-Umfahrung ist daher gemäß einer Untersuchung aus dem Jahr 2011 begrenzt (ca. 900 Kfz/ 24h) [M6]. Eine weitere Verkehrsberuhigung im Zentrum (z.B. mit Tempo 20) könnte die Entlastung ggfs. erhöhen. Hierzu müsste jedoch die Ortsdurchfahrt zunächst zu einer Gemeindestraße abgestuft werden. Kritisch an der aktuellen Regelung der „informellen“ Umfahrung ist der Knotenpunkt mit der Ziegeleistraße, der sehr unübersichtlich ist.



Zulässige Höchstgeschwindigkeiten und Knotenpunktformen im Kernort; Quelle Hintergrund: TopPlusOpen (© BKG) [M1]

Ruhender Kfz-Verkehr im Ortskern: Im Ortskern von Gaimersheim existiert eine Parkverbotszone mit Freigabe des Parkens in ausgewiesenen Bereichen für eine maximale Parkdauer von einer Stunde (Parkscheibenregelung), wodurch die Kfz-Stellplätze im Straßenraum Personen mit kurzen Erledigungen vorbehalten werden. Rund um das Ortszentrum existiert zudem eine Reihe von größeren Tiefgaragen und

Parkplätzen (z. T. öffentlich und z. T. für Kund*innen und Beschäftigte des dazu gehörigen Gewerbes). Im Nord-Abschnitt der Oberen Marktstraße ist der ruhende Kfz-Verkehr prägend für den Straßenraum. So finden sich auf der Südseite der Straße Senkrechtparker, die durch Längsparker auf der Nordseite ergänzt werden und einen hohen Platzbedarf aufweisen. Hierdurch werden die verfügbaren Flächen für andere Verkehrsarten eingeschränkt. Auffällig sind zudem überbreite Parkflächen im Nord-Abschnitt der oberen Marktstraße, die einen großen Teil des Straßenraums in Anspruch nehmen. Auch der Marktplatz wird stark durch den ruhenden Kfz-Verkehr geprägt.

Ruhender Kfz-Verkehr in Wohngebieten: Analog zur Situation im Ortskern wurde auch in den Wohngebieten eine sehr starke Inanspruchnahme des öffentlichen Raums zur Abstellung von Kfz festgestellt, was zu einer Dominanz des ruhenden Verkehrs in den Straßenräumen führt und die Flächen für die anderen Verkehrsarten oder für gestalterische Maßnahmen limitiert. Ein positiver Effekt der dichten Beparkung ist jedoch ihr Beitrag zur Beruhigung des fließenden Kfz-

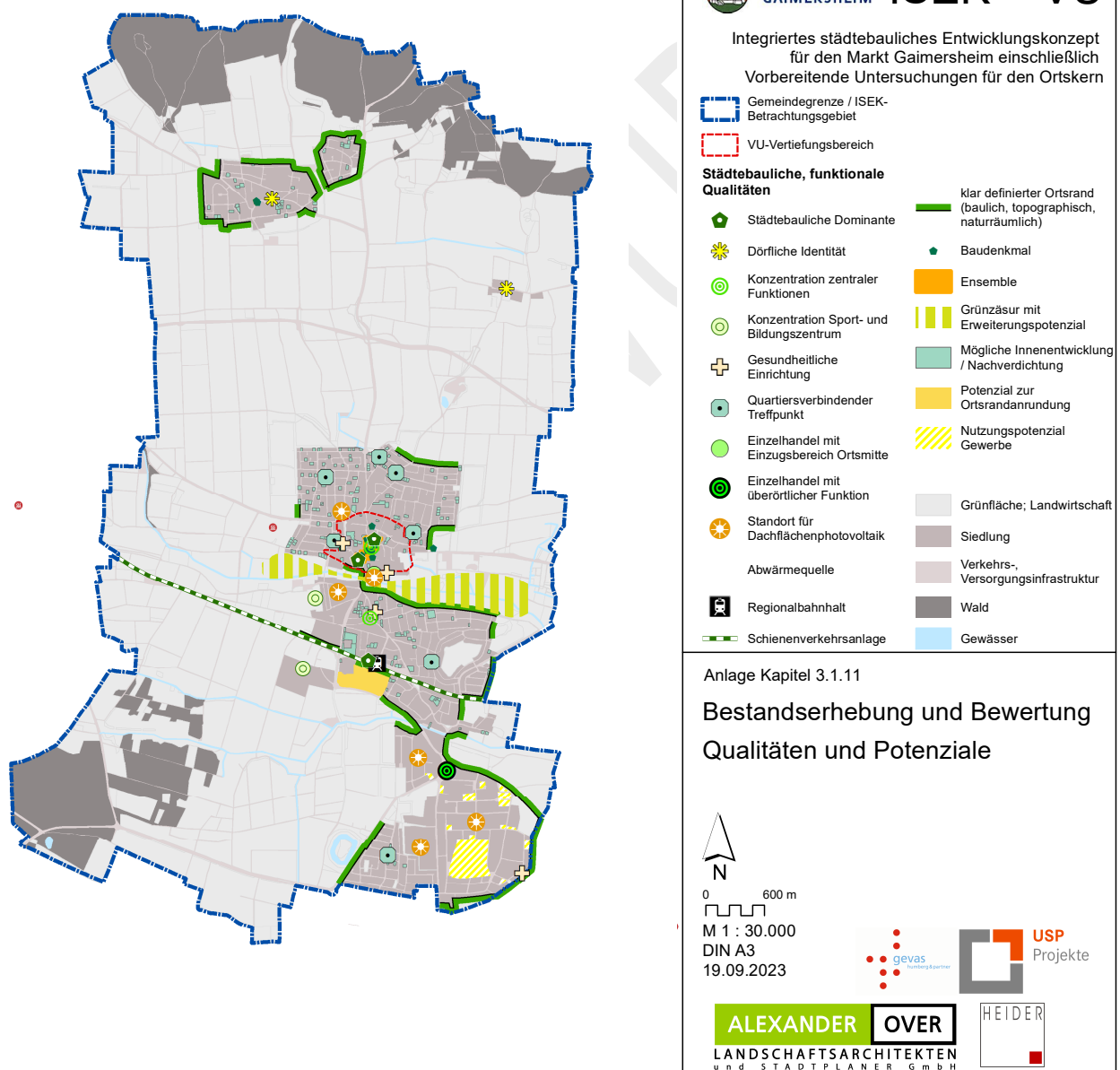
Verkehrs die sich durch die entstehenden Engstellen ergibt.

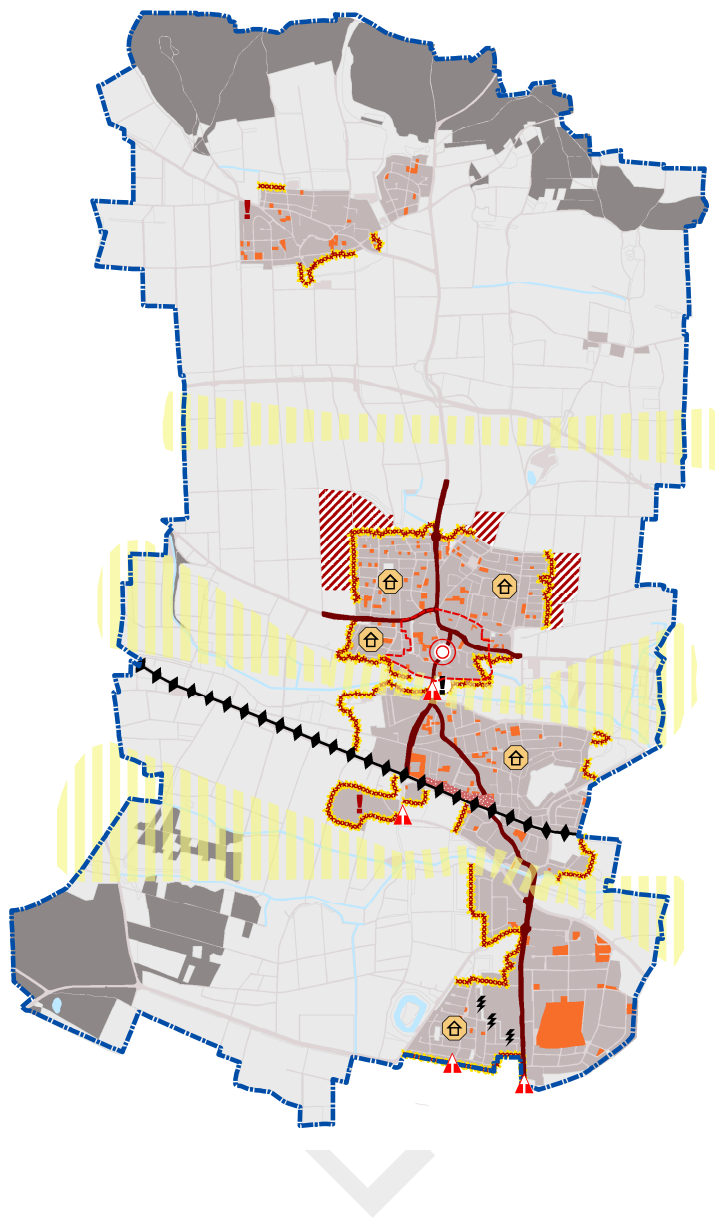
Kfz-Stellplätze auf Privatgrund: Die Kfz-Stellplatzsatzung als das maßgebliche Instrument für die Herstellung von Kfz-Stellplätzen auf Privatgrund fordert in Gaimersheim einen Stellplatz je Wohnung < 40 qm und 2 Stellplätze je Wohnung > 40 qm. Für Einfamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden pauschal zwei Stellplätze eingefordert [M7]. Ein Abgleich mit dem Kfz-Besitz gemäß der Zulassungsstatistik ergibt für Gaimersheim rund 1,5 private Pkw je Gaimersheimer Haushalt und 1,8 private und gewerbliche Pkw je Haushalt [M5]. Einer überschlägigen Test-Berechnung unter Berücksichtigung der Haushaltsstruktur in Gaimersheim zufolge ergeben sich diese Werte, wenn Einpersonenhaushalte einen Pkw und alle anderen Haushalte ca. 2 Pkw besitzen. Der aktuelle Stellplatzschlüssel erscheint damit dem Mobilitätsverhalten angemessen, ist jedoch vergleichsweise hoch. Vor diesem Hintergrund erscheint die starke Beparkung der Wohnstraßen und Wohnwege (auch in den neuen Siedlungsbereichen) eher der Bequemlichkeit und der Zweckentfremdung privater Kfz-Stellplätze geschuldet als einem Stellplatzdefizit.

3.1.11 Zusammenfassung der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken

Folgendes Kapitel beinhaltet die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -bewertung zusammengefasst nach Themengebieten und Handlungsfeldern. Die Anwendung des strategischen Instruments, der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse, auch bekannt als SWOT-Analyse, ermöglicht durch die Bewertung der internen Stärken und Schwächen sowie externe Chancen und Risiken der Marktgemeinde Gaimersheim, sowohl eine Übersicht als auch die Ergebnisse miteinander in Beziehung zu setzen. Dies unterstützt die Marktgemeinde darin, Strategien zu entwickeln, die die Stärken nutzen, die Schwächen angehen, Chancen nutzen und Risiken mindern.

Nachfolgende Pläne fassen die Qualitäten und Potenziale sowie die Defizite und Konflikte visuell zusammen und verorten diese.





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- Gemeindegrenze / ISEK-Betrachtungsgebiet
- VU-Vertiefungsbereich
- Mangel an zentralen Funktionen
- Dezentrale Bildungseinrichtung
- Konflikt bauliche Entwicklung und Naturraum
- Konflikt Wohnen und Gewerbe
- Undefined Ortseingänge
- Monostrukturelle Einzelhausbebauung, fehlende identitätsstiftende Merkmale
- Trennwirkung
- Verkehrsbelastete Straße
- Fehlende / mangelhafte Grünzäsur
- Ungefasster Ortsrand
- Städtebaulich ungeordnete Fläche
- Siedlungsentwicklung im Außenbereich (FNP)
- Unbebaute, untergenutzte Fläche
- Gewässer
- Wald
- Grünfläche; Landwirtschaft
- Siedlung
- Verkehrs-, Versorgungsinfrastruktur

Anlage Kapitel 3.1.11

Bestandserhebung und Bewertung Defizite und Konflikte



0 600 m

M 1 : 30.000

DIN A3

16.02.2023



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GmbH



Siedlungsstruktur und Entwicklung

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Gemeinschaft & Verantwortung	Gesellschaftliches Miteinander, Vereinsleben, Feste, Kultur, Inklusion Lebenswerte, menschliche, familienfreundliche Gemeinde Ländl. Charakter/Struktur	Mangel an Begegnungsstätten (Bürger*innenzentrum) Mangel an konsumfreien Aufenthaltsräumen & Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum Fehlender Einbezug aller Generationen, insbesondere der Jugend	Zugereiste besser integrieren Begegnungsstätten und -flächen Einbindung der Bevölkerung in den Entwicklungsprozess der Marktgemeinde	Fehlende soziale Integration und fehlendes Miteinander (!)
Baukultur & Bau-substanz	Baukultur und historische Substanz im Zentrum (Ensemble) Individuelle Ortsmitte Identitätsstiftende Gebäude und Natur z.B. Retzbachgraben BayWa Turm einschl. Sichtachse zum Kirchturm Historische Baukultur	Teilweise mangelhafte Baukultur (!) Innerörtliche Dominanz von versiegelten Flächen, Parkflächen, fehlendem Grün, (Steingärten) Wenig markante Einzelgebäude Visitenkarte / südl. Ortszugang durch Gewerbe dominiert	Mischung dörflicher und städtischer Strukturen/besonderer Charakter Erhalt der Einzigartigkeit des Ortskerns, Attraktivierung Mehr Qualität im öffentlichen Raum	
Kultur & Identität	Backhaus Kleeblatt Ortskern (Wochenmarkt, Metzgerei, Bäckereihandwerk, Eis-diele etc.)	Fehlende Lebendigkeit des Ortskerns Mangel an gastronomischem Angebot Dorf-/Volksfestplatz unausgeschöpftes Potential als soz. & kult. Zentrum	Gute Kulturinfrastruktur und vielfältiges –angebot Stadtnähe, Synergie Effekte mit Ingolstadt	

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Siedlungs- und Bauungsstruktur	Kompakter, kleinteiliger Siedlungskörper klar strukturiert Gut gegliedert durch Freiräume überwiegend homogene Baustruktur teils gute abgeschlossene Siedlungsränder	Vier Siedlungsteile ohne Zusammenhang Geringe Dichte – hoher Flächenverbrauch → starker Baustruktursprung im Gewerbegebiet teilweise ungefasste Ortsränder – gestörtes Landschaftsbild Baulücken Zentrale Funktionen städtebaulich nicht ablesbar Monotone Wohngebiete	Lockere Baustruktur bietet Potentialflächen für Verdichtung "kurze Wege" im Vergleich zu Ingolstadt Hoher Anteil Nebengebäude im Zentrum	Trennung durch Bahnlinie Zu umfassende Flächeninanspruchnahme Zersiedelung Nachverdichtung
Ortsbild & öffentlicher Raum	Gute Gestaltung des öff. Raums in der Ortsmitte Retzbach als tragendes Element Starke Retzbach- und Ortssilhouette Kirche definiert inneren Ortseingang	Wenig markante Einzelgebäude kaum charakter-/ identitätsbildende Bestandteile Insgesamt verkehrslastige Gestaltung des öffentlichen Raums gesichtsloser öffentlicher Raum außerhalb des Zentrums Zentrale Funktionen städtebaulich nicht ablesbar Mehrere unklare und undefinierte Ortseingänge insb. von Süden Keine räuml. Trennung zu Ingolstadt	Potentialräume für Aufwertung vorhanden	ungeregeltes Wachstum Neubau Edeka manifestiert schwachen Ortseingang

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
---------------	---------	-----------	---------	---------

Nutzung	Kaum Nutzungskonflikte	Disperse Nutzungsstruktur ohne klare Zentrenbildung Deutliche Funktionschwäche Ortsmitte, Unterausstattung auch durch hohe Verkehrsbelastung geschwächt; zu viel Kfz, zu wenig Rad Leerstand Ortsmitte Fehlentwicklung: Einrichtung von Parkplätzen auf Potentialflächen der Ortsmitte fehlender attraktiver Einzelhandel, fehlende Gastronomie Fehlende soziale Infrastruktur (v. a. für die Jugend) Leerstand altes Feuerwehrhaus, Ledl Gasthaus	Hoher Anteil ungenutzter/ untergenutzter Flächen u.a. im Zentrum: Großes Potential zur Steuerung der Gemeindeentwicklung, Anteil Grund im Marktge-meindebesitz Bodenvor-ratspolitik (z. B. Bauernhöfe, Rupp-wiese) Bündelung zentraler Funktionen	Mangelnde Tragfähigkeit zentraler Funktionen Sterben der Ortsmitte
Wohnen	Belebter Wohnstandort	Ungeddeckte Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum	Neue Wohnraumkonzepte	Grundstücks- und Mietpreise Verstärkter Druck auf Wohnflächen durch starken Zuzug

Mobilität

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Rad	Grundsätzlich gute Fuß- und Rad-Erreichbarkeiten vor allem im zentralen Teil des Marktes	Radwegenetzlücken u.a. im KFZ-Hauptnetz fehlende Radwege Wegstrecke Lippertshofen-Gaimersheim vergleichsweise lang u. topographisch eher unbequem Konflikt Rad – Kfz Bedarf an Fahrradstellplätzen nicht gedeckt	Fahrradfreundlichkeit erhöhen Bislang unverbaute Potentialflächen für neue Fuß- und Radwegeverbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen könnten die Erreichbarkeit des Zentrums verbessern	Eigentumsrechte & blockierte Achsen, enge Straßenräume (klassifizierte Straßen) behindern die Realisierung neuer Wegeverbindungen und die Umverteilung von Verkehrsflächen
Fuß		Wenig fußgängerfreundlich	Fußgängerfreundlichkeit erhöhen: z. B. breitere begrünte Gehwege, Fußgängerüberweg (z. B. Bgm-Martin-Meier-Str.)	
ÖPNV	Vergleichsweise gutes ÖPNV-Angebot (Bahn, Bus) im Hinblick auf Erschließung und Taktung (Bahnhof!)	ÖPNV innerorts nicht etabliert	ÖPNV attraktiveren – als echte Alternative zum Kfz Umbau des Bahnhofs Erhöhung der Zugtaktung Ingolst. – Gaimersh. Potentialflächen für Siedlungsentwicklung mit sehr guter Erreichbarkeit 49-Euro-Ticket attraktiv => Preisersparnis	
Innovative Mobilität (Sharing)	Free-Floating-Sharing-Systeme für E-Scooter & mehrere Carsharing-Fahrzeuge			

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
KFZ-Verkehr (MIV)	Westumfahrung „light“ über Riedweg u. „Am südl. Bahndamm“ entlastet das Zentrum Stellplätze im Zentrum sichern dessen Erreichbarkeit und tragen zum Erhalt des Lebens bei	Priorisierung, Identität u. Dominanz Kfz-Verkehr v.a. im Ortskern Durchgangsverkehr (mit zu hohem Tempo) und an Schulen, Nord-Süd Verbindung über Markplatz Konflikte mit schwächeren Verkehrsteilnehmenden reduzierte Aufenthaltsqualität in Ortsmitte Übermäßig hoher Anteil an Parkflächen im Ortskern	Verlangsamung des innerörtlichen Verkehrs Ausbau Südwestumfahrung mit einer Verlagerung der Staatsstraße aus dem Zentrum → Spielräume Verkehrsberuhigung Ortskern	Staatsstraße und Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs Nachverdichtung und ggfs. auch die Siedlungsentwicklung führen zu mehr Verkehr Spielräume für Verkehrsberuhigung eingeschränkt (Widmung Staats- od. Kreisstraßen)
Elektromobilität	Aktuell gutes Angebot an öff. Ladeinfrastruktur (Stellen mit besonderem Bedarf: Marktzentrum, Gewerbegebiet)			Elektromobilitäts-Wende führt zu steigender Anzahl an Elektro-Kfz → aktuelle Ladeinfrastruktur zukünftig evtl. nicht mehr ausreichend
Barrierefreiheit		Bahnhof u. einige Bushaltestellen entsprechen nicht den Anforderungen einer attraktiven und barrierefreien Gestaltung		
Information/ Kommunikation		Mangelnde Information zu Mobilitätsangeboten über die städtischen Kanäle		

Landschaft, Naherholung und Begrünung

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Landwirtschaft	fruchtbare Böden für die Landwirtschaft	ausgeräumte Landschaft mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Biobewirtschaftung Erosion durch fehlenden Windschutz (Feldgehölze, Hecken) Optimierung der Böden für die Landwirtschaft	Umstellung auf biologische Landwirtschaft	negative Umweltfolgen durch intensive Landwirtschaft (Stoffeintrag Düngemittel, Pestizide), Verlust Bodenfruchtbarkeit
Landschaft – Naturraum – Biotop – Artenvielfalt	grundwasserbeeinflusste Böden im Bereich Naturraum Donauaue (Bereich Retz- und Aufragaben) seltene Trockenbiotop (Reisberg)	geringe Anzahl Biotop, geringe Biodiversität und Artenvielfalt Trockenlegung von Feuchtlebensräumen	Renaturierung Retzgraben und Aufragaben, Wiedervernässung der umgebenden Wiesen Pflege- und Entwicklung bestehender Biotop Entstehung eines Biotopverbundes durch Wiedervernässung oder Nutzungsumstellung in weiteren Flächen	weiterer Verlust von Biotop bei Trocken- und Feuchtlebensräumen, Verlust Artenvielfalt und Biodiversität -> Verlust Ökosystemleistung
Klima- und Umweltschutz	bestehendes Natur- und Umweltschutzprogramm der Gemeinde mit Projekten zum Natur- und Klimaschutz	Durchsetzung von Umweltschutzmaßnahmen, fehlende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Erhöhung der Artenvielfalt und Biodiversität, Erhalt und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Ökosystems, Erhöhung der Resilienz gegen Folgen des Klimawandels	Gefahren durch Hitze, Trockenheit, Dürre und Starkregen, Verlust Ökosystemleistung, Erholungsfunktion und Teilhabe sensibler Gesellschaftsgruppen

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Siedlungsgebiet, Klima, Begrünung	Vorhandene Grünflächen und Bäume im Siedlungsgebiet Versorgung mit Spielflächen / Erholungsflächen Natur- und Umweltprogramm mit Projekten zum Naturschutz im Siedlungsraum Bewusstsein und Engagement für ökologische Themen	fehlende Gesamt-Durchgrünung Überbauung Fließgewässer wenige Großbäume im Straßenraum, öffentlichen und privaten Raum Gestaltung der privaten Gärten (Pflege, Pflanzung, Einfriedung, Maß d. Versiegelung, baumlose Gärten) wenig Dachbegrünung fehlende Auflagen in den Bebauungsplänen und Kontrolle der Umsetzung unterbrochene / fehlende Grünzäsuren Gebietsfremde Pflanzen	durchgrünte Siedlungsfläche mit Dachbegrünungen, „Cool City“, Hitzekompensation mehr Artenvielfalt und Biodiversität durch ökologische Bewirtschaftung im öffentlichen und privaten Bereich Regenwassermanagement Frischlufschneisen durch Vernetzung des Siedlungsgebietes mit Umgebung Verbesserung Ortsbild: Baumpflanzungen (u. a. am Marktplatz), Baumalleen	Hitzestau im Sommer, fehlende Durchlüftung, fehlende Kühlung durch Feuchtlebensräume oder beschattende Großbäume Verlust Artenvielfalt und Biodiversität Verschwendung Ressource Regenwasser durch Versiegelung Verlust Ökosystemdienstleistungen
Landschaftsbild, Kulturlandschaft		gestörtes Landschaftsbild durch fehlende Strukturen (Bäume, Hecken, Feldgehölze)	Bereicherung der Kulturlandschaft durch Feldgehölze, Hecken, Säume, extensives Grünland	
Naherholung	Naherholung (entlang Retzbach, Retzbachpark, am Reisberg), allg. in der Kulturlandschaft		Landschaftsraum der Umgebung: Nähe Altmühltal, regionale Anziehung	Verlust Wert der Landschaft für Naherholung

Energie

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Energieversorgung Anteil Erneuerbarer Energien	Erneuerbare Energien Biogas, PV, Geothermie vorhanden	Anteil erneuerbare Energien am Stromverbrauch bisher gering (8,5 %) geringer Anteil PV auf Dächern oder Fläche Starke Einschränkungen für Verwendung von Windkraft und Erdsonden	Nutzung Energiemix aus erneuerbaren Energien Große Potentialflächen auf Dächern im Gewerbegebiet	Festhalten an fossiler Wärmeenergie und zu langsame Entwicklung der regenerativen Energieversorgung Einschränkungen überschreiten Möglichkeiten
Energiebedarf Gewerbe und Private Haushalte		hoher Energiebedarf Gewerbegebiet	Energiespar-Potential im privaten und öffentlichen Bereich ermitteln und nutzen	Weitere Abhängigkeit von fossilen Energieträgern teure Energie macht Gewerbegebiet unattraktiv keine Reduktion beim CO2-Ausstoß möglich
Förderprogramme	Natur- und Umweltprogramm mit Ausarbeitung eines Klimakonzeptes (in Arbeit) Förderprogramme der Gemeinde für Privathaushalte Solarprogramm für öffentliche Gebäude	Bekanntheit Klimaschutzkonzept bei Bürger*innen		
Rolle und Engagement der Gemeinde	vielfältige kleinere Maßnahmen von der Gemeinde schon umgesetzt		Zusammenschluss mit Nachbargemeinden für interkommunales Energiekonzept Vorbildfunktion der Gemeinde nutzen	

Wirtschaft und Digitalisierung

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Einzelhandel / Grundversorgung	Umfassendes Angebot an Einrichtungen der Grundversorgung, Wochenmarkt Großer Nahbereich für ein Grundzentrum Leistungsfähige Nahversorgung - Lebensmittelmärkte + Lebensmittelhandwerk Möbeleinzelhandel mit regionaler Bedeutung Überdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung/-zentralität/Verkaufsfläche (inkl. Möbeleinzelhandel)	Begrenztes Einzelhandelsangebot (ohne Möbelanbieter) Wenig diversifiziertes Sortiment/ Einzelhandelsangebot	Wahrnehmung und Image als Einkaufsort durch überregional bekanntes Möbelangebot → Chance für zusätzliche Besucherzahlen Ortskern	Wachsende Bedeutung des Grundversorgungsangebotes im Nahbereich außerhalb Gaimersheims Anfällige Einzelhandelsstruktur im Ortskern durch Kleinstrukturierung und geringe Betriebszahl
Kaufkraft	Positive Bevölkerungsentwicklung mit weiterhin prognostiziertem Bevölkerungswachstum, entsprechend positive Basis der Kaufkraftentwicklung Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft Deutlich positiver Saldo der Beschäftigtenpendler → zusätzliche Kaufkraft für Gaimersheim	Überwiegende Zahl der Beschäftigten im Gewerbegebiet ohne räumlich-funktionalem Bezug zum Ortskern → eingeschränkte Nutzbarkeit der dort vorliegenden Kaufkraftpotentiale Wenig Kopplungseffekte zwischen überörtlich ausstrahlenden Möbelbetrieben im Gewerbegebiet und dem Ortskern	Großes Kaufkraftvolumen im Marktgebiet Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Marktgebietes in die ansässigen Möbelanbieter stellen erhebliche Umsatzpotentiale am Standort dar	Umfassende Einzelhandels- und Versorgungsangebote im Regionalzentrum Ingolstadt und Nähe zum Westpark reduzieren die bindungsfähige Kaufkraft in Gaimersheim Bedeutungszuwachs Online-Handel
Lage	Lage im starken Wirtschaftsraum Ingolstadt Günstige Situierung der Gewerbegebiete	Erhebliche Standortkonkurrenz im Wirtschaftsraum	Stärkungsmaßnahmen unter den günstigen Voraussetzungen des Wirtschaftsraumes erfolgversprechend	Große Abhängigkeit vom Automobil-Wirtschaftscluster und Audi

Handlungsfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
---------------	---------	-----------	---------	---------

Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort und Wettbewerb	Bedeutsamer Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort mit überdurchschnittlicher Beschäftigungsdichte Dominierende Dienstleistungssektors mit hochwertigen Arbeitsplätzen Herausragende Bedeutung als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort im Gemeindegebiet Automotiv-Cluster, Nähe zu Audi	Eher stagnative Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre, aber auf hohem Niveau Gewerbegebiet Gaimersheim ohne besondere Qualitäten – Aufwertungsbedarf, um nachhaltige Sicherung der Attraktivität für Unternehmen zu gewährleisten	Dynamische Wirtschaftsregion mit anhaltend guten Entwicklungschancen mit anhaltend hohem Gewerbebedarf Entwicklung Standortprofil bietet Positionierungsvorteile	Clusterrisiko Gewerbegebiet Audi IN-Campus Technologie-Park mit möglicher Relevanz für Betriebe in Gaimersheim → möglicher Verlagerungsdruck für Betriebe im Gewerbegebiet Gaimersheim
Ortskern	Ca. ein Drittel der Einzelhandelsbetriebe im Ortskern Hohes Identifikationspotential und Grundversorgungskompetenz, täglicher Bedarf, Wochenmarkt, Marktplatz Edeka Steinbruck als leistungsfähiger Magnetbetrieb in Ortskernnähe Keine ausgeprägte Leerstandproblematik im Hauptgeschäftsbereich	Deutlich begrenzte Bedeutung und Anziehungskraft des Ortskerns als Einzelhandelsstandort Einzelhandelsangebot wesentlich durch Gewerbegebietslagen und Möbelsortiment geprägt Fußläufige Verbindung zwischen Edeka und Ortskern wenig attraktiv Groß-Leerstand Ostseite Marktplatz schwächt Funktionsfähigkeit	Hochattraktive Voraussetzungen für Erhalt und Entwicklung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortskerns Anziehungskraft stärken durch Potential Regional- und Bioprodukte Austauschbeziehungen Edeka Steinbruck – Ortskern	Kleinbetriebe mit Wettbewerbsnachteilen Beeinträchtigungsrisiko bei Wegfall einzelner Anbieter
Ausbau/Entwicklung	Positive Bevölkerungsentwicklung sichert hohe Kaufkraft vor Ort	Geringes Ausbau-/Ergänzungspotential im Einzelhandel	Gute Voraussetzung und Innenentwicklungspotential für Nutzungen aus dem Dienstleistungs-, Gesundheits-, Sozial- und Kulturbereich	Finanzielle und personelle Kapazitäten für Stärkungs- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich

Handlungsfeld

Stärken

Schwächen

Chancen

Risiken

Marketing und Digitalisierung	Ansprechender und informativer Internetauftritt Marktgemeinde-homepage Kommunikations-plattformen / fortgeschrittene Digitalisierung: Gaimersheim-App, Aktualisierung der Marktgemeinde-homepage	Stadtmarketing Aktionen zur Belebung des Ortskerns Digitalisierung und digitale Einbindung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe	Ausbau Standortmarketing mit Schwerpunkten Ortskern und Gewerbegebiets-entwicklung	Aufbau geeignete Organisationsstrukturen und Umsetzungskapazitäten
Bildung	Gute Bildungsinfrastruktur mit Grund-, Mittelschule und Gymnasium, 9-10 Kinderbetreuungsstätten ohne Wartelisten		Steigender Bedarf an Bildungsinstitutionen	Steigender Bedarf an Bildungsinstitutionen

3.2 VU – Vertiefungsbereich Ortsmitte Gaimersheim

In einer vertiefenden Analyse wird eine Vorbereitende Untersuchung (VU) im Ortskern Gaimersheims durchgeführt. Als formelles Instrument ist es eine Voraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebiets. Im Zuge der VU wird geprüft, ob im Ortskern städtebauliche Missstände vorliegen.

Grundsätzlich lassen sich die städtebaulichen Missstände in Struktur- und Funktionsschwächen aufteilen. Strukturschwächen liegen vor, wenn die Beschaffenheit des Raums, wie die Bebauung oder Verkehrswege, nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder grundlegenden Sicherheitsansprüchen genauso wie Belangen des Klimaschutzes oder der Klimaanpassung entspricht. Funktionsschwächen liegen vor, wenn die Aufgaben des jeweiligen Gebietes nicht erfüllt werden können. Die Aufgaben und Funktionen von Ortskernen weisen komplexe Funktionsanforderungen auf, die durch die Kommune erfüllt werden müssen. Wesentlich für die Funktionsfähigkeit eines Areals sind neben den vorhandenen Nutzungen auch Verkehr und Mobilität, die wirtschaftliche Situation genauso wie Grün- und Freiräume, Anlagen des Gemeinbedarfs, kulturelle und soziale Infrastruktur. (vgl. §136 Abs. 1 BauGB)

3.2.1 Gebäude- bzw. grundstücksbezogene Nutzung

Zentrale Funktionen

Die Hauptachsen der Ettinger Straße sowie der Oberen und Unteren Marktstraße repräsentieren nicht nur räumlich, sondern auch funktional die Ortsmitte des Marktes Gaimersheim.

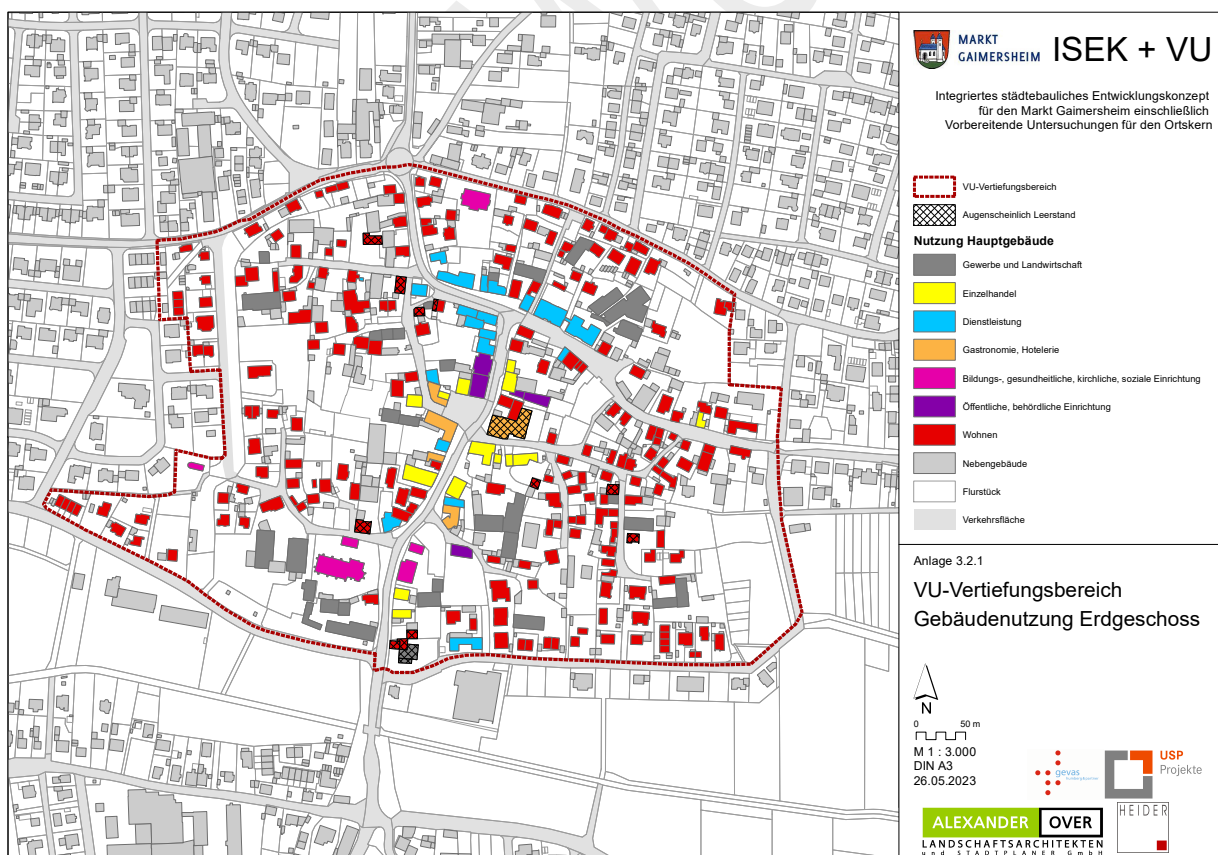
Überwiegend im Erdgeschoss treten hier entlang der Durchfahrtsstraßen vielfältige Nutzungen auf. Rund um den Marktplatz finden sich verschiedene kleinere, oftmals inhaberbetriebene Einzelhandelsgeschäfte. In der Arbeitsgruppe zur Ortsmitte und zentralen Funktionen wird das „Kleeblatt“ aus Obst- und Gemüsegeschäft, Bäckereien, Metzgerei und Apotheke als die tragenden Säulen der Versorgung des täglichen Bedarfs im Ortskern genannt. Sie sind gegenseitige Frequenzbringer und damit abhängig voneinander. Ein größerer Betrieb des Einzelhandels findet sich zudem am südlichen Eingang zur Ortsmitte am Steinbrück in Form des EDEKA Vollsortimenters. Für eine

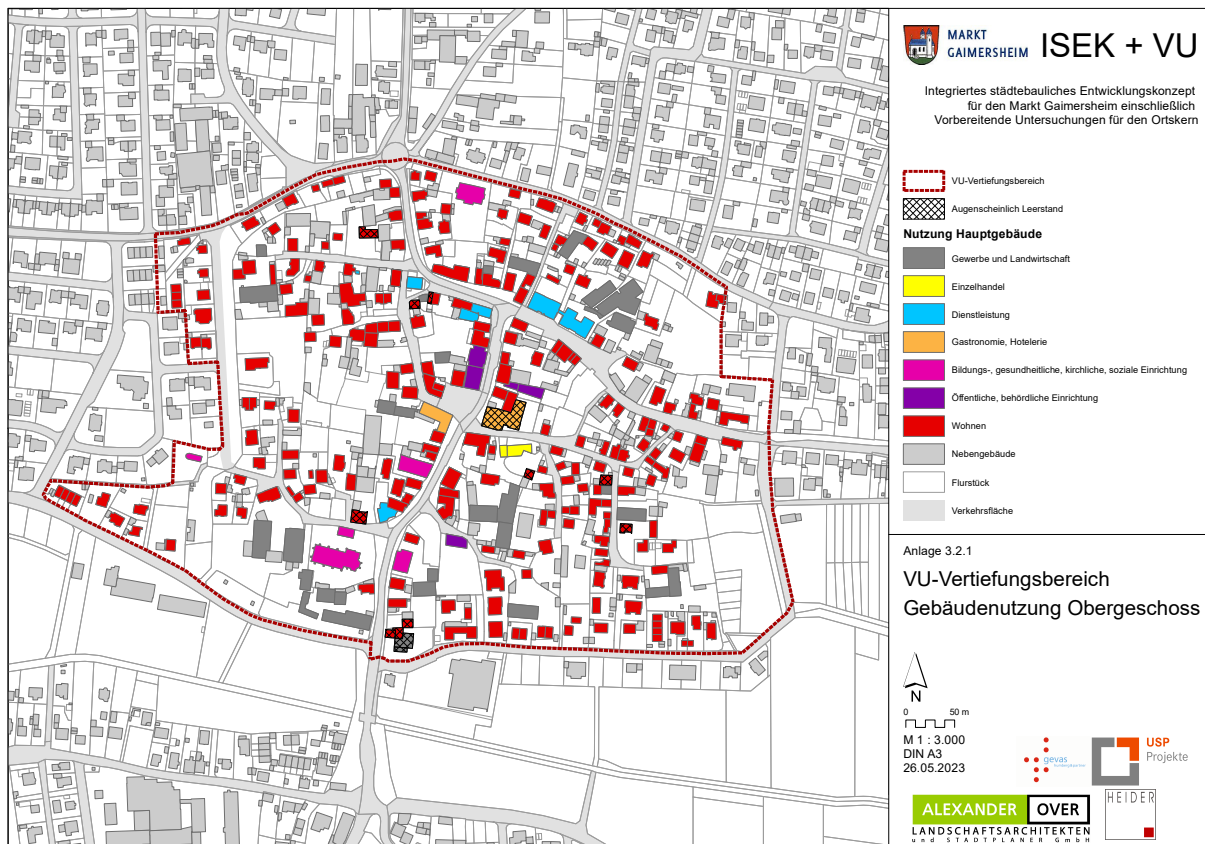
Konzentration der Nutzungen innerhalb des Ortskerns kann dies sowohl als Frequenzbringer als auch als Konflikt zum direkten Zentrum gesehen werden.

Am und um dem Bereich der Kreuzung Ettinger Straße und Obere Hauptstraße konzentrieren sich überwiegend Dienstleistungsanbieter.

Gastronomische Angebote finden sich unmittelbar am Marktplatz mit einem griechischen Restaurant und einem Schellimbiss sowie zwei Bäckereien mit Café. Übernachtungsmöglichkeiten sowie traditionelle Wirthauskultur sind zusammen mit dem Ledl-Gasthof verloren gegangen.

Mit der Kirche, dem Pfarrheim und dem Diözesanverband genauso wie dem Kindergarten am Obertorweg finden sich einige sozial ausgerichtete Einrichtungen im Ortskern. Aus funktionaler Sicht auf die soziale Gemeinschaft Gaimersheims sind jedoch Defizite bei den Angeboten für Kinder und Jugendliche feststellbar.





Öffentliche und behördliche aber auch kulturell ausgerichtete Nutzungen finden sich im Rathaus mit der Verwaltung und Gemeindebibliothek, dem Backhaus als Veranstaltungsort sowie dem Marktgemeindemuseum.

Die Wohnfunktion ist vor allem abseits der zentralen Lagen und in den Randbereichen der Ortsmitte besonders ausgeprägt. Im zentralen Bereich der Ortsmitte ist die Wohnnutzung auf die Obergeschosse beschränkt.

Leerstände sind in moderatem Umfang vorhanden. Mit dem kürzlichen Wegfall des familiengeführten italienischen Restaurants sowie dem seit einiger Zeit leerstehenden Ledl-Gasthof fehlt es der Ortsmitte in besonderem Maße an gastronomischen Angebot und einem sozialen Treffpunkt. Einen weiteren wesentlichen Leerstand stellt das Anwesen der Unteren Marktstraße 24 dar, welches sich negativ auf die Eingangssituation zur Ortsmitte auswirkt und einen fehlenden funktionalen Trittstein zwischen Marktplatz und EDEKA Steinbruck darstellt.

In den rückwärtigen Lagen befinden sich landwirtschaftliche Betriebe auf mehrere Haupt- und Nebengebäude verteilt.



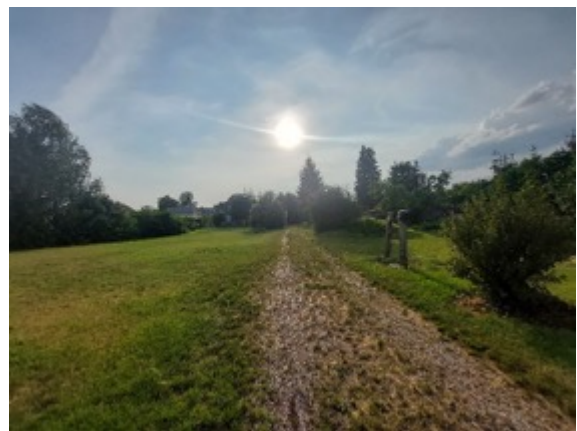
Privater Freibereich eines zentralen Hofes

Abseits der Gebäudenutzung finden sich in den rückwärtigen Bereichen des Ortskerns untergenutzte Bereiche, welche Potenzial zur Erhöhung der Nutzungsmenge und -diversität beinhalten. Oftmals sind diese

Bereiche auch strukturell ungeordnet, sodass eine Neuausrichtung auch mit einer baulichen Neuordnung zusammenhängen würde.



Ungeordneter rückseitiger Bereich der Huberbräugasse



Feldweg durch private Obstwiese zwischen Wallgraben und Marktplatz

Bereiche für Freizeit und Naherholung finden sich in der Ortsmitte nur bedingt. Jedoch können verschiedene kleine Freiraumbereiche für Freizeitaufenthalt, wie entlang des Wallgrabens, an der Marienapelle, hinter dem Backhaus oder am Marktmuseum genutzt werden. Hier bilden die privaten Obstwiesen ein ungenutztes Potenzial für die Naherholung.



Versiegelte Aufenthaltsfläche hinter dem Backhaus

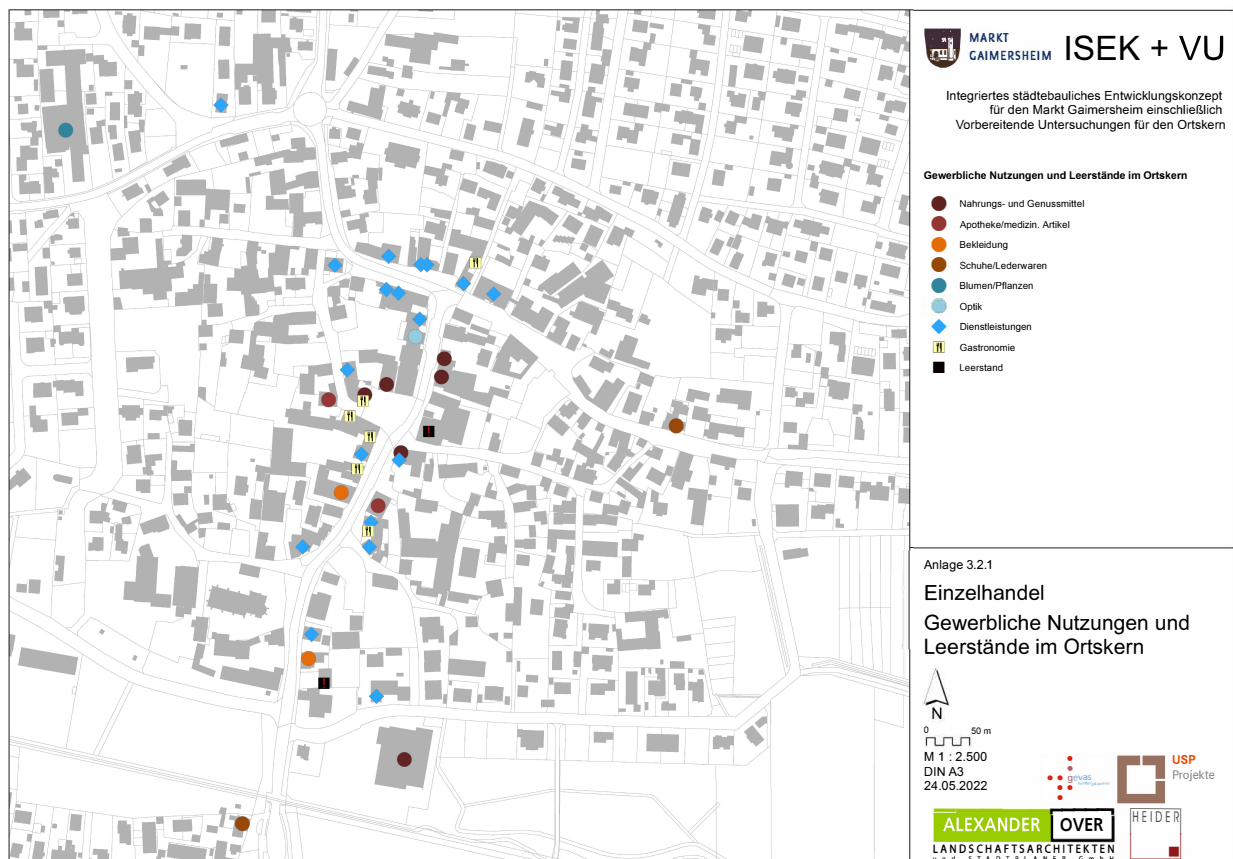
Wirtschaft und Einzelhandel

Im Ortskern Gaimersheim sind 11 Einzelhandelsbetriebe (28,2% der Einzelhandelsbetriebe Gaimersheims) mit ca. 890 m² Verkaufsfläche (ca. 1,4% der Verkaufsfläche Gaimersheims, bzw. 7,0% der Verkaufsfläche Gaimersheims ohne den Möbeleinzelhandel) situiert. Der Einzelhandel konzentriert sich im Hauptgeschäftsbereich entlang der Achse Obere Marktstraße / Marktplatz / Untere Marktstraße.

Der Hauptgeschäftsbereich ist langgezogen, mit überwiegend linearer Aneinanderreihung der Nutzungen. Der Marktplatz und die dort angrenzenden Lagen stellen einen Schwerpunktbereich des Einzelhandels dar. Die Einzelhandelsnutzungen des kurzfristigen Bedarfs mit Lebensmitteln und Apotheken bilden das überwiegende Einzelhandelsangebot und sind wesentliche Frequenzbringer für den Hauptgeschäftsbereich. Ergänzt wird der Einzelhandel im Ortskern durch ein kleines Angebot im mittel- und längerfristigen Bedarf, so u.a. einen Textildiscountmarkt und einen Optiker. Der Einzelhandel im Ortskern ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet, das Einzelhandelsangebot erfüllt keine größeren Ansprüche

an ein umfassendes Einzelhandelsangebot bzw. die Voraussetzungen für einen Einkaufsbummel oder ein Einkaufserlebnis. Dem Nahversorgungsangebot kommt, aufgrund seiner Betriebszahl und dem von diesen gewährleisteten Angebotsspektrum, sowie der kundenzuführenden Wirkung in den Ortskern, eine tragende Rolle für die Funktionsfähigkeit des Ortskerns zu. Die Nahversorgungskompetenz des Ortskerns kann angebotsbezogen durch regionale und / oder Bio-Produkte weiter gestärkt werden. Hierfür bietet der Wochenmarkt eine gute Grundlage, ein ergänzender Einzelhandelsbetrieb wäre vorteilhaft, hier besteht jedoch der Vorbehalt, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit voraussichtlich eine überaus günstige Kostenstruktur erfordern würde, die unter Marktbedingungen schwierig zu erreichen sein dürfte.

Die im Ortskern ansässigen Einzelhandelsbetriebe verfügen, trotz ihrer Zahl, nur über einen marginalen gesamtörtlichen Verkaufsflächenanteil. Dies ist zwar vor allem durch die großflächigen Betriebe außerhalb des Ortskerns – insbesondere das flächenintensive Möbelangebot – bedingt, jedoch auch Resultat der kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbetriebe im



Ortskern. Die durchschnittliche Verkaufsfläche im Ortskern beträgt rund 80 m², Ausdruck einer kleinteiligen, weitgehend inhabergeführten Einzelhandelsstruktur.

Die kleinteilige Betriebsstruktur der Einzelhandelsbetriebe im Ortskern – Kleinbetriebe haben im Durchschnitt ungünstige Kostenstrukturen und Wettbewerbsnachteile – stellen in Kombination mit den allgemeinen Struktur- und Marktveränderungen im Einzelhandel (Onlinehandel, Trend zu größeren Betrieben) ein Risiko für den langfristigen Erhalt der vorhandenen Einzelhandelsstruktur dar. Bei der relativ niedrigen Zahl der Einzelhandelsbetriebe im Ortskern, sowie insbesondere bei den Nahversorgungsbetrieben mit sich ergänzenden Sortimenten, würde der Verlust auch nur eines einzigen weiteren Einzelhandelsbetriebes den Verlust eines wesentlichen Angebotsbestandteiles bedeuten. Der Angebotsmix im Ortskern würde damit weiter geschwächt und die Attraktivität als Einzelhandelsstandort abnehmen.

Keiner der im Ortskern ansässigen Einzelhandelsbetriebe weist aufgrund seines Warenangebotes und seiner Flächengröße die Funktion eines starken Leitbetriebes auf. Die Bedeutung eines zugkräftigen, überörtlich wirksamen 'Magnetbetriebes' ist bei den vorliegenden Größen auch kaum zu erreichen. Die gesamtgemeindlichen Potenziale im Einzelhandel deuten auf keine größeren Ergänzungsmöglichkeiten, die für den Ortskern genutzt werden können. Obwohl die gesamtörtliche Einzelhandelsausstattung die Angebotslücke eines Drogeriemarktes aufweist, begrenzt das Warenangebot im Drogeriewarensortiment in den Lebensmittelmärkten in Gaimersheim sowie das umfassende Angebot im benachbarten Westpark in Ingolstadt, die Tragfähigkeit für einen Drogeriemarkt in Gaimersheim insgesamt. Der Ortskern weist hierbei zudem die Einschränkung auf, dass aus Betreiber-sicht für einen Drogeriemarkt Standortkombinationen mit hochfrequentierten Einzelhandelsmärkten bevorzugt werden, ein Drogeriemarkt als alleiniger 'Magnetbetrieb' eher geringe Realisierungschancen aufweist. Ein Drogeriemarkt im Ortskern wäre als Leitbetrieb geeignet und auch wünschenswert, dessen Realisierbarkeit ist jedoch als sehr schwierig einzuschätzen.

Bei Ladenlokalen und gewerblich genutzten Immobilien besteht keine ausgeprägte Leerstandsproblema-

tik im Hauptgeschäftsbereich des Ortskerns, allerdings schwächt der Groß-Leerstand auf Ostseite des Marktplatzes ('Ledl-Areal') die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftsbereiches in zentraler Lage.



Leerstehender Ledl-Gasthof

Die Weitläufigkeit des Hauptgeschäftsbereiches – die Nord-Süd-Ausstreckung beträgt rund 400 Meter – bedingt, bei der Zahl der vorhandenen Nutzungen, einen lockeren, teils durch Funktionslücken gekennzeichneten Besatz, womit aus Kundensicht der Eindruck eines umfassenden Angebotes tendenziell weniger wahrgenommen wird. Südlich des Ortskerns befindet sich ein Edeka-Supermarkt, welcher auf sich deutlich mehr Verkaufsfläche vereint als alle Einzelhandelsbetriebe im Haupteinkaufsbereich zusammen. Der Edeka-Markt weist lage- und entfernungsbedingt die Voraussetzung auf, als Frequenzbringer für den Hauptgeschäftsbereich zu fungieren, allerdings wird die funktionale Verknüpfung des Edeka-Marktes mit dessen Betrieben durch fehlende Nutzungen im Süden des Hauptgeschäftsbereiches eingeschränkt.

Das relativ hohe Verkehrsaufkommen im Hauptgeschäftsbereich beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und führt zu einer gewissen Trennwirkung zwischen den Nutzungen und Betrieben beiderseits der Straße. Andererseits stellt die Kfz-Frequenz, kombiniert mit vorliegend problemloser Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten, insbesondere für die im Ortskern ansässigen Nahversorgungsbetriebe eine wichtige Kundenbasis dar. Bei verkehrslenkenden oder städtebaulich-gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen des Straßenraumes, ebenso wie bei Nachnutzungen parkplatzgenutzter Flächen im Ortskern, sind im Interesse der Sicherung der ansässigen Betriebe kundengerechte Lösungen wichtig, welche die bisherige gute Erreichbarkeit nicht beeinträchtigen.

Die einzelhandelsergänzenden, frequenzfördernden Komplementärnutzungen des Dienstleistungsbezugs – insbes. einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z.B. Friseur), Gastronomiebetriebe, medizinische / gesundheitsorientierte Nutzungen, Kreditinstitute, Rechts- und Steuerkanzleien – sowie frequentierte soziale, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind ein überaus wichtiger Bestandteil des Hauptgeschäftsbereiches. Bereits bisher sind diese Komplementärangebote zahlreicher im Hauptgeschäftsbereich vertreten als der Einzelhandel. Diese Komplementärangebote führen zu einer deutlichen Verbreiterung und Attraktivierung des Funktionsmixes und verstärken die Funktionalität und die Attraktivität des Ortskerns. Besonders wichtig ist deren frequenzsteigernde Wirkung. Die Sicherung und der möglichst zu erreichende Ausbau dieser Angebote / Nutzungen besitzen daher vorrangige Bedeutung für den Ortskern.

Mit bestehenden Innenentwicklungspotenzialen in räumlicher Nähe zu Marktplatz und Hauptgeschäftsbereich bestehen zudem geeignete räumliche Voraussetzungen ergänzende Nutzungen des Dienstleistungs-, Gesundheits-, Sozial- und Kulturbereiches zur Frequenzsteigerung und Funktionserweiterung im Ortskern zu etablieren, welcher, angesichts des derzeitigen Bestandes bei Einzelhandel und Dienstleistungen und der daraus resultierenden Stellung des Ortskerns im gesamtörtlichen und überörtlichen Konkurrenzgefüge, durchaus Stärkungsbedarf aufweist. Die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale ist ein wesentlicher Ansatz einer anzustrebenden Funktionsstärkung der Ortsmitte. Dies erfordert zielgerichtete und die Gesamtstrukturen und Entwicklungspotenziale berücksichtigende Projektentwicklungen sowie ein auf die Stärkung und Standortaktivierung abzielendes Ortsmittenmanagement, beides verbunden mit geeigneten finanziellen und personellen Kapazitäten.

Kundenbindung und Imagestärkung werden in der Standortkonkurrenz sowie zwischen analogem Einkauf und digitaler Welt immer wichtiger. Eine aktive Imagebildung, Kommunikation und Vermarktung der Stärken und Attraktivitäten einer Kommune und seiner Innenstadt / Ortsmitte stellen hierbei die zentralen Inhalte dar.

Der Markt Gaimersheim bietet mit der Homepage www.gaimersheim.de, die als zentrale Informations-

quelle und wichtiges Präsentationsmedium freundlich und übersichtlich gestaltet ist und über die Kerninhalte einer kommunalen Homepage hinaus, ein durchaus positives Bild der Marktgemeinde vermittelt, sowie mit der 'Gaimersheim-App' ein fundiertes digitales Informationsangebot. Wenig Raum nimmt eine ansprechende, Interesse oder Lust auf einen Besuch weckende marketing-, einzelhandels- und ortskernorientierte Präsentation des Standortes ein, auch die Vorzüge des Ortskerns als Versorgungsziel werden nicht wesentlich kommuniziert. Neben der Möglichkeit Einzelhandel und Ortskern stärker präsent zu machen, könnten unter der Rubrik 'Wirtschaft & Gewerbe' die Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsbetriebe werbewirksam präsentiert, ebenso wie der Wochenmarkt als besonderes Angebot im Ortskern herausgestellt werden.

Der analoge 'Marktgutschein' ist als traditionell bewährtes Kundenbindungsinstrument über das Bürgerbüro verfügbar und wird von einer großen Zahl ansässiger Betriebe akzeptiert. Im Hinblick auf eine größere Verbreitung und einfache Verfügbarkeit könnte hier eine zusätzliche digitale Version, über Homepage und App verfügbar, ein ergänzendes Kundenbindungsinstrument auch für den Ortskern darstellen.

3.2.2 Ortsbild und -gestalt

Die räumliche Struktur des Vertiefungsbereichs im Ortskern wird geprägt durch die Durchgangsstraßen Ettinger Straße, Obere und Untere Marktstraße. Das Zentrum bildet der Marktplatz. Entlang der zentralen, überwiegend verkehrlich genutzten Freiräume ist die Bebauungsdichte am höchsten. Von den Verkehrswegen abgewandt lockert sich die Bebauung auf. Von Westen her wird der Ortskern durch den Wallgraben und die erhaltene frühneuzeitliche Befestigungsmauer abgegrenzt. In den äußeren Bereichen des Ortskerns, wie am Steinbruck, Obertorweg oder Kapellenweg befinden sich großzügige privat oder landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die strukturelle Abgrenzung des Ortskerns im Süden erfolgt eindeutig durch die beiden Straßen Kapellenweg und Steinbruck, die direkt an die Grünflächen entlang des Retzbachs angrenzen. Aus städtebaulicher Perspektive hat mit sämtlichen Gebäuden, die diese Grenze überschreiten, eine Fehlentwicklung stattgefunden. Hierdurch wurde zum einen der Ortsrand aufgeweicht. Zum anderen stehen diese baulichen Entwicklungen im starken Konflikt zum schützenswerten Grünraum des Retzgrabens. Von allen weiteren Entwicklungen in diesem Bereich, trotz der Festlegung mittels eines Bebauungsplans ist nicht zu empfehlen. Im Falle einer baulichen Weiterentwicklung muss auf diesen sensiblen Bereich eingegangen werden.

Die Grünzäsur um den Retzbach zwischen den Ortsteilen ist auf dem Weg in das Ortszentrum kaum wahrnehmbar. Aufgrund einer fehlenden Signatur, die den Beginn des Ortszentrums verdeutlicht, entstand ein undefinierter Ortseingang.

Die historischen Strukturen tragen zur Charakteristik des Ortes bei und sind wichtige Identifikationspunkte. Der Marktplatz und die Untere Marktstraße einschließlich aller angrenzenden Grundstücke bilden ein denkmalgeschütztes Ensemble. Es gibt 13 Baudenkmäler, die sich insbesondere im Bereich des Ensembles konzentrieren. [vgl. S7] Neben den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden wurden über 20 weitere Gebäude als ortsbildprägend eingestuft.

Fast ausnahmslos sind die Gebäude mit Satteldächern ausgestattet, welche giebelseitig zur Straße ausgerichtet sind. Diese Ausrichtung trägt zur visuellen Ästhetik der Straßenfront bei und kann das Er-

scheinungsbild einer Nachbarschaft oder eines Stadtteils gestalten. Vereinzelt finden sich Zelt-, Flach- oder Walmdächer.



Historisches Rathaus am Marktplatz mit Uhrenturm, Staffelgiebelbau und reicher Bemalung



Ortsdurchfahrt mit bürgerlichen Giebelhäusern und Hochpunkt mit kath. Pfarrkirche



Ortsbildprägendes Wohngebäude neben der Kirche mit denkmalgeschützter Wappentafel



Straßenfront in der Unteren Marktstraße mit Maibaum

Dem Gestaltungsanspruch des Ortskerns, stehen einzelne Gebäude, welche eine hochwertige Gestaltungsqualität vermissen lassen oder sich nicht in das Ortsbild einfügen, entgegen. Die Gebäude und Freiflächen, welche in der Eingangssituation zur Ortsmitte lokalisiert sind, trifft eine besondere Gestaltungsverantwortung. Der derzeitige EDEKA mit seinen ausufernden und wenig begrünten Parkplatflächen sowie der unmaßstäblichen Architektur und atypischen Dachform wird dieser nicht gerecht. Unverträglich mit der üblichen Gestaltungsqualität sind

auch provisorisch-anmutende temporäre Wohngebäude mit Flachdächern im Bereich der Ortsmitte. Auch das Gebäude des Kleintierzuchtvereins in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte und dem Ledl-Areal steht mit seiner Hochparterre-Ladefläche (Lkw-Rampe) und dem asymmetrischen Satteldach im Widerspruch zum Ortsbild.



Gebäude des Kleintierzuchtvereins

Hinweise darauf, dass die Marktgemeinde auf einem historischen Erbe aufbaut, geben die Bodendenkmäler, welche zusammen nahezu den gesamten Bereich des Vertiefungsbereichs einnehmen. Hier wurden mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde, unter anderem die Marktbefestigung entdeckt. [S7]

Als typisches Merkmal der historisch ländlich geprägten Raumes finden sich eine Vielzahl an Dreiseithöfen. Dreiseithöfe sind landwirtschaftliche Anwesen, die in einer spezifischen Struktur gebaut sind: Sie bestehen aus einem Wohnhaus und angrenzenden Wirtschaftsgebäuden, die gemeinsam einen Hof umschließen. Diese Höfe bilden eine charakteristische dreiseitige (oder U-förmige) Anordnung um einen zentralen Innenhof. Unter anderem dadurch hervorgerufen, finden sich eine hohe Anzahl an Nebengebäuden, überwiegend für landwirtschaftliche oder anderweitige gewerbliche Nutzung in der Ortsmitte.

Die dichte, natürlich gewachsene und dadurch auch unregelmäßige Bebauung mit der hohen Anzahl an Nebengebäuden hat ungeordnete Bereiche hervorgebracht. Dies hat wiederum zur Folge, dass der Ortskern sich durch fehlende Freibereiche sowie mangelnden Platz für Fußwegeverbindungen auszeichnet. Folge davon sind trotz kurzer Luftlinien weite Distanzen, welche hinderlich für eine Förderung des Fuß- und Radverkehrs sind. Die Behebung dieser Missstände erfordert eine sorgfältige städtebauliche Planung, die darauf abzielt, ausreichend Freiräume zu schaffen, das Stadtbild zu ordnen, die Mobilität zu verbessern und die Lebensqualität für die Bewohner*innen zu erhöhen.



Typischer Dreiseithof mit Wohn- und Nebengebäuden



Ungeordneter rückseitiger Bereich mit hoher Anzahl Nebengebäuden

Auch die Gebäudehöhe bzw. die Anzahl der Geschosse hat Auswirkungen auf die Raumstruktur in der Ortsmitte. Den Hochpunkt bildet die katholische Kirche im Süden des Ortskerns. Selten finden sich vier- oder fünfgeschossige Gebäude. Vereinzelt finden sich einstöckige Gebäude, wie beispielsweise das Backhaus. Der Großteil der Gebäude im Ortskern verfügt über zwei oder drei Stockwerke, wobei sich die dreistöckigen Gebäude überwiegend an den zentralen Verkehrsachsen befinden.

Eine Bewertung des Gebäudezustands im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen der Städtebauförderung tragen dazu bei, gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur, der Wohnverhältnisse und der Lebensqualität der Bewohner*innen zu treffen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse können gezielte Sanierungskon-

zepte entwickelt werden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Gebäude einzeln von außen in Augenschein genommen.

Grundsätzlich ist der Gebäudezustand im Vertiefungsbereich als gut zu bewerten. Es konnten fast keine baufälligen Gebäude identifiziert werden. Ein geringer Anteil an Häusern, oftmals (ehemals) landwirtschaftliche genutzte Höfe weisen einen Sanierungsbedarf auf. Vielerorts handelt es sich jedoch nur um kleine Mängel, wie sogenannte Salzränder in der Sockelzone. Einzelne Häuser weisen einen von außen sichtbaren Instandhaltungsbedarf auf, um weiteren Verfall zu stoppen.



Historischer Hof in schlechtem Zustand

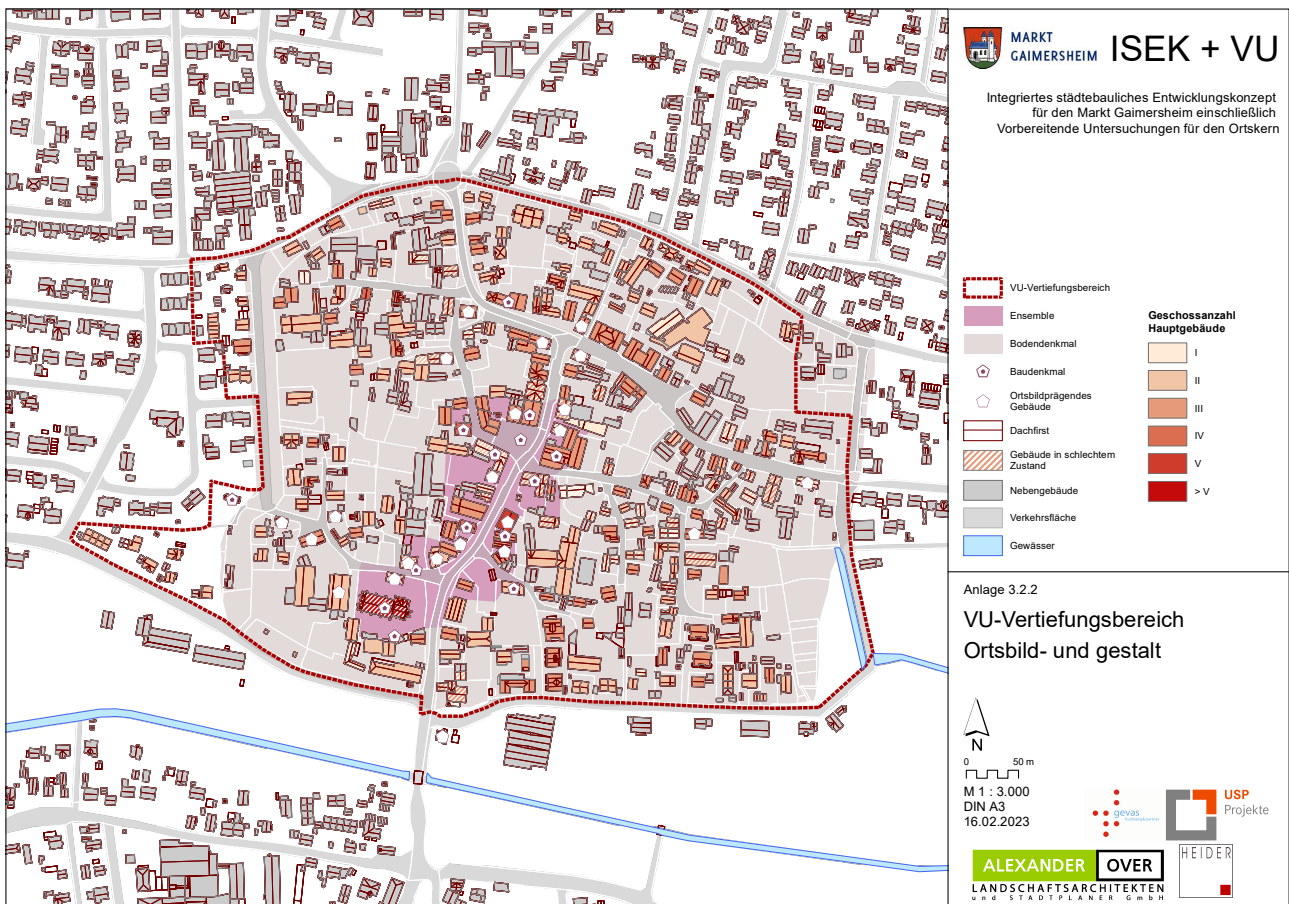


Sanierungsbedürftiges Pfarrgebäude

Eine umfassende Bewertung des Gebäudezustands dient als Grundlage für langfristige Stadtentwicklungspläne. Sie ermöglicht eine gezielte und nachhaltige Entwicklung, um die Wohnqualität zu steigern und das Stadtbild insgesamt zu verbessern.

Für eine umfassende Bewertung des Gebäudezustands ist oft die Expertise von Architekten, Bauingenieuren oder Gutachtern erforderlich. Die Bewertung des Gebäudezustands kann auch den Fokus auf Aspekte der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit lenken.

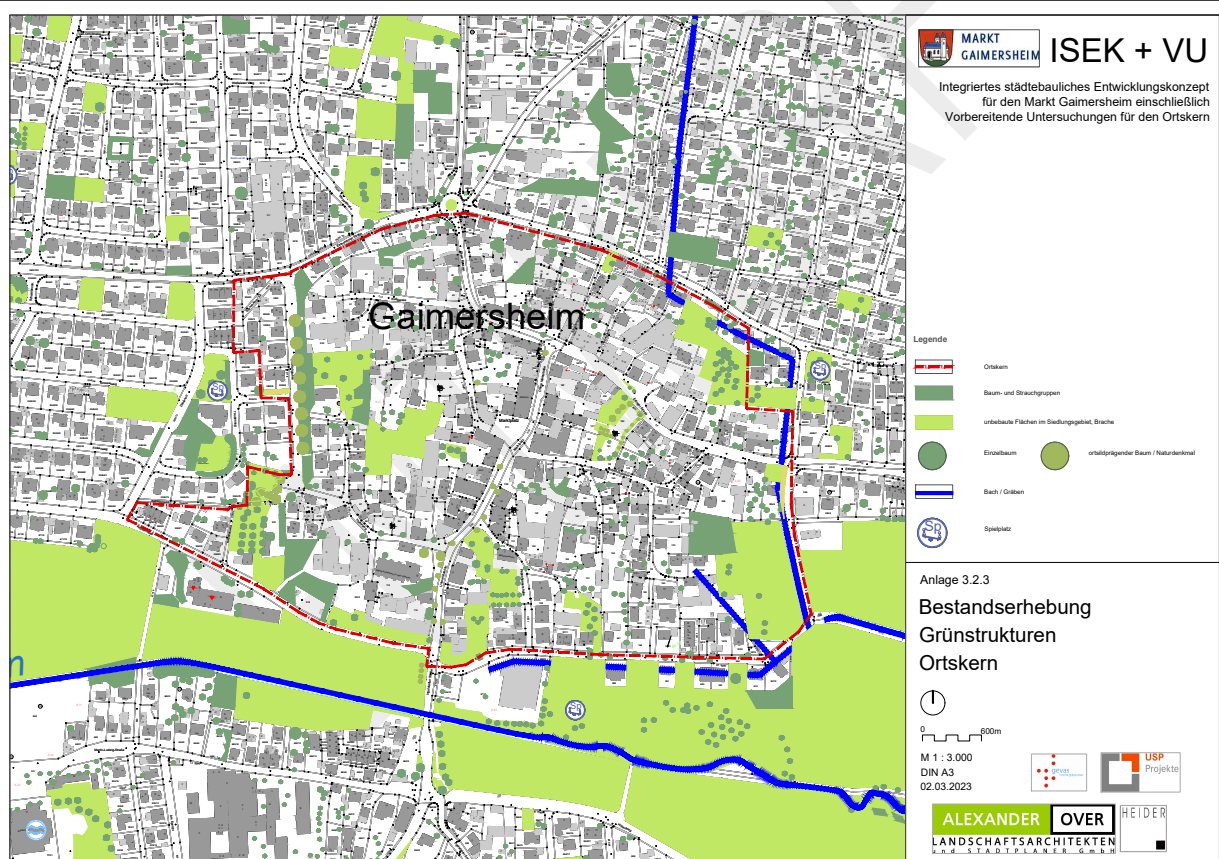
Sie bietet Einblicke in Verbesserungspotenziale, um den Energieverbrauch zu reduzieren und die Umweltverträglichkeit zu erhöhen.



3.2.3 Öffentlicher Raum und private Grünräume

Die zunehmende Nachverdichtung im Ortskern und die damit einhergehende Versiegelung hat zu Veränderung im öffentlichen und privaten Grün- und Freiraum im VU-Gebiet geführt. Noch bis Mitte der 1950er Jahre gingen im Süden, Südwesten und Südosten offene Flächen allmählich in Bebauung über, im Westen und Nordwesten wurde der Ortskern durch Wallgräben gefasst. Auch innerhalb dieser Wälle befanden sich Grünflächen.

Doch immer mehr dieser im Kerngebiet ursprünglich vorhandenen, meist als Nutzgärten genutzte Freiflächen, sind überbaut und zusätzlich die nicht überbauten Grundstücks- und Hofflächen versiegelt worden. Heute finden sich nur noch wenige Baum- und Strauchgruppen oder unversiegelte Flächen innerhalb des Ortskerns.



Grünstrukturen und unbebaute Flächen Ortskern

Am Kapellenweg, am Wallgraben und Hotterweg, am Steinbruck und am Kellerbug sind noch Reste der alten dörflichen Strukturen erhalten. Auch das Naturdenkmal aus mehreren alten Laubbäumen an der Wallfahrtskapelle St. Maria ist als wertvolle Grünstruktur zu nennen.



Marienkapelle



Dörfliche Strukturen zwischen Wallgraben und Marktstraße



Wallgraben



Der Freiraum vor dem Marktmuseum, der auch für Veranstaltungen genutzt wird, und der Spielplatz hinter dem Rathaus sind wertvolle Elemente in der Ortsstruktur.



Spielplatz hinter dem Rathaus



Platz am Marktmuseum

Der Grünzug am Retzgraben, der nur am Rande des VU-Gebiets liegt, ist trotzdem ein wesentlicher Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes und hat eine hohe Funktion für die Erholung und die Natur.



Blick auf Gaimersheim vom Hilbertweg

Die Ausweitung von Wohnbebauung und Einzelhandel südlich des Steinbruck werden daher kritisch gesehen und haben zu hydrologischen Veränderungen und Verlusten der wertvollen grundwasserbeeinflussten Böden dort geführt.

Die starke Versiegelung des Straßenraums im VU-Gebiet, besonders aber an der unteren Marktstraße, am Marktplatz, der oberen Marktstraße und an der Ettinger Straße mindert die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und beeinträchtigt dessen ökologische und stadtklimatische Leistungsfähigkeit.



Ettinger Str.



Obere Marktstraße



Marktplatz



Untere Marktstraße



Die zusätzliche großflächige Versiegelung von Hof-
flächen im Ortskern und die Gestaltung der privaten
Gärten (fehlende Grünstrukturen und Bäume, hohe
Versiegelung) tragen zur Verschlechterung der Auf-
enthaltsqualität, des Ortsbildes und der stadtklima-
tischen und ökologischen Leistungsfähigkeit bei.



Starke Versiegelung in privaten Grundstücken, fehlende
Grünstrukturen

Die starke Versiegelung in der Ortsmitte und die
mangelnde Aufenthaltsqualität wurden auch in der
Bürgerbeteiligung als negativ bewertet.

3.2.4 Verkehrliche Erschließung

Randbedingungen für die Nahmobilität

Nahversorgung: Eine große Stärke des Gaimersheimer Ortskerns im Hinblick auf die Nahmobilität ist der Vollsortimenter an dessen südlichem Rand, der modernisiert und erweitert werden soll. Zudem finden sich im Ortskern neben vereinzelt Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäften auch Fachhändler sowie Apotheken. Das wesentlich stärker ausgeprägte Angebot an Dienstleistungen umfasst unter anderem Gesundheitsdienstleistungen, Banken und Fahrschulen. Vor allem durch den Vollsortimenter ist nicht nur eine gute Nahversorgung für den Ortskern selbst gegeben, sondern es wird auch ein fußläufiges Nahversorgungsangebot für die umliegenden Quartiere bereitgestellt.

Bildungseinrichtungen: Auch wenn der Ortskern selbst keine Einrichtungen zur Kinderbetreuung aufweist, besteht eine gute Erreichbarkeit des etwas außerhalb gelegenen Kiga Pustebume sowie der Kita St. Rafael. Zudem liegt die Grund- und Mittelschule (inkl. M-Zug zur Mittleren Reife) relativ nah am Ortskern (ca. 600m entfernt) und ist damit noch gut fußläufig erreichbar. Das Gymnasium ist hingegen bereits zu weit entfernt, um es fußläufig zu erreichen. Eine Erreichbarkeit mit dem Rad ist jedoch noch immer gegeben.

Freizeit und Naherholung: Im Hinblick auf Grünflächen und Spielplätze ergeben sich aus dem Ortskern gute Erreichbarkeiten zum Retzbachpark und zum Rathauspark. Zudem sind im Ortskern gastronomische Einrichtungen vorhanden. Das Zentrum der Sport-Nutzungen (mit dem Bad Aquamarin und den Sportanlagen des TSV Gaimersheim) ist mit einer Entfernung von 15 Gehminuten noch gerade so fußläufig erreichbar.

Situation für den Fußverkehr

Die infrastrukturellen Randbedingungen für den Fußverkehr gestalten sich in weiten Teilen des Ortskerns weniger gut als die Erreichbarkeiten. Während die bereits umgestalteten Bereiche des Ortskerns entl. Der Achse Obere – Untere Marktstraße zwar eher schmale, aber höherwertig gestaltete Bereiche mit einigen Querungshilfen für den Fußverkehr aufweisen, sind in der Ost-West-Achse Obere Marktstraße – Ettinger Straße dem Fußverkehr zum Teil lediglich geringe Restflächen in den Straßenräumen zugeordnet. An den besonders ungünstig gelegenen Gebäuden sind die Flächen darüber hinaus so schmal, dass sie nicht mehr durch Personen mit Gehhilfen oder Kinderwagen passiert werden können. Ein Ausweichen auf die Straße ist aufgrund der hohen Borde

mühsam und aufgrund der erhöhten Verkehrsmengen der Straßen auch mit einer Gefährdung verbunden.



Engstelle für den Fußverkehr in der Oberen Marktstraße



Engstelle für den Fußverkehr in der Ettinger

Situation für den Radverkehr

Der Radverkehr wird im Ortskern gänzlich im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt, was auf den beiden stärker befahrenen Straßenzügen Obere Marktstraße – Untere Marktstraße & Obere Marktstraße – Ettinger Straße mit zulässigen Geschwindigkeiten von 50 km/h keine sichere und attraktive Radverkehrsführung darstellt. Abseits der beiden Straßen im verkehrsberuhigten Nebennetz entspricht eine Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn allerdings der Regellösung. Problematisch ist die Tatsache, dass der Ortskern aus keiner Richtung nur über untergeordnete Straßen erreicht werden kann. Potentialflächen hierfür wären in manchen Bereichen jedoch vorhanden. In weiten Teilen des Ortskerns sind zudem keine oder nur eine geringe Zahl an Fahrradabstellplätzen vorhanden. Besonders betroffen hiervon sind die Obere Marktstraße und die Ettinger Straße. Insbesondere im Zentrum davon sind verschiedene Dienstleistungen, wie eine Bank, Fahrschule, ein Massagestudio und ein Ingenieurbüro angesiedelt. Die Bereiche dieser Nutzungen sollten im Sinne einer intakten Radverkehrsinfrastruktur auch mit entsprechenden Abstellanlagen ausgestattet werden.



Beurteilung der Radverkehrsführungen im Ortskern und potentielle Verbindungen; Quelle Hintergrund: TopPlusOpen (© BKG) [M1]

Erschließung durch den ÖPNV

Der Ortskern liegt zwar relativ weit vom Bahnhof entfernt, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit nicht mehr gegeben ist. Mit dem Fahrrad beträgt die Fahrzeit jedoch lediglich rund fünf Minuten. Zudem wird der Marktplatz von der attraktiven Buslinie 50 bedient, die nicht nur eine Direktverbindung zum Bahnhof herstellt, sondern den Ortskern auch auf direktem Linienweg mit den Siedlungsgebieten im Norden sowie Süden des Hauptortes, mit dem Ortsteil Lippertshofen und mit Ingolstadt verbindet. Das Angebot besteht sowohl an Werktagen als auch (reduziert) am Wochenende. Am späten Abend erfolgt eine Bedienung durch die Nachtbuslinie N2. Die Bushaltestelle Rathaus ist mit einem erhöhten Bord ausgestattet und besitzt ein dynamisches Fahrgastinformationssystem. Ein Manko sind jedoch die fehlende überdachte Warte-Möglichkeit sowie die fehlende vollständige Barrierefreiheit der Haltestelle.



Bushaltestelle Marktplatz

Angebot innovativer Mobilitätsangebote

Die innovativen Mobilitätsangebote im Ortskern umfassen eine Carsharing-Station und mehrere E-Ladesäulen. Zudem ist der Ortskern in verschiedene free-floating-Scooter-Systeme integriert. Sie sind zwar ein attraktives Angebot für bestimmte Personengruppen und Wege, sorgen jedoch durch die Abstellung auf beengten Gehwegen teilweise auch für Konflikte mit anderen Verkehrsarten. Zudem sind die Angebote durch fehlende Informationen zu ihnen nur schwer auszumachen.

Situation im fließenden Kfz-Verkehr

Das Kfz-Verkehrsnetz im Ortskern ist durch die Nord-Süd-Achse Obere Marktstraße – Untere Marktstraße und durch die Ost-West-Achse Obere Marktstraße – Ettinger Straße geprägt. Beide Straßenzüge sind klassifiziert und weisen folglich zulässige Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h auf, was die Aufenthaltsqualität im Ortskern beeinträchtigt. Durch die lineare Struktur von Gaimersheim und dem Vorhandensein einer einzigen Nord-Süd-Verbindung durch den Ortskern ergibt sich auf dieser Verbindung eine erhöhte Verkehrsmenge. Die Eingänge in den Ortskern sind im Norden durch einen Kreisverkehr und im Süden durch eine Mittelinsel betont. Im Osten fehlt eine Eingangssituation. Markant sind zudem die in der Oberen Marktstraße vorhandenen Nebenfahrbahnen, welche zu breiten Straßenräumen führen. Abseits der benannten Straßenzüge liegt im Ortskern eine weitgehende Verkehrsberuhigung mit zulässigen Geschwindigkeiten von maximal 30 km/h vor. Diese werden überwiegend durch die direkten Anlieger befahren.



Zulässige Höchstgeschwindigkeiten und Knotenpunktformen im Ortskern; Quelle Hintergrund: TopPlusOpen (BKG) (© BKG) [M1]

Situation im ruhenden Kfz-Verkehr

Im Ortskern von Gaimersheim existiert eine Parkverbotszone mit Freigabe des Parkens in ausgewiesenen Bereichen für eine maximale Parkdauer von einer Stunde (Parkscheibenregelung), wodurch die Kfz-Stellplätze im Straßenraum Personen mit kurzen Erledigungen vorbehalten werden. Rund um das Ortszentrum existiert zudem eine Reihe von größeren Tiefgaragen und Parkplätzen (z. T. öffentlich und z. T. für Kund*innen und Beschäftigte des dazu gehörigen Gewerbes). Öffentlich sind z.B. der PP Wintergasse (1), der PP Hotterweg (2), der PP ehemaliger Bauhof (3), die TG Pfarrgarten (4) sowie die TG Rathaus (5).



Parkmöglichkeiten im Ortskern; Quelle Hintergrund: Top-PlusOpen (© BKG) [M1]

Im nördlichen Abschnitt der Oberen Marktstraße ist der ruhende Kfz-Verkehr sehr prägend für den Straßenraum. So finden sich auf der Südseite der Straße Senkrechtparker, die durch Längsparker auf der Nordseite ergänzt werden und gemeinsam einen hohen Platzbedarf im Straßenquerschnitt aufweisen. Hierdurch werden die verfügbaren Flächen für andere Verkehrsteilnehmer und dabei besonders den Fußverkehr eingeschränkt. Auffällig sind zudem die überbreiten Parkflächen im Nord-Abschnitt der oberen Marktstraße. Auch der Marktplatz wird in hohem Maße durch den ruhenden Kfz-Verkehr geprägt.



Senkrechtparker im nördlichen Abschnitt der Oberen Marktstraße

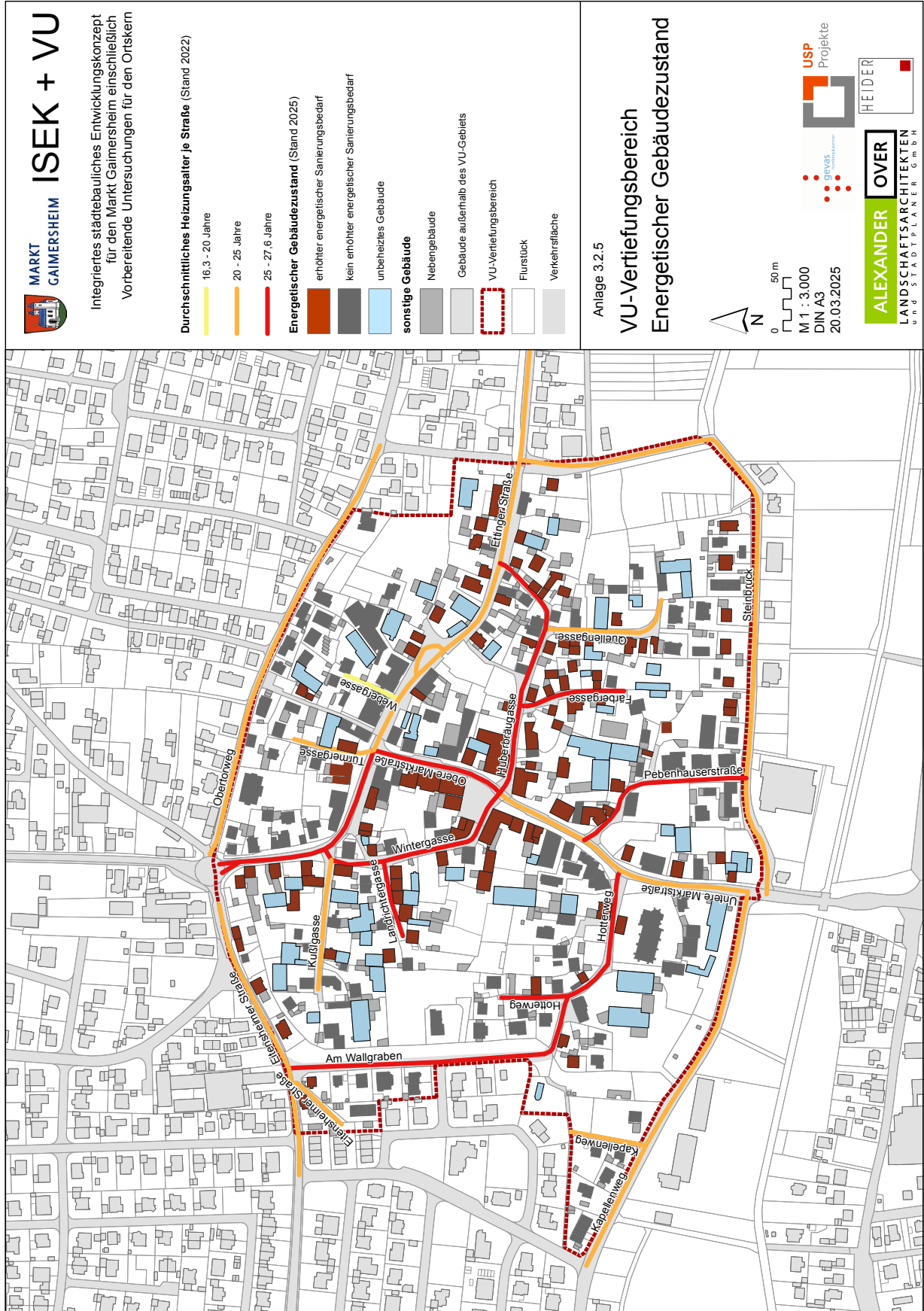
Eine Erhebung der Parkraumnachfrage war nicht Bestandteil des ISEK, grundsätzlich entstand aus den Vor-Ort-Begehungen und Beteiligungsprozessen allerdings nicht der Eindruck von sehr hohen Auslastungen. Zum Teil wurde durch Bürger*innen auf die Blockierung von öffentlichen Stellplätzen durch Dauerparker hingewiesen.

3.2.5 Energetischer Gebäudezustand

Im VU-Gebiet finden sich zahlreiche Wohngebäude, aber auch öffentliche Gebäude wie das Rathaus, die einen erhöhten energetischen Sanierungsbedarf aufweisen. Dies bedeutet, dass der Gebäudezustand in Bezug auf die Dach-, Fassaden- und/oder Fensterdämmung nicht als ausreichend bewertet werden kann, um heutigen Anforderungen an den Klimaschutz zu entsprechen.

Gleiches gilt für die Heizsysteme der Gebäude. Diese waren im Jahr 2022 in fast allen Straßen im VU-Gebiet durchschnittlich über 20 Jahre alt – in vielen Straßen gar über 25 Jahre. Dementsprechend werden zahlreiche Heizungen noch mit fossilen Brennstoffen betrieben. [E3]

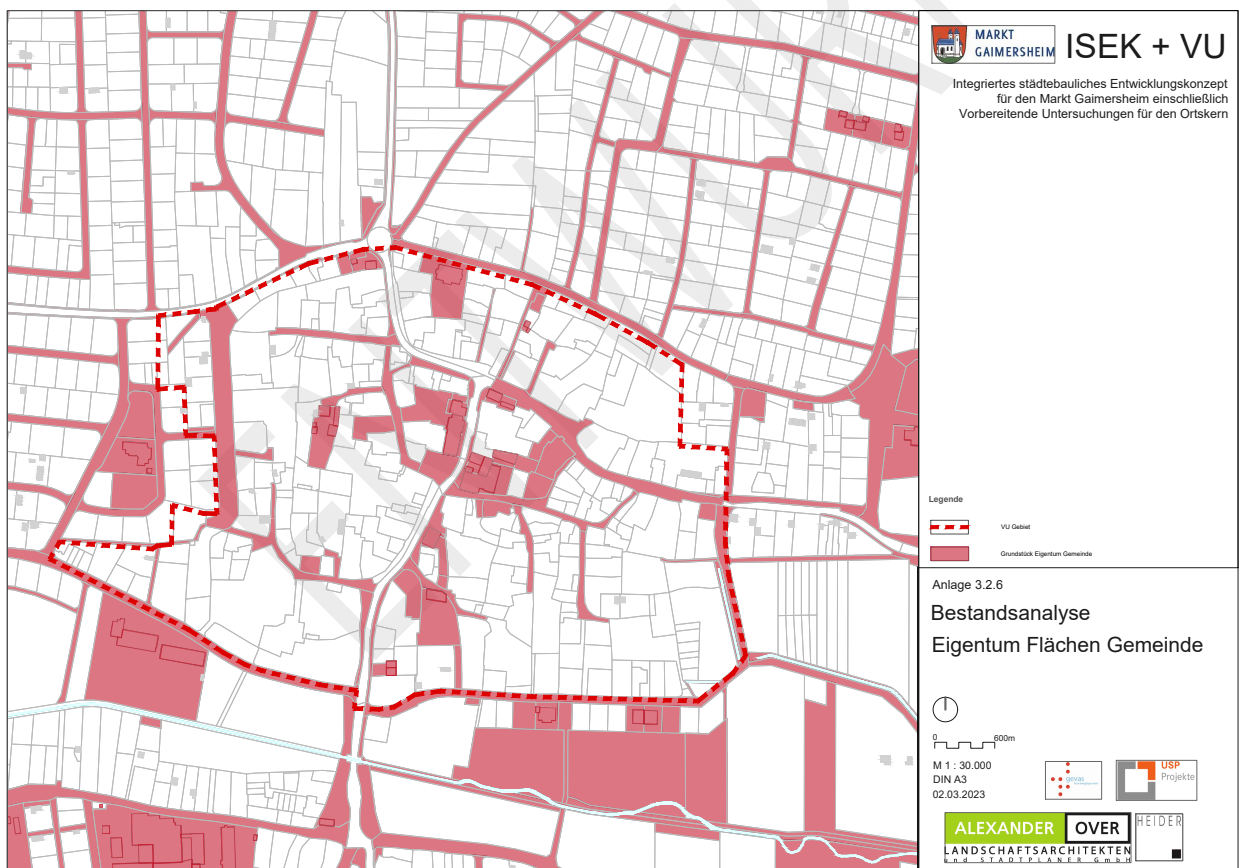
Die Nutzung von Solarenergie ist bereits ausgeprägt, jedoch bleiben weiterhin einige Dachflächenpotenziale ungenutzt.



3.2.6 Eigentumsverhältnisse

Im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung des Ortskerns befindet sich die Marktgemeinde im Besitz verschiedener Grundstücke.

Der Besitz von Grundstücken ermöglicht es der Marktgemeinde, aktiv in die Ortsmittengestaltung und-neuordnung einzugreifen. Sie kann die Grundstücke für öffentliche Einrichtungen, Grünflächen, soziale Infrastruktur oder bezahlbaren Wohnraum nutzen, um eine ausgewogene Entwicklung zu fördern. Zusätzlich dazu kann die Kommune schneller Sanierungsmaßnahmen umsetzen, wenn sie die erforderlichen Grundstücke bereits besitzt. Dies kann den Prozess beschleunigen und die Umsetzung von Sanierungsprojekten effizienter gestalten.



3.2.7 Qualitäten & Potenziale, Nachweis der städtebaulichen Missstände

Indem sowohl städtebauliche Missstände als auch Qualitäten ermittelt werden, können Bereiche und Handlungsfelder mit Potenzial für Verbesserungen und Entwicklungschancen identifiziert werden, welche in anschließend in das Entwicklungskonzept einfließen. Das Wissen um bereits bestehende Qualitäten kann dabei helfen, diese zu erhalten und zu stärken.

Die Kombination aus städtebaulichen Missständen und Qualitäten ermöglicht eine ausgewogene Analyse und Planung, die nicht nur auf Defiziten basiert, sondern auch die positiven Aspekte eines Gebiets würdigt und weiterentwickelt.

Qualitäten und Potenziale

Die Untersuchungen haben neben dem Nachweis der städtebaulichen Missstände auch eine Vielzahl an Qualitäten und Potenzialen ergeben, auf welchen zusätzlich zur Behebung der Missstände aufgebaut werden kann.

Strukturelle Qualitäten und Potenziale:

- Hohe Gestaltqualität im denkmalgeschützten Ensemble Marktplatz & Untere Marktstraße
- Sanierter Ortsmitte inklusive Marktplatz und verkehrsberuhigender Gestaltung der Staatsstraße
- Hohe Gestaltqualität durch 13 historische Baudenkmäler sowie weitere ortsbildprägende Gebäude
- Ortsbildprägende Sichtachsen entlang der Hauptstraße auf das Rathaus sowie die gotische Kirche Mariä Himmelfahrt
- Klare Raumkanten entlang der Hauptachsen, die den öffentlichen Raum definieren, visuelle Klarheit schaffen und zur ästhetischen Ordnung beitragen
- Historisches Erbe im Bodendenkmal des Ortskerns
- Erhaltene Marktbefestigung am Wallgraben
- Durchgangsverkehr in allen Verkehrsarten bietet Potential für Zwischenstopps auf anderen Wegen
- Entwicklungspotenzial für Bebauung und neue Wegeverbindungen für den Fuß- & Radverkehr auf untergenutzten oder unbebauten Flächen
- Ansätze einer Grünzäsur mit den naturnahen Bereichen um den Retzgraben
- Identitätsstiftende Freiräume u.a. am Wallgraben, der Marienapelle, hinter dem Backhaus oder am Marktmuseum

- Kompakte Siedlungsstruktur führt zu guter Erreichbarkeit des Ortskerns

Funktionelle Qualitäten:

- Wohnortnaher Lebensmittelstandort EDEKA am Steinbruck sichert die Nahversorgung im Ortskern und in den benachbarten Wohnquartieren
- Nutzungsqualitäten im Zentrum durch:
 - Öffentliche, behördliche Einrichtungen
 - Bildungs-, gesundheitliche, kirchliche und soziale Einrichtungen und Freiräume
 - Einzelhandel (oftmals inhabergeführt) mit Stärke im täglichen Bedarf
 - Gastronomie
 - Dienstleistungen
- Marktmuseum mit Ausstellung des kulturellen Erbes
- Freiräume zur Naherholung in unmittelbarer Nähe am Retzbach
- (private) Grünflächen und Obstwiesen
- Relativ gute Verfügbarkeit von öfftl. Stellplätzen sichert die Erreichbarkeit des Ortskerns mit dem Kfz
- Gute Erreichbarkeit mit dem ÖV durch die Nord-Süd-Achse (*zum Bahnhof*)
- Gutes Angebot an öffentlicher Ladeinfrastruktur im Marktzentrum

Der Ortskern Gaimersheim zeichnet sich durch eine Vielzahl an qualitativ hochwertigen Strukturen und vielfältigen Funktionen aus. Insgesamt bietet die Kombination aus historischem Erbe, funktionellen Angeboten und Entwicklungspotenzialen eine solide Grundlage für eine ausgewogene Weiterentwicklung des Ortskerns. Dadurch wird eine auf den Ortskern ausgerichtete Planung ermöglicht, die sowohl die bestehenden Stärken bewahrt als auch die Potenziale nutzt und ausbaut. Nachfolgender Plan fasst die Qualitäten und Potenziale zusammen.

Konflikte und Missstände

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des §136 BauGB vorliegen, die die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen gemäß dem besonderen Städtebaurecht erforderlich machen. Basierend auf der planerischen Einschätzung lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Missstände im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen des Ortskerns Gaimersheim folgendermaßen feststellen:

Strukturelle Missstände:

- Defizite bei der Gestaltung von privaten Hof-, Zufahrts- und Grünflächen, negative Wirkung privater Freiflächen auf den öffentlichen Raum flächenübergreifend im Untersuchungsgebiet
- Mängel in der Gestaltung von öffentlichen Plätzen und Straßenräumen insbesondere hinsichtlich Klimaanpassung, beispielsweise durch übermäßige Versiegelung
- Unzureichende oder fehlende Bepflanzung im Straßenraum
- Unklarer südlicher Ortsrand / Eingang zur Ortsmitte am Steinbruck, fehlende Signatur
- Undefinierter Zugang zur Ortsmitte von Norden in der Ettinger Straße
- Mangelhafte Gestaltungsqualität von privaten Gebäuden und Gebäuden der öffentlichen Hand, wie der Asylunterkünfte in der Quellengasse und Steinbruck
- Unstrukturierte Bereiche mit hohem Anteil Nebengebäuden sowie fehlenden Raumkanten im Bereich zwischen Marktplatz und Wallgraben, Quellengasse und Steinbruck
- Städtebauliche Fehlentwicklungen im naturnahen Einzugsbereich des Retzgrabens südlich des Steinbruck und Kapellenwegs
- Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf von Gebäuden mit negativer Wirkung auf die öffentlichen Räume der Ortsmitte
- Zahlreiche Gebäude mit erhöhtem energetischen Sanierungsbedarf, insbesondere im Bereich des Marktplatzes sowie der Huberbrückgasse. Sanierungen sind sowohl im Bereich Wärmedämmung als auch in Bezug auf Heizenergeträger und Heizungsalter erforderlich.
- Ungenutzte Dachflächenpotenziale für Solarenergie vorhanden

Funktionelle Missstände:

- Untergenutzte Bereiche im Zusammenhang mit der Ortsmitte (im Bereich zwischen Marktplatz und Wallgraben, Parkplatz Alter Bauhof, zwischen Ettinger Straße und Obertorweg, zwischen Marienkapelle und Kapellenweg)
- Unbebaute Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern mit großem Entwicklungspotenzial (Parkplatz Alter Bauhof, im Bereich zwischen Marktplatz und Wallgraben)

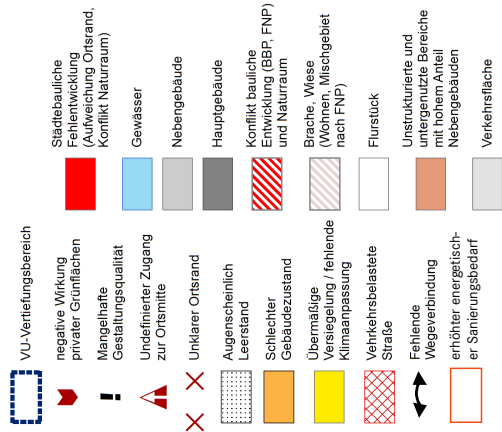
- Mangel an zentralen Funktionen zur Erfüllung der Versorgungsfunktion sowie zur Belebung der Ortsmitte
- Leerstand in zentraler Lage am Marktplatz und in der Eingangssituation zum Ortskern an der Unteren Marktstraße
- Kleinstrukturierung des Einzelhandels mit geringer Verkaufsfläche
- Mangel an klimaangepasster Ortsgestaltung durch geringen (Groß-)Baumbestand, fehlende Durchgrünung, und hohe Versiegelung von privaten und öffentlichen Freiflächen
- Fehlende Hitzekompensation sowie Schutz vor Starkregenereignissen durch fehlende Versickerungsflächen (Schwammstadtprinzip) beschattende Grünstrukturen und daraus folgend Gefahr von Hitzestau
- Kein integriertes Regenwassermanagement
- Insbesondere am Marktplatz aber auch in den Straßenräumen der Ettinger Straße, Oberen und Unteren Marktstraße Gefahr durch Überhitzung aufgrund fehlender Kühlungsmaßnahmen (Begrünung, Beschattung) und übermäßiger Versiegelung
- Erhöhter Kfz-Verkehr und damit einhergehende Konflikte mit anderen Verkehrsarten und der Aufenthaltsqualität in den zentralen Straßenräumen
- Dominante Verkehrsfunktion und geringe Aufenthaltsqualität durch die Gestaltung der Ettinger Straße und Teilen der Oberen Marktstraße
- Einschränkung der Gestaltung durch den ruhenden Verkehr, insbesondere durch die Stellplätze auf dem Marktplatz und in der Achse Ettinger Straße / Obere Marktstraße
- Ungeeignete Straßenräume für den Fuß- & Radverkehr aus den meisten Richtungen ins Zentrum
- Kaum vorhandene komfortable Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr mit geringen Kfz-Verkehren in dem Ortskern
- Mangel an oberirdischen Fahrradabstellplätzen im Ortskern
- Mangelnde Informationen zu den vorhandenen Mobilitätsangeboten (z.B. über die Webseite)
- Fehlendes gastronomisches Angebot
- Fehlende soziale Treffpunkte für Kinder- und Jugendliche
- Mangelhafte Grünzäsur im Süden des Ortskerns um den Retzbach und somit Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Bereiches sowie Zerstörung sensibler Böden

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung des Ortskerns deutliche städtebauliche Missstände gemäß §136 BauGB, hinsichtlich der Beschaffenheit des öffentlichen Raums und der angrenzenden Gebäude, hinsichtlich der Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung, hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen, hinsichtlich der verkehrlichen und

wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit identifiziert wurden. Nachfolgender Plan fasst die Konflikte und städtebaulichen Missstände zusammen.

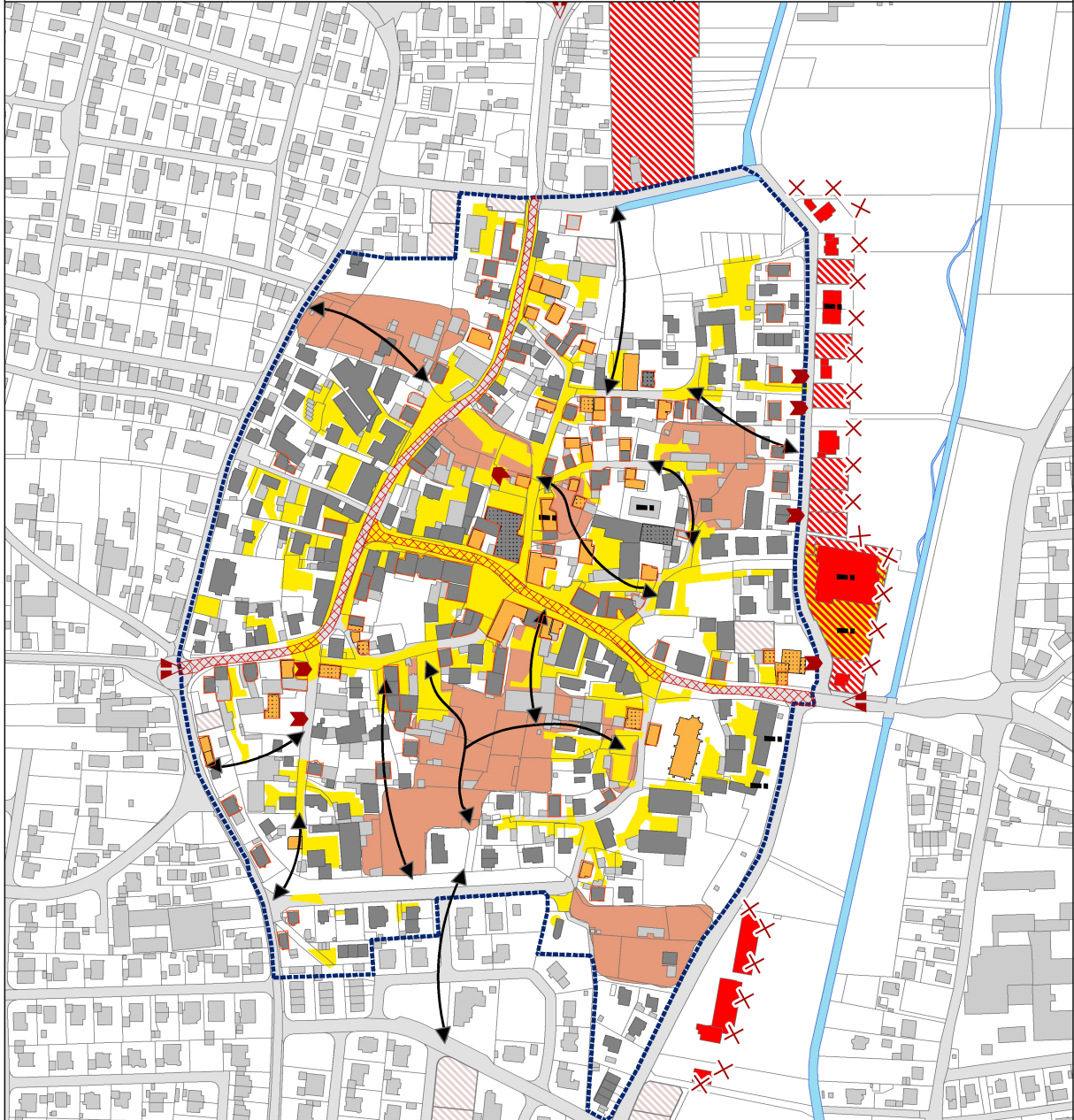
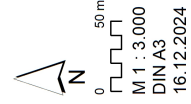
Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsmaßnahme und Unterstützung durch die Bayerische Städtebauförderung, werden die Defizite weiter fortschreiten und die Missstände zunehmen. Die Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB dienen dem Gemeinwohl und zielen darauf ab, die bauliche Struktur unter Berücksichtigung von Klimaschutz, sozialen Bedürfnissen und wirtschaftlichen Anforderungen zu entwickeln. Es ist entscheidend, die öffentlichen und privaten Interessen fair abzuwägen und die vorhandenen Qualitäten zu bewahren und zu entwickeln.

ENTWURF



Anlage 3.2.6

VU-Vertiefungsbereich Konflikte und Missstände



04 HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND LEITLINIEN

ENTWURF

4.1 Handlungsfelder

Aus der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken haben sich thematische Handlungsfelder und räumliche Schwerpunkte ergeben.

Die Handlungsfelder beziehen sich auf bestimmte Bereiche oder Aspekte innerhalb der Marktgemeinde, die gezielt bearbeitet werden müssen. Jedes Handlungsfeld umfasst spezifische Herausforderungen, Stärken und Schwächen, die in einem nächsten Schritt durch Zielsetzungen und gezielte Maßnahmen angegangen werden können, um die Entwicklung und Lebensqualität in der Gemeinde zu verbessern. Die Ableitung der Handlungsfelder aus der Bestandsanalyse soll der Marktgemeinde darin unterstützen das Zusammenleben und die Lebensqualität zu verbessern. Die Handlungsfelder können als Schwerpunkte betrachtet werden, auf den sich die Bemühungen der Gemeinde konzentrieren, um positive Veränderungen zu bewirken.

4.1.1 Thematische Handlungsfelder

Gemeinschaft & Verantwortung

Die Bürger*innen des Markt Gaimersheims bewerten auf der einen Seite das gesellschaftliche Miteinander, welches durch das rege Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen geprägt wird, als sehr gut. Auf der anderen Seite wird die soziale Integration und der Mangel an Begegnungsräumen und Aufenthaltsräumen kritisiert.

Baukultur und Bausubstanz

Eine zentrale Stärke im Ortsbild und der Baukultur stellt das Ensemble der Ortsmitte genauso wie vorhandene Naturmerkmale, wie der Retzgraben dar. Jedoch besteht eine Herausforderung darin, die alternde Bausubstanz – auch energetisch – zu erneuern sowie neue Entwicklungen gestalterisch verträglich zu gestalten.

Kultur und Identität

Im Handlungsfeld Kultur und Identität liegt eine zentrale Stärke in dem vorhandenen vielfältigen Kultur-, Sport- und Freizeitangebot. Dennoch besteht eine Herausforderung in der fehlenden Lebendigkeit des Ortskerns sowie im Mangel an gastronomischem Angebot. In den Beteiligungsveranstaltungen zeigte sich die Identifikation mit dem Ort als sehr gespalten.

Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Die Siedlungs- und Bebauungsstruktur zeichnet sich durch einen überwiegend kompakten und klar strukturierten Siedlungskörper aus, der durch Freiräume gut gegliedert ist und überwiegend eine homogene Baustruktur aufweist. Allerdings sind einige Herausforderungen zu bewältigen, wie die Trennung der Siedlungsteile durch die Bahnlinie, ungenutzte Ortsränder und Baulücken. Die lockere Baustruktur bietet jedoch Potentialflächen für eine gezielte Verdichtung und die Schaffung von "kurzen Wegen". Es gilt, die Zersiedelung zu vermeiden und eine nachhaltige Nachverdichtung anzustreben, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und das Landschaftsbild zu erhalten.

Ortsbild und öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum wird durch die Dominanz versiegelter Flächen und fehlendem Grün geprägt. Die Attraktivierung des Ortskerns und die Schaffung von mehr Qualität im öffentlichen Raum sind wichtige Ziele, um die Einzigartigkeit zu erhalten und das volle Potential als soziales und kulturelles Zentrum auszu-schöpfen.

Gebäude- und Grundstücksnutzung

Die Nutzungsstruktur zeichnet sich durch eine geringe Anzahl an Konflikten aus. Allerdings ist die Nutzungsstruktur eher dispers und ohne klare Zentrenbildung. Dies führt zu einer deutlichen Funktions-schwäche der Ortsmitte, die zusätzlich durch hohe Verkehrsbelastung geschwächt wird. Leerstand ist ein Problem in der Ortsmitte, und es mangelt an attraktivem Einzelhandel, Gastronomie und sozialer Infrastruktur, insbesondere für die Jugend. Eine Herausforderung besteht darin, den hohen Anteil ungenutzter oder untergenutzter Flächen, insbesondere im Zentrum, zu nutzen, um die Gemeindeentwicklung zu steuern und die Ortsmitte wiederzubeleben.

Wohnen

Der Umgang mit der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stellt in Gaimersheim ein nicht zu vernachlässigendes Handlungsfeld dar. Sowohl neue Wohnkonzepte als auch eine effiziente Nachverdichtung stellen ungenutzte Potenziale dar.

Wirtschaft, und Digitalisierung

Einzelhandel und Grundversorgung in Gaimersheim stellen, begünstigt durch vorhandene Angebote und

hohe Kaufkraft, gesamtgemeindlich eine Stärke Gaimersheims in einem wettbewerbsstarken Umfeld dar, der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortskerns erfordert hierbei besonderer Beachtung. Die erhebliche Wirtschaftsstärke der Gemeinde geht mit überdurchschnittlichen Beschäftigungsangeboten einher und wird wesentlich durch das Gewerbegebiet getragen, welches allerdings einer Anpassung an Strukturveränderungen und einer resilienten Entwicklung bedarf. Die Sicherung des Standortes Gaimersheim erfordert eine Weiterführung der beschrittenen Digitalisierung ebenso wie ein umfassendes Standortmarketing.

Mobilität - Fuß und Radverkehr

Um die guten nähräumlichen Erreichbarkeiten im zentralen Teil des Marktes zu nutzen sowie Netzlücken zu schließen, bieten sich einige unverbaute Potentialflächen an. Auch in den Hauptstraßen und dabei v. a. in ihren zentralen Bereichen kann eine Umverteilung von Verkehrsflächen zugunsten des Fuß- und Radverkehrs die Konflikte mit dem Kfz-Verkehr reduzieren, die Barrierefreiheit verbessern, Netzlücken schließen und die derzeit geringe Zahl an Fahrradabstellplätzen erhöhen. Da die Straßenräume in weiten Teilen des Hauptstraßennetzes begrenzt sind und richtlinienkonforme Infrastrukturen oft nicht möglich sind, muss auch das Nebennetz in den Blick genommen werden. Aufgrund der geringen Entfernung zu einigen Nachbarkommunen besteht ein weiterer Ansatz darin, Gaimersheim besser mit ihnen zu vernetzen. Zudem könnten die Forderungen aus der Fahrradabstellplatzsatzung erhöht werden.

Mobilität - ÖPNV

Im ÖPNV besteht ein vergleichsweise gutes Fahrtenangebot, auf dem mit gezielten Verbesserungen aufgebaut werden könnte. Hervorzuheben ist der Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Ingolstadt, Nürnberg und München. Vor allem die Haltestellen und Informationen zum ÖPNV bieten jedoch ein Potential zur Optimierung. Der geplante Umbau des Bahnhofs Gaimersheim und die damit verbundene Erhöhung der Zugtaktung sowie der Direktverbindungen bieten eine Chance dazu, den Bahnhof zu einem Mobilitätsknoten weiterzuentwickeln.

Mobilität – Innovative Angebote

Im Hinblick auf innovative Mobilitätsangebote wird das Vorhandensein eines Sharing-Systems für E-Scooter und mehrerer Carsharing-Stationen als Stärke gesehen, allerdings bestehen mit achtlos abgestellten E-Scootern auch Konflikte. Ein Ansatz-

punkt besteht hier vor allem in der besseren Ordnung der Angebote. Zusätzlich zu den Sharing-Angeboten besteht aktuell ein gutes Angebot an öffentlicher Ladeinfrastruktur für E-Pkw, aufgrund der stetig steigenden Anzahl an Elektro-Pkw wird jedoch ein kontinuierlicher Ausbau des Angebotes erforderlich.

Mobilität – Kfz-Verkehr

Eine Stärke im Hinblick auf den Kfz-Verkehr sind die bestehenden Umfahrungen rund um Gaimersheim und die Westumfahrung „light“ über den Riedweg sowie Am südlichen Bahndamm, welche den Ortskern entlasten, die Anbindung der Umfahrung an die Ziegeleistraße weist jedoch einen Verbesserungsbedarf auf. Die hohe Zahl an Kfz-Stellplätzen im Ortskern ist ambivalent zu sehen, da diese die Erreichbarkeit des Ortskerns sichert, auf der anderen Seite jedoch zu einer Dominanz des Kfz-Verkehrs im Straßenraum beiträgt. Für den fließenden Kfz-Verkehr führt die maßgebliche Nord-Süd-Achse durch den Ortskern, was zwar für dessen Frequentierung sorgt, jedoch auch zur Dominanz des Kfz-Verkehrs und zu Konflikten mit anderen Verkehrsarten führt. Hinzu kommt, dass die Klassifizierung der Hauptverkehrsstraßen die Spielräume für eine Verkehrsberuhigung einschränkt. Das untergeordnete Straßennetz ist weitestgehend verkehrsberuhigt, jedoch stark durch den ruhenden Kfz-Verkehr geprägt.

Mobilität – Information, Kommunikation und Mobilitätsmanagement

Ein Defizit wird bei der Information zu bestehenden Mobilitätsangeboten gesehen, was das in vielen Bereichen gute Angebot nur schwer zu finden macht. Dementgegen steht die Tatsache, dass sich Gaimersheim an mobilitätsbezogenen Aktionen, wie dem STADTRADELN, beteiligt und sich mit anderen Kommunen verkehrspolitisch vernetzt. Hier besteht ein Potential zum weiteren Ausbau der Aktivitäten.

Landwirtschaft

Der Verlust von Biodiversität und Artenvielfalt durch die ausgeräumte Agrarlandschaft und die intensive Bewirtschaftung und die Herausforderungen durch den Klimawandel bedingen eine Umstellung in Richtung biologischer Landwirtschaft und eine Anreicherung der Kulturlandschaft mit ökologisch wirksamen Strukturelementen.

Landschaft, Naturraum, Biotope, Artenvielfalt

Da nur noch wenige Biotope und ökologisch wertvolle Strukturen vorhanden sind, ist der Schutz, der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Elemente

und deren Vernetzung für die ökologische Leistungsfähigkeit der Kulturlandschaft und des Siedlungsgebietes unverzichtbar.

Klima- und Umweltschutz

Auf allen öffentlichen und privaten Grundstücken sind Projekte wie z.B. das Natur- und Umweltprogramm zur Verbesserung des Klima- und Umweltschutzes voranzutreiben und zu unterstützen. Neben den langfristigen Bemühungen um den Klimaschutz müssen Anpassungsmaßnahmen für eine kurzfristige Vorsorge und Risikominderung gegenüber den Folgen des Klimawandels etabliert werden.

Klimawandelanpassung, Begrünung

Durch die fehlende Durchgrünung und das hohe Maß an Versiegelung (mit einhergehender Verschwendung der Ressource Regenwasser) besitzt das Siedlungsgebiet kaum Resilienz gegenüber Klimaveränderungen (Hitzestau, fehlende Kühlung und Durchlüftung). Zusätzlich bietet es kaum Lebensraum für Flora und Fauna. Entsiegelung und Durchgrünung sind daher wichtige Handlungsziele. Derzeit befinden sich bereits verschiedene Bauleitpläne in Bearbeitung, die dies berücksichtigen.

Landschaftsbild, Kulturlandschaft

Die fehlenden Strukturen in der Kulturlandschaft beeinträchtigen auch das Landschaftsbild. Die Bereicherung der Kulturlandschaft durch Hecken, Feldgehölze, Säume etc. ist daher nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern bereichert auch optisch das Landschaftsbild.

Naherholung

Die Sicherung vorhandener, identitätsstiftender Anziehungspunkte in der Kulturlandschaft (Reisberg, Retzbach, Wälder) und deren Vernetzung und Weiterentwicklung erhält deren Funktion für die Naherholung und unterstützt die regionale Anziehung.

Energie

Die Energieversorgung basiert bisher zu einem geringen Teil auf erneuerbaren Energien wie Biogas, Photovoltaik und Geothermie. Für die den Ausbau bestehen jedoch Einschränkungen. Das größte Potenzial liegt somit darin insbesondere im Gewerbegebiet Solaranlagen auszubauen sowie mit Nachbarkommunen zu kooperieren.

4.1.2 Räumliche Handlungsfelder

Räumliche Handlungsfelder sind eigenständige Bereiche, in denen schwerpunktmäßig Handlungsbedarf über verschiedene Themenbereiche hinweg besteht.

Allen voran kann durch die Bestandserhebung und -bewertung bestätigt werden, dass der wesentlichste Handlungsraum der Marktgemeinde in ihrer Ortsmitte liegt. Für eine detaillierte Betrachtung dient die Vorbereitende Untersuchung (s. Kap. 3.2.8.)

Im Rahmen einer Klausurtagung am 11. und 12. November 2022 wurden gemeinsam mit dem Marktgemeinderat die Analyse sowie deren Ableitungen auf die Handlungsfelder, Ziele und Leitlinien bearbeitet. Hieraus ging hervor, dass das Bahnhofsumfeld und das Gewerbegebiet zusätzliche räumliche Handlungsfelder darstellen.

Bahnhofsumfeld

Die Attraktivität des Bahnhofsumfelds ist entscheidend für die Schaffung eines positiven ersten Eindrucks für Besucher*innen und Pendler*innen. Ein ansprechend gestaltetes Umfeld kann die Lebensqualität verbessern, die lokale Wirtschaft stärken und dazu beitragen, dass der Bahnhofsbereich als lebendiger und einladender Ort wahrgenommen wird.

Es kann zudem dazu beitragen, dass der Bahnhof nicht nur als Verkehrsknotenpunkt, sondern auch als attraktiver Ankunftsort wahrgenommen wird. Eine verbesserte Anbindung ans Gewerbegebiet und die Ansiedlung von Gründerzentren und Gastronomiebetrieben würden die vorhandenen Verkehrswege optimal ausnutzen und zur wirtschaftlichen Entwicklung des Gebiets beitragen.

Die Integration verschiedener Nutzungen in das Bahnhofsumfeld trägt zur Vielfalt und Lebendigkeit des Areals bei. Ein Jugendtreffpunkt und ein Handwerker- oder Gründerzentrum können die soziale Interaktion fördern und wirtschaftliche Impulse setzen, ohne dabei mit den zentralen Funktionen der Ortsmitte zu konkurrieren. Stattdessen ergänzen sie das bestehende Angebot und tragen zur Stärkung der lokalen Gemeinschaft bei. Die Etablierung dieser Nutzungen trägt auch dazu bei, die Lebensqualität der Bewohner*innen zu verbessern und die lokale Wirtschaft anzukurbeln.



Dominante BayWa-Turm im Bahnhofsareal



Bahnhofsgebäude mit Toilette



Historisches Bahnhofsgebäude und Parkplätze

Gewerbegebiet

Eine aktive Weiterentwicklung des Gewerbegebiets ist entscheidend, um die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und für zukünftige Herausforderungen gerüstet zu sein. Dies sollte unter anderem durch die Stärkung einer eigenen Identität und Betonung der Einzigartigkeit geschehen um sich als attraktiver Standort für Unternehmen positionieren.

Die Sicherung hochwertiger Arbeitsplätze und die Erhaltung der Einzelhandelsfunktion sind wesentlich für die Wirtschafts- und Lebensqualität der Region. Ein diversifiziertes Angebot an Dienstleistungen und Forschungseinrichtungen stärkt die Innovationskraft des Gewerbegebiets und trägt zur regionalen Entwicklung bei.

Die Anpassung an Veränderungen im Wirtschaftsraum ist entscheidend, um die Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbegebiets langfristig zu erhalten. Durch städtebauliche und gestalterische Aufwertungen sowie die Schaffung eines attraktiven Aufenthaltsbereichs wird das Gewerbegebiet zu einem ansprechenden und lebendigen Ort für Arbeitnehmer und Besucher.

Die energetische Umgestaltung des Gewerbegebiets trägt zum Klimaschutz bei und hilft dabei, die Energieeffizienz zu verbessern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude ermöglicht die Nutzung erneuerbarer Energien und kann langfristig zu Kosteneinsparungen für die Unternehmen führen.



Landwirtschaftliche Freifläche im Zentrum des Gewerbegebietes



Weitläufige Parkflächen im Gewerbegebiet



Nördliche Zufahrt zum Gewerbegebiet

4.2 Ziele und Leitlinien

Aufbauend auf der SWOT Analyse und auf den Vorschlägen des Planungsteams wurden in einer Klausurtagung des Gemeinderates gemeinsam mit der Lenkungsgruppe ein umfassendes Zielbild samt Leitlinien für die künftige Entwicklung Gaimersheims festgelegt. Diese gliedern sich in die Bereiche Siedlungsentwicklung, zentrale Funktionen, Landschaft, Klimaschutz, Energie und Mobilität. Hierbei dienen die Ergebnisse der abgeschlossenen Bestandsanalyse sowie die Erkenntnisse aus den intensiven inhaltlichen Diskussionen der Arbeitsgruppen und Beteiligungsveranstaltungen als Grundlage für die Zielentwicklung.

Den Zielen übergeordnet ist ein Leitbild für die Entwicklung der Marktgemeinde in der Zukunft.



Klausurtagung des Marktgemeinderates zu Zielen und Leitlinien

„

Gaimersheim 2040, ist die

moderat gewachsene und innovative Marktgemeinde mit hoher Lebensqualität für jung und alt, mit starker Wirtschaftskraft

klimapositiv und energieautark, naturnah durchgrünt mit hoher Biodiversität und ökologischer Landwirtschaft und im Einklang mit der Natur,

deren Marktplatz im lebendigen Ortskern mit reichhaltigem Kultur- und Wirtshausangebot der stolze Mittelpunkt

ihrer heimatverbundenen und engagierten Bürger*innen ist,

die in Gemeinschaft unter sozial gerechten Rahmenbedingungen in bezahlbaren Mehrgenerationenhäusern und Wohngebieten mit hoher Aufenthaltsqualität mit top Mobilitätsangebot für alle, optimaler Radwegeinfrastruktur, kostenlosen ÖV und very smarter Energieinfrastruktur und modernen Arbeitsplätzen leben

und sich in dieser lebenswertesten Kommune Bayerns maximal wohlfühlen

“



Auf der Klausurtagung erarbeitetes „Zielehaus“

4.2.1 Thematische Ziele und Leitlinien

Identität, Ortsbild, Kultur, Soziales

Das Bewusstsein und die Verantwortung der Bürgerinnen und Bürger für die Gemeinschaft soll gestärkt werden.

Die Einzigartigkeit des Ortes soll erhalten und die Identität soll gestärkt werden.

Ziel ist ein attraktiver, funktionaler lebendiger Ortskern mit historischen Werten.

Die gemeinschaftliche Verantwortung und Heimatverbundenheit sollen weiter gestärkt werden.

Ziel ist ein attraktives Ortsbild und attraktive öffentliche Räume.

Die attraktive Vernetzung von Plätzen soll durch attraktive (Fußwege-)Verbindungen geschaffen werden.

Die Ortseingänge sollen aufgewertet und einladend gestaltet werden (Visitenkarte).

Es sollen Wohngebiete mit Identität geschaffen werden.

Das Ortsbild soll durch nachhaltiges und ästhetisches Bauen mit Baukultur geprägt werden. Dabei soll die Baukultur an die historische Bebauung angepasst sein.

Die Einbindung der Mittleren Heide in den Ort Gaiersheim wird angestrebt.

Siedlungsentwicklung

Ziel ist ein moderates Wachstum auf etwa 13.500 bis 15.000 Einwohner, entsprechend einem Wachstum von 1% pro Jahr.

Dabei gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Insb. durch die Entwicklung untergenutzter Flächen im Ortskern sollen Nutzungsmöglichkeiten von Potentialräumen ausgeschöpft werden.

Die Ortsentwicklung des Ortsteiles Lippertshofen soll angestoßen werden. Die eigenständigen Gemeindestruktur in Lippertshofen soll erhalten bleiben.

Nachhaltiges, innovatives, bezahlbares Wohnungsangebot soll geschaffen und naturnahes Wohnen gefördert werden. In diesem Zusammenhang ist bspw. die Quartiersentwicklung am ehemaligen Ziegeleigelände voranzutreiben.

Mobilität

Fuß und Radverkehr

Der Rad- und Fußverkehr sollen verstärkt gefördert werden.

Es sollen fuß- & radverkehrsfreundliche Siedlungsstrukturen entstehen, die gute räumliche Erreichbarkeiten bieten und für d. Fuß- & Radverkehr durchlässig sind.

Das Fuß- & Radwegenetz soll lückenlos ausgebaut werden, hierzu gehören v. a. innerörtliche Radverbindungen, aber auch eine Vernetzung mit Ingolstadt.

Im Fußverkehrsnetz wird eine lückenlose Barrierefreiheit angestrebt.

Die Sicherheit für die „schwächeren Verkehrsteilnehmer“ ist zu erhöhen.

Bei der Verteilung des Verkehrsraums/ des Straßenraums sollen der Fuß- und Radverkehr als nachhaltige Mobilitätsarten stärker berücksichtigt werden. Zudem wird eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum angestrebt.

In „Wohn- und Nebenstraßen“ soll ein Miteinander ermöglicht werden.

Die Radabstellung soll bei baulichen Entwicklungen mitgedacht werden.

Öffentlicher Verkehr

Die Attraktivität des Öffentlichen Personennahverkehrs soll erhöht werden.

Die Verknüpfung der Mobilitätsarten insbesondere am Bahnhof wird angestrebt.

Die Vernetzung mit den umliegenden Gemeinden/ mit der Region soll durch ein ÖV-Angebot vorangetrieben werden.

Der Weg zwischen dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet/ dem Bahnhof sowie der Ortsmitte soll attraktiv gestaltet werden.

Modal Shift

Grundsätzlich soll der Umstieg auf dem Umweltverbund gefördert werden und der motorisierter Individualverkehr (MIV) reduziert werden.

Durch den Ausbau von Ladeinfrastruktur soll die Umstellung des verbleibenden MIV auf Elektro-Kfz vorangetrieben werden.

Maßnahmen der Information, sowie der Kommunikation und der Beteiligung sollen ein Bewusstsein für Mobilitätsthemen in der Bevölkerung schaffen.

Landschaft & Klima

Biotope sollen unter Berücksichtigung bestehender Strukturen vernetzt und entwickelt werden.

Gehölzstrukturen und Durchgrünung im Siedlungsbereich (auch Flächen) sind auszuweiten. Durchlüftungsschneisen und Aufenthaltsbereiche für Begegnung sollen im Siedlungsbereich geschaffen werden. (auch Flächen). Für die Verbesserung der Ortsrandbegrünung soll eine Grünzäsur als nördlicher Siedlungsabschluss geschaffen werden. Vorbildgebende Maßnahmen im öffentlichen Raum sollen Anreize auf Privatgrundstücken schaffen.

Ein Gewässerentwicklungskonzept ist zu entwickeln. Der Au Graben soll renaturiert werden. Die Renaturierung des Retzbachgrabens von Quellbereich bis Niedermoor soll weitergeführt werden.

Zur Umsetzung der Ziele ist die strategische Grundstückssicherung fortzuführen.

Ökologische Landwirtschaft und Kommunikation für Klima und ökologischen Landbau soll in gemeinsamer Verantwortung mit Grundstückseigentümer*innen gefördert und vorangetrieben werden. Dabei geht Gaimersheim mit gutes Beispiel für ökologische Landwirtschaft auf gemeindlichen Grund voran.

Energieerzeugung & -gewinnung

Die Umsetzung der Energie-Autarkie in interkommunaler Zusammenarbeit wird angestrebt.

Zeitnah sollen die Dächer öffentlicher Gebäude mit Photovoltaik ausgestattet werden. Perspektivisch soll Photovoltaik auch im privaten Bereich sowie die energetische Gebäudesanierung vorangetrieben werden.

Wirtschaft, Bildung & Digitalisierung

Die Sicherung der herausragenden Bedeutung und Funktion als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort ist ein zentrales Ziel. Hierbei wird die günstige Lage im Wirtschaftsraum Ingolstadt als Vorteil genutzt. Dies beinhaltet die Bereitstellung attraktiver Gewerbegebiete, insbesondere die Sicherung des Gewerbegebiets Gaimersheim, um sowohl eine lebenswerte Arbeitsumgebung als auch attraktiven Wohnraum für Beschäftigte zu schaffen. Die gute Erreichbarkeit für Unternehmen und Mitarbeiter stellt dabei einen wichtigen Aspekt dar.

Des Weiteren ist die Erhaltung der Grundversorgung im Markt Gaimersheim und im Nahbereich ein wesentliches Anliegen. Dies beinhaltet die Sicherung leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe im Gemeindegebiet sowie eine flächendeckende Nahversorgung. Der Fokus liegt darauf, Gaimersheim als den

attraktivsten Grundversorgungsstandort in der Region zu positionieren

Zudem strebt man danach, die hohe gesamtörtliche Einzelhandelszentralität zu bewahren. Das Ziel besteht darin, Gaimersheim als regional herausragenden Möbelstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Sicherung und Stärkung der Ortsmitte als Wirtschafts- und Versorgungsstandort im gesamtörtlichen Standortsystem ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dies beinhaltet die Priorisierung der Ortsmitte bei Vorhaben und Maßnahmen, die zur Stärkung der Funktionen und Standorte beitragen sollen.

4.2.2 Räumliche Ziele und Leitlinien

Unter Einbeziehung fachübergreifender Aspekte wurden konkrete Ziele für die folgenden räumlichen Teilbereiche formuliert:

Ortsmitte

Die Erreichbarkeit der Ortsmitte mit allen Verkehrsmitteln muss gewahrt bleiben.

Der Verkehr in der Ortsmitte soll nach Möglichkeit weiter beruhigt werden.

Der reine Durchgangsverkehr, vor allem Schwerlastverkehr soll aus der Ortsmitte herausgehalten werden (Steuerung).

Die Ortsmitte soll durch Verdichtung und Ansiedlung charakterstarker und identitätsbildender Baustrukturen, unter Berücksichtigung der historischen Baustruktur, gestärkt werden.

Die Ansiedlung frequenzbringender Funktionen im Ortszentrum soll tagsüber & abends "Besuchsräume schaffen" Hierfür sollen Projektentwicklungen gemischter Nutzungen (z.B. kleines Ärztehaus, Gastronomie, Kultur-, Bürgerzentren, Mehrgenerationenwohnen o.ä.) bewusst initiiert werden.

Insb. durch die Entwicklung untergenutzter Flächen im Ortskern sollen Nutzungsmöglichkeiten von Potentialräumen ausgeschöpft werden.

Die Leitlinien für die Entwicklung der Ortsmitte zielen darauf ab, diesen Bereich als lebendigen Mittelpunkt zu etablieren, der als zentraler Identifikations- und Begegnungsraum für die gesamte Gemeinde fungiert. Eine belebte Ortsmitte mit einem breiten Angebotsspektrum für alle Bevölkerungsgruppen ist dabei von hoher Bedeutung. Hierbei spielt ein gutes Image sowie aktives Marketing eine entscheidende Rolle, um sowohl die Eigenbevölkerung als auch Besucher aus dem Umland zu binden. Die Erhöhung der Anziehungskraft und der Kundenfrequenz sind zentrale Ziele, die durch die Inwertsetzung der umfangreichen Innenentwicklungspotenziale erreicht werden sollen.

Ein funktionierendes Versorgungsangebot bildet einen weiteren Schwerpunkt der Leitlinien für die Ortsmitte. Hierbei ist die Schaffung eines multifunktionalen Standortraums von Bedeutung, der die Erhaltung der Versorgungsfunktionen gewährleistet. Insbesondere der Marktplatz soll als Zentrum für den Einzelhandel, vor allem im Bereich der Grundversorgung, erhalten bleiben und gestärkt werden. Die hohe Attraktivität der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe steht dabei im Fokus.

Zudem wird angestrebt, die Ortsmitte als attraktiven Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen zu gestalten. Hierbei ist ein ansprechendes Standortumfeld von großer Bedeutung, das den Geschäften und Betrieben eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Die gute Erreichbarkeit für Kunden und Besucher ist ein weiterer Schwerpunkt, um die Attraktivität dieses Bereichs zu steigern und somit die Zielsetzungen der Leitlinien für die Ortsmitte umzusetzen.

Gewerbegebiet

Ziel ist die Aufwertung und resiliente Entwicklung des Gewerbegebietes. Eine aktive Weiterentwicklung des Gewerbegebietes mit eigener/m Identität/ Leitbild wird angestrebt. Der Erhalt und die Weiterentwicklung als regional bedeutsamer Gewerbestandort soll durch die Sicherung als Standort für hochwertige Arbeitsplätze im unternehmensbezogenen Dienstleistungsbereich und F&E, den Erhalt der gesamtörtlich bedeutsamen Einzelhandelsfunktion, die Anpassung an die umstrukturierungsbedingten Veränderungen im Wirtschaftsraum Ingolstadt sowie städtebauliche und gestalterische Aufwertung mit der Schaffung eines hochwertigen Aufenthaltsbereiches (Nutzung innenliegender Freifläche) erfolgen.

Das Gewerbegebiet soll energetisch umgebaut werden. (Photovoltaik auf Dächern etc.).

Bahnhofsumfeld

Das Bahnhofsumfeld soll attraktiv gestaltet werden. Der Standortbereich Bahnhof kommt als Platz für die Jugend, Handwerker-Zentrum/ Gründerzentrum mit Bahnhof/ Baywa-Turm (Nutzungen nicht in Konkurrenz zur Ortsmitte) in Betracht. Der Bereich soll der Entwicklung als attraktiver Ankunftspunkt und als ergänzender Wirtschaftsstandort durch eine Aufwertung des Bahnhofs, eine attraktive Verbindung ins Gewerbegebiet sowie Nutzung der hohen Erreichbarkeitsgunst zur Etablierung von Gründerzentrum / Gastronomienutzungen dienen.

05 ENTWICKLUNGS- KONZEPT

ENTWURF

5.1 Entwicklungskonzept ISEK

Als übergeordnete Entwicklungsperspektive und Handlungsleitfaden wurden im nachfolgenden Entwicklungskonzept ISEK sämtliche räumlichen Zielvorgaben (siehe Kap. 4.2) zusammengeführt und in einem umfassenden Gesamtplan dargestellt.

Das ISEK Entwicklungskonzept /erkennt Chancen und Entwicklungsimpulse und beeinflusst maßgeblich Entscheidungen mit einem ganzheitlichen und fachübergreifenden Ansatz. Es liefert darüber hinaus den Entwicklungskontext der Marktgemeinde für die weitere Gestaltung der Ortsmitte.

Anlage 5.1
Ziele und Leitlinien
Gaimersheim 2040

Entwurf

M 1: 30.000
DNV A3
19.09.2023

ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITECTEN

USP Projekte
REISER



5.2 Rahmenplan Ortsmitte

Der Rahmenplan zur Entwicklung des Ortskerns Gaimersheim wurde basierend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung sowie den Beteiligungsergebnissen des ISEK + VU Prozesses entwickelt. Dieses Konzept bildet den Rahmen für die zukünftigen Sanierungsmaßnahmen gemäß dem besonderen Städtebaurecht des BauGB.

Der Rahmenplan beschreibt in einem ersten Schritt vor dem Maßnahmenentwurf übergeordnete Prinzipien und Zusammenhänge. In diesen sind alle wesentlichen Zielaussagen der Fachthemen in einen Gesamtplan zusammengeführt.

Angelehnt an die bestehende Sanierung des zentralen Bereichs der Staatsstraße sowie des Marktplatzes soll der öffentliche Raum entlang der Hauptachsen der Ettinger Straße, Oberen und Unteren Marktstraße durchgängig aufgewertet werden. Diese Aufwertung beinhaltet sowohl eine Anpassung der verkehrlichen Raumaufteilung als auch eine klimaanangepasste Gestaltung. Im Rahmen der Umgestaltung sollen möglichst gute Randbedingungen für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Die Flächen für den ruhenden und fließenden Kfz-Verkehr sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Als Eingang zur Ortsmitte soll eine entsprechende Straßenraum- und ggf. auch Belagsgestaltung für alle Verkehrsteilnehmenden wahrnehmbar eingerichtet werden. Diese soll auch eine verlangsamende Wirkung auf den MIV fließenden Kfz-Verkehr haben. Im Zusammenhang mit dem südlichen Ortszugang soll um die bestehende Bebauung eine grüne Pufferzone als Schutz der naturnahen Bereiche des Retzgrabens dienen.

Die innerörtlichen Flächenreserven werden ebenso wie durch ebenerdige Stellplätze, Wiesen oder Brache untergenutzte Bereiche mit dem Potenzial zur Innenentwicklung und Nachverdichtung als bauliche Entwicklungsbereiche definiert. Diese Entwicklungsbereiche werden von den Raumkanten bestehender Hauptgebäude eingefasst. Alle Entwicklungsbereiche befinden sich durch ihre Lage in der Ortsmitte in einem gut abgedeckten Versorgungsradius.

Wichtig bei allen Entwicklungsbereichen ist es, Nebenrouten für den Fuß- und Radverkehr freizuhalten, die als Alternativen zu den stark befahrenen und beengten Hauptstraßen dienen können.

Der zentrale Entwicklungsbereich, welcher das Ledl-Areal sowie den Parkplatz Alter Bauhof umfasst soll als Mischgebiet entwickelt werden. Dabei sollen die Stellplätze möglichst in den Untergrund verschoben werden, um an dieser Stelle einen Standort für eine Gemeinbedarfseinrichtung zu

etablieren. Dadurch sollen auch Synergien mit dem wiederzubelebenden Gasthof Ledl genutzt werden. Grundsätzlich sollen an diesem zentralen Standort Nutzungen entwickelt werden, die die Funktion der Ortsmitte stärken und die Frequenz der Ortsmittenbesuche erhöhen. Hierzu gehören neben der Gemeinbedarfseinrichtung auch Dienstleistungen, soziale Einrichtungen oder kooperative Wohnformen. Die Ansiedlung einer weiteren Einzelhandelsnutzung (z. B. Biomarkt) ist anzustreben, sofern die ökonomischen Rahmenbedingungen gegeben sind.

In den rückwärtigen Lagen soll schwerpunktmäßig neuer Wohnraum geschaffen werden mit ortsmittengerechten und stadtbildverträglichen verdichteten und kooperativen Wohnformen.

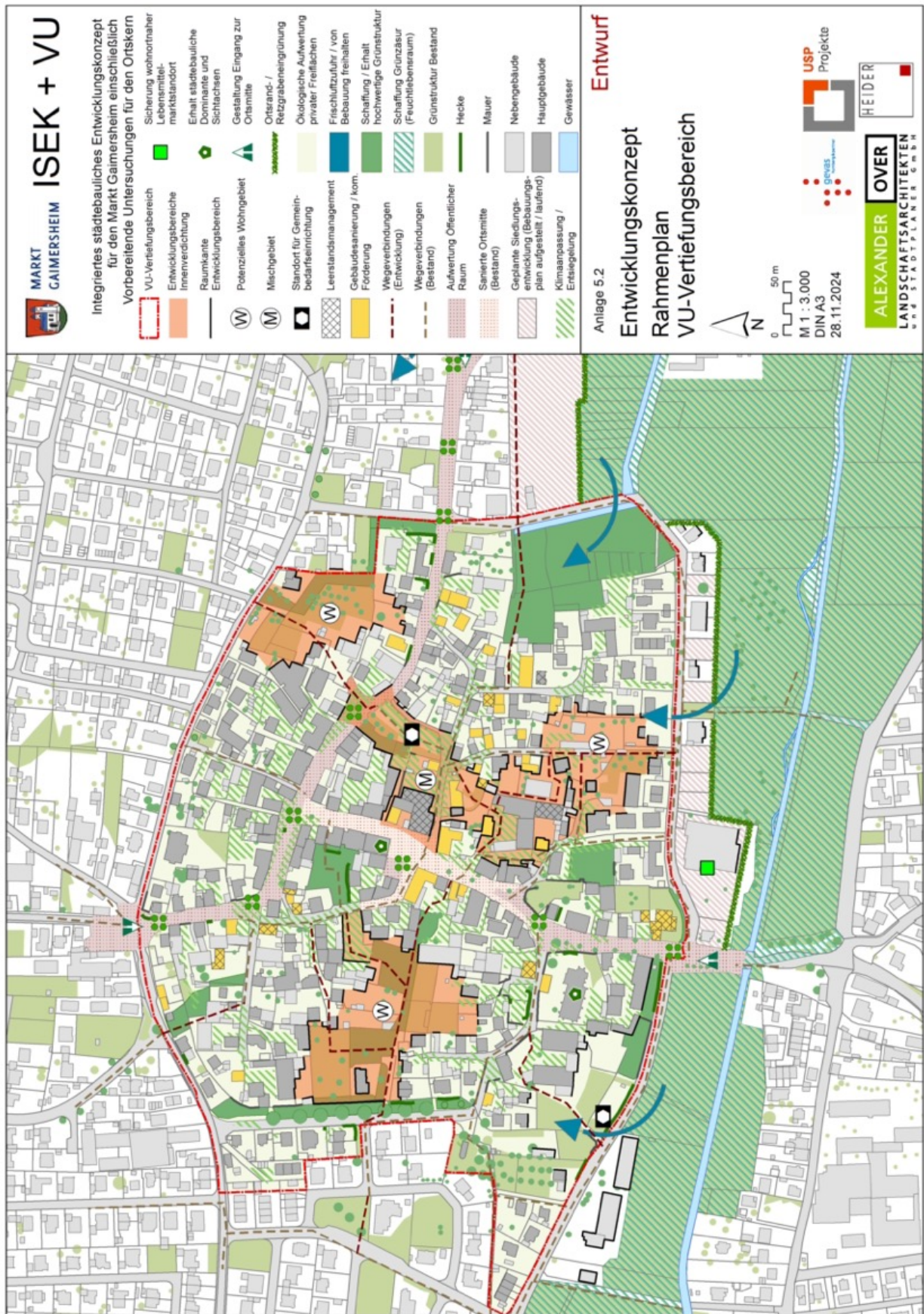
Ein weiterer Standort für eine Gemeinbedarfs- oder gesundheitliche Einrichtung findet sich am südlichen Rand des Ortskerns bei der Feuerwehr und dem Kindergarten. Die Bündelung mehrerer öffentlicher und sozialer Einrichtungen nutzt Synergieeffekte.

Zur Berücksichtigung bestehender Qualitäten und der Stärkung eines attraktiven Ortsbildes soll die Gebäudesanierung insbesondere öffentlicher Gebäude aber auch die Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf den öffentlichen Raum stattfinden.

Wesentlich ist auch der Erhalt der bestehenden Sichtachsen Richtung Rathaus und katholischer Kirche.

Zur Förderung der Innenentwicklung wird vorgeschlagen, ein Ortsmittenmanagement zu etablieren. Dessen Aufgaben umfassen zum einen ein Immobilienmanagement, das Bauland mobilisiert, Leerstände managt, sich auch auf die Wiederbesiedlung von gastronomischen Betrieben sowie die Qualität der bestehenden Betriebe und Gewerberäume konzentriert, zum anderen image- und marketingorientierte Maßnahmen zur Belebung des Ortskerns.

Zur Umsetzung des VU-Rahmenplans dienen die in nachfolgendem Kapitel dargestellten Maßnahmevorschlüsse.



Exkurs

Grobe Einstufung v. Wohnstraßen & -wegen

Im Rahmen der Lenkungsgruppensitzung zum Maßnahmenkatalog wurde bzgl. der *Maßnahme 33 „Schrittweise Umgestaltung des Gaimersheimer Straßennetzes mit Fokus auf Wohnstraßen und Wohnwege“* um eine Klarstellung gebeten, bei welchen Straßen es sich um Wohn- oder Sammelstraßen und bei welchen Straßen es sich um Wohnwege handelt. Im nachfolgenden Exkurs wird daher eine überschlägige Klassifizierung des Straßennetzes im Hinblick auf Wohn- und Sammelstraßen sowie auf Wohnwege vorgesehen.

Hinweis: Die Straßentypen gemäß den RAS 06 [M8] sind schematisch und es gibt in der Praxis oftmals Mischformen (zum Beispiel Straßen mit einer sehr geringen Verkehrsmenge und einem niveaugleichen Ausbau, die jedoch eine Abschnittslänge von deutlich über 100m aufweisen oder Straßen mit einer geringen Verkehrsmenge aber vereinzelt in die Wohnnutzung eingestreuten gewerblichen Nutzungen. Eine überschlägige Klassifizierung, wie sie nachfolgend vorgenommen wird kann daher nur als erste Annäherung gesehen werden und der Straßenausbau ist im Einzelfall immer detailliert zu betrachten.

Eigenschaften von Wohnstraßen

Wohnstraßen sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06) [M8] gering belastete Erschließungsstraßen mit einer Verkehrsstärke von unter 400 Kfz/ h. Die an der Straße liegenden Nutzungen sind ausschließlich Wohngebäude in geringer Dichte mit Zeilenbebauung, Reihen- und Einzelhäusern. Neben dem Aufenthalt ist in Wohnstraßen auch das Parken ein besonderer Nutzungsanspruch.

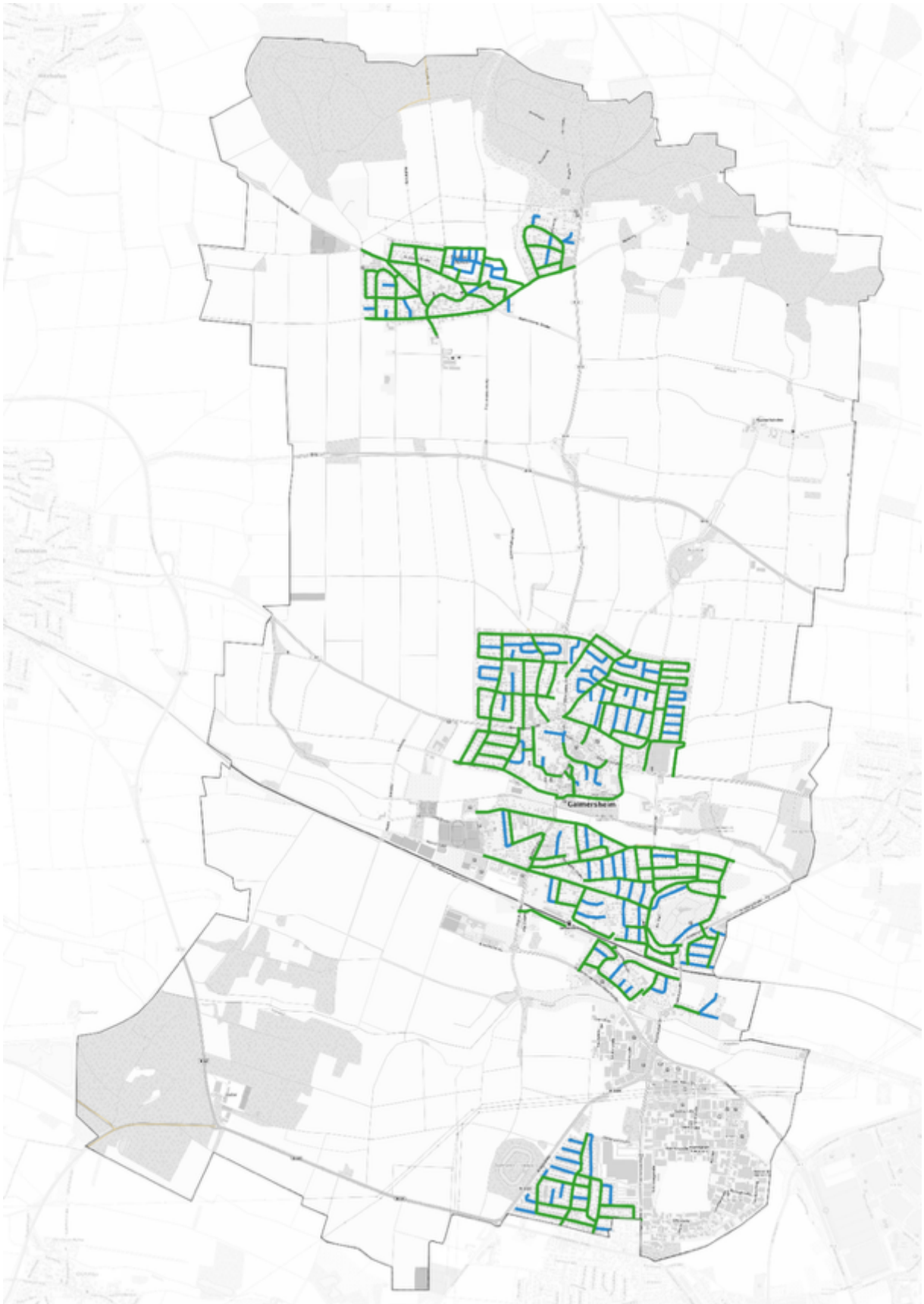
Eigenschaften von Sammelstraßen:

Sammelstraßen sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06) [M8] Erschließungsstraßen mit Verkehrsmengen von 400 Kfz/ h bis 800 Kfz/ h und einer Länge von 300 m bis 1.000 m. Wohnnutzung stellt zwar die überwiegende Nutzung dar, es sind jedoch auch einzelne Geschäfte sowie Gemeinbedarfseinrichtungen anzutreffen. Besonderer Nutzungsanspruch ist das zu Fuß gehen im Längsverkehr sowie ein punktueller Querungsbedarf. Meist liegt auch eine Befahrung durch Busse vor.

Eigenschaften von Wohnwegen

Wohnwege sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06) [M8] sehr gering belastete Erschließungsstraßen mit Verkehrsmengen von weniger als 150 Kfz/ h und sehr geringer Länge (bis ca. 100m). Die an der Straße liegenden Nutzungen sind ausschließlich Wohngebäude in geringer Dichte mit Reihen- und Einzelhäusern. Ein besonderer Nutzungsanspruch an die Straße ist die Aufenthaltsfunktion. In der Regel sollten Wohnwege zur Hervorhebung der Aufenthaltsfunktion im Mischungsprinzip gestaltet werden.

[M8] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Hrsg.): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. RAS 06. Ausgabe 2006. Köln, 2009.



Grobe Klassifikation des Gaimersheimer Straßen-netzes nach Wohn- und Sammelstraßen (grün) sowie Wohnwegen (blau) als Grundlage für eine schrittweise bauliche Umgestaltung des Straßen-netzes.[M8]

06 MAßNAHMEN- KONZEPT

ENTWURF

6.1 Maßnahmen ISEK

Aus den vorangegangenen Kapiteln 03 Bestandsaufnahme und -bewertung inklusive der Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltungen, 04 Handlungsfelder, Ziele und Leitlinien sowie 05 Entwicklungskonzept wurden Maßnahmen entwickelt.

Die Gliederung der Maßnahmen erfolgt gemäß Fachthemen sowie räumlichen Schwerpunkten (vgl. Kapitel 4.1.2). Vor diesem Hintergrund werden zunächst übergeordnete Maßnahmen eingeführt, die eine gezielte und strukturierte Steuerung der Sanierung sowie die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEKs) ermöglichen (vgl. Kapitel 5.1). Anschließend werden in den nachfolgenden Maßnahmenübersichten alle Maßnahmen den definierten Zielen zugeordnet und in tabellarischer Form aufgeführt.

Maßnahmen mit * kennzeichnen Wünsche und Anregungen aus den Beteiligungsveranstaltungen, die in den Maßnahmenentwurf eingeflossen sind oder auf die aufgebaut wurde.

Die Maßnahmen wurden priorisiert und ihr Umsetzungshorizont abgeschätzt. Die Priorität der Maßnahmen und der Zeithorizont ihrer Durchführung sind nicht voneinander abhängig. Zeitliche Verschiebungen sind in Abhängigkeit von Entwicklungen, veränderten Rahmenbedingungen und Mitwirkungsbereitschaft möglich.

Priorität P

- 1 Hoch
- 2 Mittel
- 3 Niedrig

Umsetzungshorizont UH

- K kurzfristig 1-5 Jahre
- M mittelfristig 5-10 Jahre
- L langfristig ab 10 Jahre

Art der Maßnahme M

- P Planung
- B Baumaßnahme
- S/B Satzung / Beschluss
- A Politische Aktivität
- O Organisation
- F kommunale Förderprogramme

Akteure

MGG Marktgemeinde Gaimersheim

ext. FP externe Fachplaner*innen

Bei den einzelnen Maßnahmen sind die verantwortlichen Akteure genannt. Die Kosten können aufgrund von Kennwerten nur grob geschätzt werden. Die Finanzierbarkeit und Durchführbarkeit der Maßnahmen wird nach vorliegender Kostenschätzung überprüft.

Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand werden die Maßnahmen im Verlauf des Sanierungsprozesses weiter konkretisiert. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen erfordert zu gegebener Zeit jeweils eigene Entscheidungen seitens des Marktgemeinderats.

Die Förderung einer Maßnahme durch die Städtebauförderung ist in der Regel nur dann möglich, wenn die Maßnahme im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) enthalten ist, einen klaren Gebietsbezug aufweist und sich in einem Fördergebiet befindet, wie beispielsweise einem Sanierungsgebiet. Sofern weitere Einzelmaßnahmen im Rahmen des ISEK den Zielen der Städtebauförderung entsprechen und einen städtebaulichen Bezug innerhalb der Marktgemeinde aufweisen können diese auch außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden.

Bei Neubauten sind nur Förderansätze zur Qualitätssicherung im Städtebau vorhanden. Des Weiteren ist grundsätzlich nur ein städtebaulicher Mehraufwand förderfähig. Beispielsweise können infrastrukturelle Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich sind, in der Regel nicht durch Städtebauförderung unterstützt werden. Auch Ausgleichsflächen, die im Zuge der Bauleitplanung benötigt werden, sind normalerweise nicht förderfähig. Die Prüfung der förderfähigen Kosten erfolgt anhand einer konkreten Planung.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) soll zukünftig allen Beteiligten als Orientierung bei der Durchführung von Maßnahmen dienen und ein gemeinsames und vernetztes Handeln aller Akteure fördern.

	Maßnahme		AdM	P	UH	Kosten	Akteure	Finanzierung
Siedlungsentwicklung / Städtebau								
*	25	Ausbau und Einrichtung von Quartiers-treffpunkten	B	2	m	projektabhän-gig je 50 - 100.000 €	MGG, Bür-ger*innen	MGG, (GVFG)
	26	Schaffung von attraktiven Ortseingängen zur klaren Abgrenzung von der Kulturland-schaft sowie Stärkung der Identität und Außenwahrnehmung	B	2	m	projektabhän-gig je 10 - 50.000 €	MGG, ext. FP	
*	27	Feinuntersuchung zur Ermittlung der spe-zifischen Nachverdichtungspotenziale au-ßerhalb des Ortskerns und der Ermittlung eines verträglichen Maßes der Nachver-dichtung unter Wahrung des bisher beste-henden Charakters der jeweiligen Quar-tiere (alternativ Aufstellung von Bebau-ungsplänen)	P	1	k	30.000 €	MGG, ext. FP	MGG
*	28	Mobilisierung der vorhandenen unbebau-ten bzw. untergenutzten Grundstücke	O	1	m	verwaltungs-interne Kos-ten, projekt-abhängig je 5 - 10.000 € p.a.	MGG, Grund-stücks-eigen-tümer*innen	MGG
	28a	Kontaktaufnahme mit Grundstück-seigentümer*innen						
	28b	Beratung hinsichtlich der Nut-zungs- und Zwischennutzungsmög-lichkeiten						
	28c	Beratung hinsichtlich der Nachver-dichtungsmöglichkeiten						
	28d	Grundstückskauf durch die Markt-gemeinde						
*	29	Schaffung und Bereitstellung von bezahl-barem Wohnraum		2	m	projektabhän-gig	MGG, ext. FP	KommWFP, EOF, Wirt-schaftsförderung, MGG
*	29a	Modellprojekt für innovatives Woh-nen (Mehrgenerationenwohnen) in-klusive alternativer Mobilitätsange-bote (z. B. eines Lastenrads)	B	1	m	projektabhän-gig	MGG, ext. FP	KommWFP bis zu 40% KfW 60 - 70% MGG
*	29b	Kommunale Wohnraumförderungs-projekte für Familien und generati-onsübergreifende Wohnprojekte	F	1	m	projektabhän-gig	MGG, ext. FP	KommWFP, EOF, Wirt-schaftsförderung, MGG
*	29c	Förderung und Initiierung von ge-nossenschaftlichen Wohnmodellen / nachbarschaftliches Wohnen (z. B. Privilegierung bei Vergabever-fahren)	F	2	m	-	MGG, ext. FP	
*	29d	Etablieren und Förderung von Initi-ativen zur Schaffung von Mehrge-nerationenwohnen (z. B. Privilegie-rung bei Vergabeverfahren)	F	2	m	-	MGG, ext. FP	
	29e	Initiierung einer interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft	O	3	l	ausgestal-tungsabhän-gig	MGG, Nach-barkommu-nen	Nachbarkommunen, MGG
	29f	Errichtung von sozialem Woh-nungsbau für unterschiedliche Be-völkerungsgruppen entsprechend den aktuellen Förderrichtlinien z. B. des Wohnungspaktes Bayern	B	3	l	ausgestal-tungsabhän-gig	MGG, Nach-barkommu-nen	Nachbarkommunen, MGG

30	Verfügungsfonds / Kommunales Förderprogramm (Anreizsysteme zur Bewusstseinsbildung): Vorträge zur Baukultur und Besichtigung von "Best Practice-Beispielen"	F	2	m	Veranstaltungskosten	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
-----------	---	---	---	---	----------------------	--------------	-------------------------

Mobilität							
31	Bauliche Umgestaltung der Bushaltestellen im Gemeindegebiet mit barrierefreiem Einstieg und attraktiven Wartebereichen, einem Wegfall der innerörtlichen Buchten (wo nicht betrieblich erforderlich) und Abstellanlagen zur multimodalen Vernetzung	B	1	m	ca. 50.000 € je Haltestelle, bei 12 Haltestellen ca. 600.000 €	MGG, andere Straßenbaulastträger, ext. FP	MGG, KRL (Kommunalrichtlinie) (bis 50%) Bike+Ride-Offensive (bis 70% für Radabstellanlagen), ggfs. (bis 80%) durch BayGVFG
32	Umgestaltung von Konfliktstellen zur punktuellen Erhöhung der Verkehrssicherheit	B					
32a	Umgestaltung des Knotenpunkts Eitensheimer Straße/ Brucknerstraße/ Schwalbenstraße (geringere Versiegelung und bessere Querbarkeit)	B	2	k	100.000 €	MGG, LK Eichstätt, ext. FP	MGG, KRL (bis 50%) Förderinitiative Fußverkehr (bis 75%)
32b	Umgestaltung des Knotenpunkts Ettinger Straße/ Am Kellerbug (geringere Versiegelung, bessere Querbarkeit, optimierte Radverkehrsführung)	B	2	k	130.000 €	MGG, Staatliches Bauamt, ext. FP	MGG, KRL (bis 50%) Förderinitiative Fußverkehr (bis 75%) ggfs. (bis 80%) durch BayGVFG
32c	Hervorhebung konfliktträchtiger Radverkehrsfurten (vor allem entlang von Strecken mit Zweirichtungswegen) durch eine bessere Markierung (Rot-Einfärbung, Piktogramme und Beschilderung)	B	1	k	Annahme ca. 15 Furten a 3.000,00 € => 45.000,00 €	MGG, LK Eichstätt, Staatliches Bauamt, ext. FP	MGG, KRL (bis 50%)
32d	Realisierung einer Querungshilfe am Knotenpunkt Ingolstädter Straße/ Römerstraße/ Magnusweg zur Optimierung der Ost-West-Durchwegung	B	2	k	ca. 75.000,00 €	MGG, Staatliches Bauamt, ext. FP	MGG, KRL (bis 50%) Förderinitiative Fußverkehr (bis 75%)
32e	Realisierung einer Querungshilfe am Knotenpunkt Ingolstädter Straße/ Leprosenweg/ Kammühlenweg zur Optimierung der Ost-West-Durchwegung	B	2	k	ca. 75.000,00 €		
33	Umsetzung von linearen Netzverbesserungen abseits des Ortskerns	B					
33a	Verschmälerung der Fahrbahn des Kapellenwegs unter Berücksichtigung der Belange der anliegenden freiwilligen Feuerwehr mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung und Begrünung der Straße	B	3	m	abhängig von der Ausgestaltung	MGG, Feuerwehr, ext. FP	MGG
33b	Verlegung der Straße "Am Südlichen Bahndamm" an den Kreisverkehr Ziegeleistraße/ Bgm.-Martin-Meier-Straße/ Triebweg	P	3	l	ca. 900.000 € zzgl. Grunderwerb	MGG, ext. FP	MGG
33c	Umgestaltung der Ettinger Straße zwischen Am Kellerbug und Steinbruck	B	2	m/l	ca. 325.000 €	MGG, Staatliches Bauamt	MGG KRL (bis 50%) Klimaschutz durch

*	33d	Lückenschluss im Radverkehrsnetz an der Ziegeleistraße südlich des Knotenpunkts mit der Ingolstädter Straße (LSA)	B	1	k	ca. 200.000 €	MGG, ext. FP, ggfs. Staatliches Bauamt	Radverkehr (bis 75%) Sonderprogramm Stadt und Land (bis 75%) ggfs. (bis 80%) durch BayGVFG MGG
	33e	Prüfung eines Geh- und Radwegs an der Eitensheimer Straße zwischen der Mozartstraße und der Oberen Marktstraße in Verbindung mit der dort angestrebten Umgestaltung der Bushaltestelle (ggfs. Entfall der Busbuchten und somit Platzgewinn im Seitenraum)	P	1	k	ausgestaltungsabhängig, Synergien mit Umbau Haltestelle	MGG, LK Eichstätt	
*	33f	Lückenschluss des Geh- und Radwegs entlang der Bgm.-Martin-Meier-Straße (Kreisverkehr bis Ob. Au sowie westlich der Straße Neuhartshöfe)	B	1	k/m	ca. 375.000 € zzgl. Grunderwerb	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP	MGG, KRL (bis 50%) Sonderprogramm "Stadt und Land" (bis 75%) ggfs. (bis 80%) durch BayGVFG
*	33g	Verbindung des südlichen Bahnhofs mit der Bgm.-Martin-Meier-Straße über einen neuen, direkten Geh- und Radweg (im Zuge von Maßnahme 23)	B	3	l	Bei Herstellung mit Maßn. 23 keine Mehrkosten	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP	MGG, Eigentümer*innen?, KRL (bis 50%) Sonderprogramm Stadt und Land (bis 75%) ggfs. (bis 80%) durch BayGVFG
*	33h	Realisierung einer zusätzlichen Nord-Süd-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr durch den Retzgraben westlich des Promillewegs	B	3	l	ca. 225.000 € zzgl. Grunderwerb	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP	MGG, KRL (bis 50%) Klimaschutz durch Radverkehr (bis 75%) Sonderprogramm Stadt und Land (bis 75%) ggfs. (bis 80%) durch BayGVFG
	33i	Rückbau des "Zweirichtungsschutzstreifens" im Hibertweg und Ersetzen durch einen nordseitigen Geh- und Radweg oder durch eine Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn	B	2	k	abhängig von der Ausgestaltung	MGG, ggfs. ext. FP	
	33j	Realisierung eines Geh- und Radwegs entlang der EI5 zwischen dem Ortsausgang Gaimersheim und dem Flurkreuz	B	3	l	ca. 725.000 € zzgl. Grunderwerb	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP	MGG, LK Eichstätt KRL (bis 50%) Sonderprogramm Stadt und Land (bis 75%) ggfs. (bis 80%) durch BayGVFG
*	34	Schrittweise Umgestaltung des Gaimersheimer Straßennetzes mit Fokus auf Wohnstraßen und Wohnwegen (Sinnvolle Maßnahmen sind eine Reduktion der Fahrbahnbreite mit Ausweichstellen, die Umsetzung einer Begrünung in Kombination mit einem Parkstreifen sowie in Wohnwegen die Herstellung eines Niveaugleichen Ausbaus unterstützt durch die Einführung von verkehrsberuhigten Bereichen)	B	3	l	abhängig von der Ausgestaltung	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
	35	Einsetzen für Verbesserungen im Fahrtenangebot des ÖPNV	P					BEG
	35a	Politische Aktivität und Verhandlungen für den Ausbau der Regionalzug-Verbindungen von Gaimersheim in Richtung Ingolstadt und Regensburg durch eine Verlängerung der RB17 (Ingolstadt-Regensburg) bis zum Bahnhof Gaimersheim nach dessen Umbau	A	1	k/m	abhängig von der Ausgestaltung	MGG, BEG	

*	35b	Politische Aktivität und Verhandlungen für den Ausbau der tangentialen Busverbindungen in Rtg. Wettstetten, Lenting, Kösching und Großmehring durch eine Verlängerung von bislang kurzgeführten Fahrten der Linie 9230	A	3	m	abhängig von der Ausgestaltung	MGG, LK Eichstätt, VGI	MGG, LK Eichstätt
	35c	Politische Aktivität und Verhandlungen für eine Verlängerung möglichst vieler der am Wochenende kurzgeführten Fahrten der Buslinie 50 vom Gaimersheimer Gewerbegebiet bis zum Bahnhof Gaimersheim bzw. möglichst darüber hinaus bis in den Ortskern	A	2	k/m	abhängig von der Ausgestaltung	MGG, LK Eichstätt, VGI	MGG, LK Eichstätt
	35d	Politische Aktivität und Verhandlungen bezüglich eines Anschlusses an den zur Erweiterung vorgesehenen VGI-Flexi	A	3	k	abhängig von der Ausgestaltung	MGG, LK Eichstätt, VGI	MGG, LK Eichstätt
	36	Realisierung von Mobilitätsknotenpunkten verschiedener Hierarchiestufen	B					
	36a	Realisierung von Mobilitätsstationen im Gewerbegebiet zur Anbindung an den Bahnhof (Mögliche Bestandteile sind eine Abstellzone für Leih-E-Scooter, hochwertige, überdachte Fahrradabstellplätze sowie eine Reparaturstation).	B	2	k	je Station ca. 15.000 bis 20.000 €	MGG, E-Scooter-Betreiber, ext. FP	MGG, ggfs. Gewerbebetriebe, KRL Einrichtung von Mobilitätsstationen (bis 50%), Klimaschutz durch Radverkehr (bis 75%), Sonderprogramm Stadt und Land (bis 75%)
	36c	Realisierung von kleinen Mobilitätsstationen an den geplanten Mikro-Quartierszentren innerhalb des Hauptorts Gaimersheim jeweils mit einer Abstellfläche für Leih-E-Scooter sowie öffentlichen Fahrradabstellplätzen)	B	3	k	je Station ca. 15.000 bis 20.000 €	MGG, Sharing-Betreiber, ext. FP	MGG, KRL (bis 50%) Klimaschutz durch Radverkehr (bis 75%), Sonderprogramm Stadt und Land (bis 75%)
	36d	Realisierung einer Mobilitätsstation im Ortskern mit besser sichtbaren Carsharing-Fahrzeugen, einem Sharing-Lastenrad (das vor allem als Angebot zum ausprobieren dient) sowie öffentlichen Fahrradabstellanlagen und einer Fahrradreparaturstation	B	2	k	ca. 40.000 bis 50.000 €	MGG, E-Scooter-Betreiber, ext. FP	MGG, ext. Dienstleister, KRL (bis 50%) Klimaschutz durch Radverkehr (bis 75%), Sonderprogramm Stadt und Land (bis 75%)
	36e	Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur für E-Pkw durch ein aktives Zugehen auf lokale Betriebe zur Realisierung von Ladeinfrastruktur und einen schrittweisen Ausbau durch die Gemeinde in Abhängigkeit von der Entwicklung des Fahrzeugbestands	B	2	m/l	je Ladestandort mit zwei Ladepunkten ca. 15.000 - 20.000 €	MGG, ext. Dienstleister, ext. FP	MGG, ext. Dienstleister, Förderrichtlinie Öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern 2.0 (bis 60%)
	37	Anpassung der Stellplatzsatzung und der Fahrradabstellplatzsatzung	S/B	1	k	verwaltungsinterne Kosten, ext. Beratung bis ca. 5.000 €	MGG, ggfs. ext. FP	MGG
	37a	Weitere Ausdifferenzierung der Kfz-Stellplatzsatzung nach der	S/B					

	Lage innerhalb des Gemeindegebietes und der Wohnungsgröße (z.B. bis 40qm, >40-80qm, >80qm)					
37b	Erhöhung der geforderten Anzahl an Fahrradabstellplätzen und Aufnahme einer Forderung für vergrößerte Abstellplätze	S/B				

Freiraum und Ökologie							
38	Umstellung auf eine umwelt- und ressourcenschonenden Landwirtschaft	P	1	m			
38a	Die Gemeinde fördert die ökologische Bewirtschaftung gemeindeeigener landwirtschaftlicher Flächen.	S/B	1	k	verwaltungsintern	MGG	
38b	Ausweisung gemeindeeigener Flächen für Maßnahmen aus dem Kulturlandschafts- oder Vertragsnaturschutzprogramm. Grunderwerb durch die Gemeinde besonders sensibler Bereiche zur Umsetzung von naturschutzrelevanten Maßnahmen	P	1	m	jetzt noch nicht bezifferbar	MGG	
39	Gründung einer Interessensvereinigung zwischen den Landwirten und der Gemeinde ("grüner Tisch") mit dem Ziel geförderte, freiwillige, umweltschonende Bewirtschaftungsmaßnahmen in landwirtschaftlichen Flächen umzusetzen, unterstützend beraten durch Naturschutzverbände oder den Landschaftspflegeverband Eichstätt:	P	1	s	keine Kosten	MGG/Landwirte	
39a	Programme zur Förderung des ökologischen Landbaus	A	1	s		Landwirte	Programme zur Förderung des ökologischen Landbaus StMLF
39b	Umstellung auf extensive Grünlandnutzung besonders in sensiblen Bereichen (wie z.B. des Au- und Retzgrabens) (<i>Maßnahmenübernahme aus KULAP K10</i>), insekten-schonende Mahd (<i>K14</i>)	A	1	s		Landwirte	Förderprogramm KULAP Flächenbezogene Maßnahmen StMELF
39c	Äcker: Biodiversitätsstreifen (<i>K51</i>), Feldvogelinseln (<i>K60</i>), Winterbegrünung mit wildtiergerechten Saaten (<i>K48</i>)	A				Landwirte	Förderprogramm KULAP Flächenbezogene Maßnahmen StMELF
39d	Extensive Ackernutzung für Feldbrüter und Ackerwildkräuter (<i>Maßnahmenübernahme aus VNP G11</i>), Brachlegung von Wiesen aus Artenschutzgründen (<i>VNP G13</i>)	A	1	s		Landwirte	Vertragsnaturschutzprogramm VN StMELF

	39e	Umwandlung der Bewirtschaftung im Bereich der verbliebenen Niedermoorflächen am Retzgraben zwischen Ettinger Straße und Kraibergstraße zum Schutz und Entwicklung des Niedermoores. Zusammenarbeit und Abstimmung mit den jetzigen Nutzern, um den Standort für den Naturschutz zu sichern; Wiedervernässung, Erhalt und Entwicklung des Niedermoores	A	1	s	jetz noch nicht bezifferbar	Landwirte, Grundbesitzer	Moorbauernprogramm bayr. Staatsministerium StMELF
*	40	Einbringen von Struktur- und Landschaftselementen in die ausgeräumte Kulturlandschaft	B	1	s		MGG / Landwirte	Förderprogramm KULAP investive Maßnahmen StMELF
*	40a	Anlage von Feldgehölzen, Baumhecken, Hecken, Gebüsch, Säumen, ungenutzten Offenflächen und Brachen, Streuobstwiesen (KULAP 188)	B	1	m	projektabhängig	Landwirte	Förderprogramm KULAP investive Maßnahmen StMELF
*	40b	Ergänzung der Ortsrandeingrünung Gaimersheim und Lippertshofen und Schaffung Grünzäsur in Ost-Westrichtung zwischen Gaimersheim und Lippertshofen inklusive nötiger Flächenerwerb und Pflanzung	B	1	m	jetz noch nicht bezifferbar	MGG	Förderprogramm KULAP investive Maßnahmen StMELF
*	41	Renaturierung Augrabungen und weitere naturnahe Entwicklung Retzgraben (nach Westen)	B					bis zu 75 % aus Progr. RZWas2021 Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Maßnahmen an Gewässern III. Ordnung, bayr. Staatsministerium Umwelt, Verbraucherschutz
	41a	Gewässerentwicklungskonzept und Umsetzungskonzepte für den Au- und Retzgraben	P	1	s	Konzeptabhängig	MGG	
	41b	Grunderwerb Marktgemeinde		2	m	jetzt noch nicht bezifferbar	MGG	
	41c	Unterhalts- und Ausbaumaßnahmen ökologischer Ausbau und Entwicklung	B	2	m	jetzt noch nicht bezifferbar	MGG	

42	Beschluss des ISEK als städtebauliches Entwicklungskonzept n. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Festsetzung der Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	S/B	1	k	0 €		MGG
43	Lenkung / Priorisierung verlagerungs- oder neuansiedelnder Nutzungen / Betriebe aus Dienstleistungen, freien Berufen, medizinisch-gesundheitsorientiertem und sozialem Bereich auf die Ortsmitte	S/B	1	k	0 €		MGG
44	Aufbau Wirtschaftsförderung inkl. Standortmarketing / image, Gewerbebetreuung, Unterstützung bei Vermarktung und Marktanpassung / Attraktivierung gewerblicher Immobilien und -flächen	O	1	k	40.000 € p.a.		MGG, Städtebauförderung, ext. FP

Energie							
* 45	Gründung einer Bürger*innen-Energie Gesellschaft	O	2	I	25.000 €		MGG, Engagierte Bürger*innen
46	Umstellen auf regenerative Energieversorgung (ins. Wärmeversorgung) im Gewerbegebiet (vgl. unten Maßnahme Entwicklungskonzept Gewerbegebiet)	B	3	I			MGG, Stadtwerke Ingolstadt, Unternehmen Gewerbegebiet
* 47	Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes (nachrichtliche Übernahme Energienutzungsplan Landkreis Eichstätt)	B	3	I			MGG, Wärmenetzbetreiber, Biogasanlagenbetreiber

Kommunikation & Mobilitätsmanagement							
* 48	Aktualisieren der Gemeinde-Homepage sowie Social Media als Imageinstrument mit Darstellung der Attraktivität als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort und zur verbesserten Kommunikation der Mobilitätsangebote	O	1	k	5.000 € p.a.		MGG
49	Nutzen von Veranstaltungen und Aktionstagen zur Platzierung von Themen der Mobilität im Rahmen von kommunalen Veranstaltungen sowie im Rahmen des Schulalltags mit Fokus auf die Grundschulen	O	1	k			
50	Beschilderung	B	2	k			MGG, Städtebauförderung, ext. FP
50a	Beschilderung lokal bedeutsamer Ziele für den Radverkehr	B					
50b	Beschilderungskonzept mit Informationen für die Ortsmitte (an den Zufahrtsstraßen in der Ortsmitte, im Gewerbegebiet, an hochfrequentierten Einkaufsstandorten wie Möbel Gruber, Lebensmittelmärkte)	B	2	k	25.000 €		MGG, Städtebauförderung, ext. FP
	Maßnahme	AdM	P	UH	Kosten		Finanzierung, Akteure

Maßnahmen für den Handlungsraum Gewerbegebiet							
51	Entwicklungskonzept und dessen Umsetzung zur Zukunftsanpassung und Sicherung des Gewerbegebietes:	B	1		80.000 € + laufende Kosten bei Gemeinde		MGG, ext. FP
51a	Erstellung einer Marke / Leitbild mit entsprechendem Marketing	P					
51b	Gestaltungsleitbild hinsichtlich städtebaulicher Aufwertung sowie Freiraumkonzept	P					
51c	Ansprechpartner und Unterstützung durch Wirtschaftsförderung Markt Gaimersheim (vgl. oben Maßnahme Aufbau Wirtschaftsförderung bei Gesamtort)	P					
51d	Potenzialermittlung verfügbarer und prognostizierter Gewerbe- und Büroflächen	P					
51e	Nachfragebedarfsermittlung an Gewerbe- und Büroflächen der bestehenden Betriebe und Prognose des Ansiedlungsbedarfs	P					
Energie	Umstellen auf regenerative Energieversorgung (ins. Wärmeversorgung) im Gewerbegebiet: Prüfung von Varianten zur Wärmeversorgung des Gewerbegebiets (Wärmeverbundversorgung, Anschluss Wärmenetz Ingolstadt, Nutzung Wärmepotenziale Güterverkehrszentrum Audi) <i>(nachrichtliche Übernahme Energienutzungsplan Landkreis Eichstätt)</i>	P					

Parallel zur Fertigstellung des Abschlussberichtes hat die Marktgemeinde bereits in einigen Maßnahmen erste Schritte in der Umsetzung oder ihrer Vorbereitung unternommen. Beispielsweise wurde die Renaturierung des Augrabens (M40) bereits sowie der Lückenschluss im Radverkehrsnetz an der Ziegeleistraße südlich des Knotenpunkts mit der Ingolstädter Straße (M32d) und der Lückenschluss des Geh- und Radwegs entlang der Bgm.-Martin-Meier-Straße (Kreisverkehr bis Ob. Au sowie westlich der Straße Neuhartshöfe) (32f) bereits beauftragt.

Darüber hinaus bietet die Marktgemeinde zur Förderung von erneuerbaren Energiequellen derzeit bereits ein Förderprogramm zur Errichtung von privaten Photovoltaikanlagen aufgesetzt. Bereits durchgeführt ist beispielsweise die Erneuerung der Hauptverbindungen im Radverkehr (M49a) durch den Landkreis Eichstätt.

6.2 Einzelmaßnahmen Sanierungsgebiet Ortsmitte

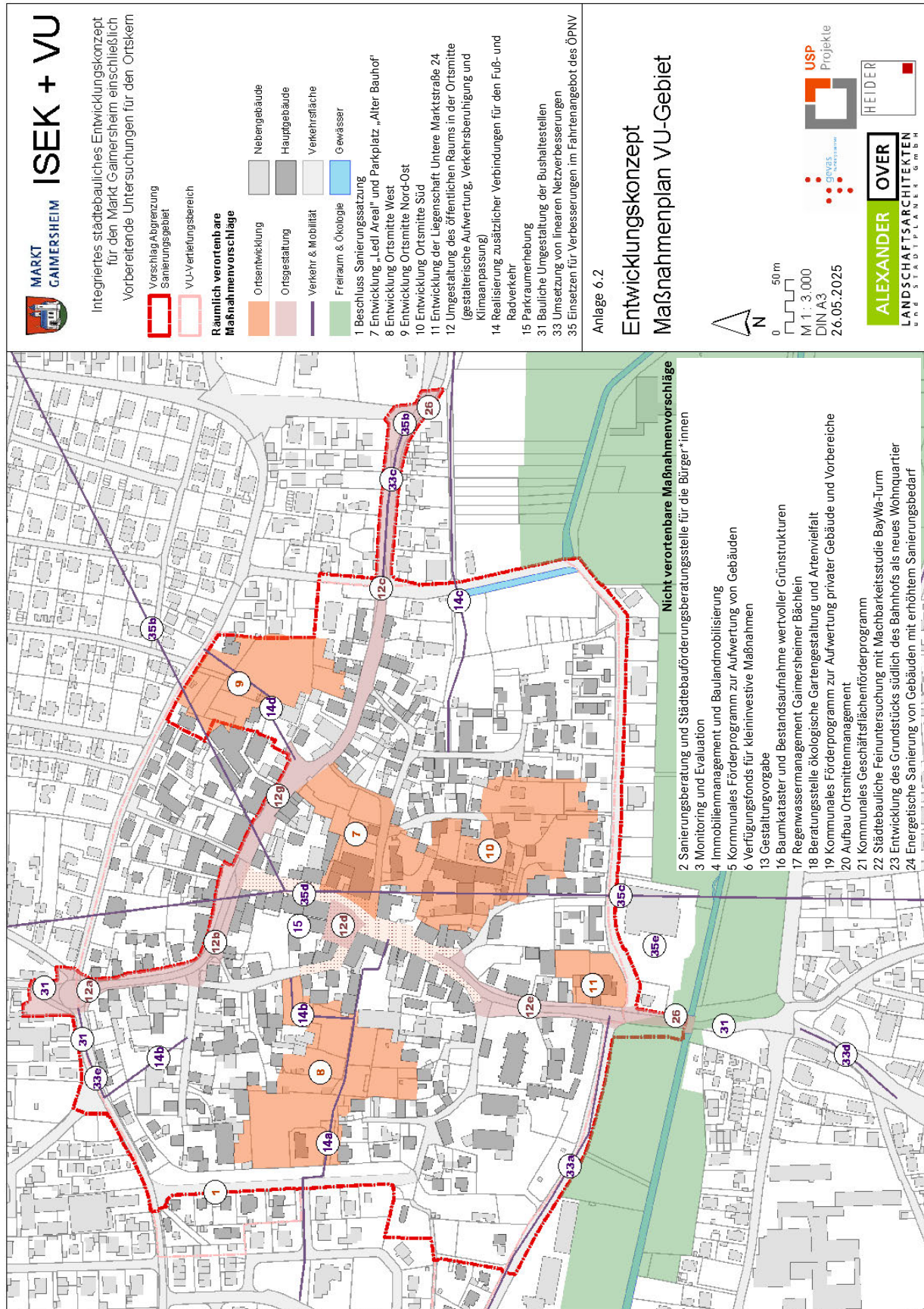
Aus der Bestandsanalyse des ISEK sowie der Vorbereitenden Untersuchung zeichnet sich der Ortskern Gaimersheims als Schwerpunkt für die Sanierung ab.

Ein Großteil des innerhalb der Vorbereitenden Untersuchung analysierten Areals verzeichnet deutliche städtebauliche Missstände im Sinne des §136

BauGB. Dieser Bereich wird durch den Vorschlag zur Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebiets umfasst. Auf diesen Bereich und die Beseitigung der städtebaulichen Missstände zielen die Maßnahmenvorschläge ab.

Die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen im Ortskern Gaimersheim zeichnen sich insbesondere durch Um- und Ausbaumaßnahmen im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie Klimaanpassungsmaßnahmen und umfassende Neuordnungsmaßnahmen aus.

ENTWURF



Nr.	Maßnahme		AdM	P	UH	Kosten	Akteure	Finanzierung
Sanierungssteuerung								
1	Beschluss Sanierungssatzung		S	1	k	keine Mehrkosten (be- willigtes Angebot 12.000 €)	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
2	Sanierungsberatung (Begleitung und Beratung des Marktes bei der Umsetzung der Maßnahmen aller Fachbereiche) inklusive Städtebauförderungsberatungsstelle für die Bürger*innen		O	1	k	7.500 € p.a.	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung,
3	Monitoring und Evaluation		P	3	laufend	nach Aufwand	MGG, ext. FP	Städtebauförderung 60%, MGG 40%
4	Immobilienmanagement und Baulandmobilisierung mit Beratung der Grundstückseigentümer		O	1	k	10.000 € fortlaufend p.a.	MGG, ext. FP	MGG, Wirtschaftsförderung
5	Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms für die Vergabe von Fördermitteln an private Eigentümer*innen zur Aufwertung von Gebäuden und privaten Vorbereichen mit Beratungsangebot u.a. zur energetischen Gebäudesanierung und erneuerbaren Energien		F	2	k	10.000 € p. a.	MGG	MGG, Städtebauförderung
6	Verfügungsfonds für kleininvestive Maßnahmen		F	2	k	20.000 €	MGG	MGG, Städtebauförderung

Ortsentwicklung								
*	7	Entwicklung „Ledl Areal“ und Parkplatz „Alter Bauhof“ (ca. 8,1ha) zur Neuordnung und Nachverdichtung (Mischnutzung mit sozialer Treffpunktfunktion); integrierte Betrachtung mit Vernetzung und Durchgrünung:	B	1	k/m/l		MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung,
	7a	Städtebauliche Feinuntersuchung, einschl. immobilienökonomische Machbarkeitsstudie und Projektentwicklung	(P)	1	k	100.000 €	MGG, ext. FP	Städtebauförderung 80%, MGG 20%
	7b	Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb, einschl. Vorbereitung und Durchführung VgV-Verfahren	(P)	1	m	150.000 €	MGG, ext. FP	Städtebauförderung 80%, MGG 20%
	7c	Sanierung Ledl-Gasthaus (ca. 850m2)	B	1	m	2.762.500 €	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
	7d	(Vorhabenbezogener) Bebauungsplan	(P)	1	l	50.000 €	MGG, ext. FP	MGG
	7e	Objektplanung und Baumaßnahme Neubau Parkplatz	B	1	l	x + x + x	MGG, ext. FP	MGG
*	8	Entwicklung Ortsmitte West (zwischen Wallgraben und Marktplatz) (ca. 15,5ha) zur Nachverdichtung und Neuordnung mit besonderen Wohnformen unter Erhalt der ländlichen Struktur; integrierte Betrachtung mit Vernetzung und Durchgrünung:	B	2	k/m/l		MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
	8a	Feinuntersuchung	(P)	2	k	50.000 €	MGG, ext. FP	Städtebauförderung 80%, MGG 20%

	Umsetzungskonzept (Baulandmobili- sierung) (siehe ISEK Maßnahme 28)	(P)	2	m	10.000 €	MGG, ext. FP	MGG
	8c Bebauungsplan	(P)	2	l	90.000 €	MGG,	MGG, ext. FP
*	9 Entwicklung Ortsmitte Nord-Ost (zwischen Obertorweg, Webergasse 7 und Ettinger Straße) (ca. 8,7ha) zur Nachverdichtung und Neuordnung mit besonderen Wohnformen unter Erhalt der ländlichen Struktur; integrierte Betrachtung mit Vernetzung und Durchgrü- nung:	B	3	m/l		MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
	9a Feinuntersuchung	(P)	3	m	35.000 €	MGG, ext. FP	Städtebauförderung 80%, MGG 20%
	9b Umsetzungskonzept (Baulandmobili- sierung) (siehe ISEK Maßnahme 28)	(P)	3	m	5.000 €	MGG, ext. FP	MGG
	9c Bebauungsplan	(P)	3	l	42.000 €	MGG, ext. FP	MGG
*	10 Entwicklung Ortsmitte Süd (zwischen Ledl- Areal und Steinbruck) (ca. 14ha) zur Nachver- dichtung und Neuordnung mit besonderen Wohnformen unter Erhalt der ländlichen Struk- tur; integrierte Betrachtung mit Vernetzung und Durchgrünung:	B	2	m/l		MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
	10a Feinuntersuchung	(P)	2	m	75.000 €	MGG, ext. FP	Städtebauförderung 80%, MGG 20%
	10b Umsetzungskonzept (Baulandmobili- sierung) (siehe ISEK Maßnahme 28)	(P)	2	m	10.000 €	MGG, ext. FP	MGG
	10c Bebauungsplan	(P)	2	l	85.000 €	MGG, ext. FP	MGG
	11 Entwicklung der Liegenschaft Untere Markt- straße 24 (ca. 105m2) zur Verbesserung der Eingangssituation zum Ortskern Gaimersheim	B	1	m	500.000 €	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung, Wirtschaftsförderung
	I- SEK Marketingorientierte Präsentation des Ein- kaufs- und Versorgungszieles Ortsmitte auf der kommunalen Homepage und in den Marketing- aktivitäten (vgl. Maßnahme Homepage bei Ge- samtort und Maßnahme Ortsmittenmanage- ment bei Wirtschaft)	O					siehe ISEK-Untersuchungs- gebiet

Ortsgestaltung						
*	12 Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Ortsmitte (gestalterische Aufwertung, Ver- kehrsberuhigung und Klimaanpassung)	B	1			
	12 Städtebaulicher Ideen- und Realisie- rungswettbewerb inkl. Feinkonzept (übergeordnet für eine einheitliche und zusammenhängende Gestaltung)	(P)	1	k	min. 100.000€	MGG, ext. FP
*	12a Neugestaltung der Oberen Markt- straße zwischen dem Kreisverkehr und der Kußlgasse in Anlehnung an die Ge- staltung des Teilbereichs 12b, aber mit einer verstärkten Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs (Mindest- ens einseitiger Schutzstreifen)	B	1	l	975.000€	MGG, ext. FP

*	12b	Neugestaltung der Achse Obere Marktstraße-Ettinger Straße: zwischen der Kußlgasse und dem Parkplatz Alter Bauhof mit einem Rückbau der Nebenfahrbahnen, einer Umwandlung der Senkrechtparker in Längsparker und der Schaffung breiterer Aufenthaltsflächen sowie öffentlicher Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt und dem Landratsamt, Fokus in der Ettinger Straße auf der Sicherung und Verbesserung des Standortumfeldes, Neugestaltung östliche äußere Ettinger Straße, einschl. Ortseingang mit Beschilderung	B	1	I	1.380.000€	MGG, ext. FP, Staatliches Bauamt, Landratsamt	MGG, Städtebauförderung
*	12c	Durchgrünung und Entsiegelung Obere Marktstraße, einschl. Gestaltung Eingang Ortsmitte	B	1	m	20.000€	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
*	12d	Stadtklimatische Ergänzungsmaßnahme Marktplatz (z. B. Entsiegelung, Brunnen, Beschattung)	B	1	m	Entwurfsabhängig ca. 8.000€	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
*	12e	Verlängerung der Umgestaltung im Bereich der Unteren Marktstraße bis zum Retzbach einschl. Gestaltung Eingang Ortsmitte, Austausch vorhandener kleiner Bäume in Bäume I. Ordnung zur Attraktivierung der Verbindung EDEKA - Ortsmitte (Koppelungsmöglichkeit Edeka Steinbruck mit Ortsmitte: Kundenfrequenzstärkung durch Aufwertung Wegeführung, Kommunikation und Erfahrbarkeit eines gemeinsamen, attraktiven Einkaufsbereichs mit direkten Austauschbeziehungen)	B	1	I	1.350.000€ Austausch Bäume 6.500€	MGG, ext. FP, Staatliches Bauamt	MGG, Städtebauförderung
*	12f	Einsetzen für eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h im zentralen Abschnitt der Unteren und Oberen Marktstraße sowie der Ettinger Straße und Ergreifen von möglichen Spielräumen durch bundespolitische Entscheidungen	P/ B	1	m	verwaltungsintern	MGG, Staatliches Bauamt, Landratsamt	MGG
*	13	Gestaltungsvorgabe (Leitfaden / Gestaltungshandbuch oder Gestaltungssatzung), einschl. Einfriedungen und Vorgärten sowie einem Ausstattungskatalog für den öffentlichen Raum (als Grundlage für die Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms)	P	1	m	20 - 40.000 €	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung

Mobilität							
*	14	Realisierung zusätzlicher Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr	B				
*	14a	Realisierung einer Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zw. Drosselweg und Marktplatz durch eine Öffnung und Optimierung der Durchwegung durch den Spielplatz Dohlenstraße und die Schaffung eines neuen Weges zwischen Am Wallgraben und dem Marktplatz	B	2	I	ca. 200.000 € zzgl. Grunderwerb	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP MGG, ggfs. Eigentümer*innen, KRL (bis 50%), Förderprogramm Dorferneuerung (bis 60%) ggfs. Förderung (bis 80%) durch BayGVFG
*	14b	Realisierung einer Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen der Moßartstraße und der Kußlgasse durch die Schaffung eines neuen Weges	B	2	I	ca. 50.000 € zzgl. Grunderwerb / Rückbau Gebäude	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP
*	14c	Realisierung einer Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Knotenpunkt Ettinger Straße/ Angermühle und der Quellengasse durch die Schaffung eines neuen Weges zwischen Angermühle und Steinbruck sowie Steinbruck und Quellengasse	B	2	I	ca. 250.000 € zzgl. Grunderwerb	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP MGG, ggfs. Eigentümer*innen, KRL (bis 50%), Förderprogramm Dorferneuerung (bis 60%) ggfs. Förderung (bis 80%) durch BayGVFG
*	14d	Realisierung Verbindung für den Fuß- und Radverkehr durch die Schaffung eines neuen Weges zwischen dem Obertorweg und der Ettinger Straße auf Höhe des Parkplatzes "Alter Bauhof"	B	2	I	ca. 100.000 € zzgl. Grunderwerb	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP
	15	Durchführung einer Parkraumerhebung in den Tiefgaragen sowie auf den ebenerdigen Stellplätzen im Ortskern als Grundlage für die Dimensionierung der öffentlichen Stellplätze bei zukünftigen Vorhaben (z.B. Alter Bauhof) und ggfs. die Reduktion von Stellplätzen (z.B. Obere Marktstraße)	P	1	k	Abhängig von Umgriff und Dauer => ca. 4000 €	MGG, ext. FP MGG

Freiraum und Ökologie							
	16	Baumkataster und Bestandsaufnahme wertvoller Grünstrukturen sowie identitätsstiftender öffentlicher und privater Freiräume im Sanierungsgebiet, Konzept für Erhalt und Entwicklung	P	1	k	13.000 €	MGG, ext. FP Städtebauförderung 60%, MGG 40%
*	17	Konzeption und Umsetzung eines Regenwassermanagements (stellenweise mit erlebbarer Zuführung zum Retzbach "Gaimersheimer Bächlein / Wossaweg")	B	2	k	verwaltungsintern	MGG, ext. FP MGG
	18	Beratungsstelle Ökologische Gartengestaltung und Artenvielfalt	O	1	k	verwaltungsintern	MGG MGG
*	19	Verfügungsfonds / Komm. Förderprogramm (Anreizsysteme zur Bewusstseinsbildung) zur Aufwertung von privaten Freiflächen: Vorträge zur Ökologie, Besichtigung von "Best Practice-Projekten", Auszeichnung ökologischer Gärten, Unterstützung von Baumpflanzungen	F	2	k	3.000 € p.a.	MGG MGG

Wirtschaft							
20	Aufbau Ortsmittenmanagement	O	1		40 T € p.a.		MGG, Städtebauförderung, ext. FP
20a	Immobilienmanagement						
20b	Beratungs- und Weiterbildungs- / Schulungsangebote zur Weiterentwicklung der Immobilien- und Betriebsqualität						
20c	Ortsmittenmarketing (aktive Imagearbeit und Marketingaktivitäten online/offline)						
20d	Veranstaltungen und Aktionen zur Kundenbindung						
20e	Initiierung und Begleitung von Projektentwicklungen zur Funktionsstärkung der Ortsmitte						
20f	Koordination Stärkungsprozess Ortsmitte						
20g	Kopplung des EDEKA Am Steinbruck mit der Ortsmitte im Sinne einer funktionalen Verknüpfung durch ein möglichst breites Angebot von Kundenzielen und frequenzbringenden Nutzungen ("Trittsteine") entlang der Unteren Hauptstraße						
21	Kommunales Geschäftsflächenförderprogramm	F	1		10 T € p.a.		MGG, Städtebauförderung
I-SEK	Aufbau Wirtschaftsförderung mit Aufgabenfeldern Standortmarketing/ Standortimage, Gewerbebetreuung, Unterstützung bei Vermarktung und Marktanpassung/Attraktivierung gewerblicher Immobilien und Gewerbeflächen	O					siehe ISEK-Untersuchungsgebiet
I-SEK	Entwicklungskonzept und dessen Umsetzung zur Zukunftsanpassung und Sicherung des Gewerbegebietes:	B					siehe ISEK-Untersuchungsgebiet
	Erstellung einer Marke / Leitbild mit entsprechendem Marketing	P					
	Gestaltungsleitbild hinsichtlich städtebaulicher Aufwertung sowie Freiraumkonzept	P					
	Ansprechpartner und Unterstützung durch Wirtschaftsförderung Markt Gaimersheim (vgl. oben Maßnahme Aufbau Wirtschaftsförderung bei Gesamort)	P					
	Potenzialermittlung verfügbarer und prognostizierter Gewerbe- und Büroflächen	P					
	Nachfragebedarfsermittlung an Gewerbe- und Büroflächen der bestehenden Betriebe und Prognose des Ansiedlungsbedarfs	P					

Einzelmaßnahmen für das Bahnhofsareal								
*	22	Städtebauliche Feinuntersuchung mit Machbarkeitsstudie BayWa-Turm mit dem Ziel der Aufwertung und Verbindung zur Ortsmitte	B	1	m			
*	22a	Aufbauende Projektentwicklung mit Angebot für die Jugend / Skybar (Roof-Top), Gastronomie in Abhängigkeit der Ortsmitteverträglichkeit oder Gründerzentrum	B	2	m	50.000 €	MGG, ext. FP	MGG, Städtebauförderung
*	22b	Mobilitätspunkt inkl. P+R, Verknüpfung mit Ortsmitte und ins Gewerbegebiet	B	2	m			
	23	Entwicklung des Grundstücks südlich des Bahnhofs als neues Wohnquartier	B	3	l	verwaltungsintern	MGG, ext. FP	MGG

Energie								
*	24	Energetische Sanierung von sowohl Gebäuden mit erhöhtem Sanierungsbedarf	B	2	laufend	Einzelfälle	MGG, Eigentümer*innen, ext. FP	MGG, Städtebauförderung, Gebäudeeigentümer*innen

07 SANIERUNGSKON- ZEPT

7.1 Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

7.2 Begründung

7.3 Sanierungsverfahren

7.4 Sanierungssatzung

Hinweis:

Dieses Kapitel wird nach der schriftlichen Beteiligung der Aufgabenträger (TöB) ergänzt. Ein erster Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes findet sich in Kapitel 6.2.

08 BEGLEITENDE BE- TEILIGUNG UND MIT- WIRKUNG

ENTWURF

8.1 Informelle begleitende Beteiligung (ISEK)

In Gaimersheim wird die Unterstützung durch alle wesentlichen Akteure als eine Voraussetzung für ein erfolgreiches ISEK gesehen. Dabei wurde keine klassische Bürgerbeteiligung durchgeführt, sondern der Fokus lag vielmehr auf einer qualifizierten Beteiligung.

Es fanden zum einen drei **Lenkungsgruppen** mit den jeweiligen Fraktionsvorsitzenden des Marktgemeinderats in den verschiedenen Projektphasen statt.

Mit weiteren Vertreter*innen und Beteiligten verschiedener Handlungsschwerpunkte fanden vier **Arbeitsgruppen** statt. Am 28.06.2022 fand eine Arbeitsgruppe zu Siedlungsentwicklung und Dichte statt.



Die Arbeitsgruppe am 30.06.2022 beschäftigte sich mit dem Vertiefungsbereich Ortsmitte und ihren zentralen Funktionen.



Die Arbeitsgruppe am 13.07.2022 legte einen Fokus auf Mobilität und Nachhaltigkeit.



21.07.2022 Arbeitsgruppe 04: Klimaanpassung, Klimaschutz und Ökologie



Darüber hinaus fand am 11. / 12.11.2022 eine **Klausurtagung mit dem gesamten Marktgemeinderat** zur SWOT, den Zielen und Leitlinien statt.



Für die Gaimersheimer Bevölkerung fand am 21.05.2022 **Bürger*innenwerkstatt** mit dem Ziel eine Resonanz auf die Analyseergebnisse zu sammeln genauso wie diese um die Perspektiven der Bürger*innen zu ergänzen.



Nach der Erstellung der Konzeptentwürfe auf gesamtörtlicher und VU-Ebene wurde am 24.07.2023 eine **Bürger*innenwerkstatt** durchgeführt.

8.2 Formelle begleitende Mitwirkung (VU)

Beteiligung gilt in der Städtebauförderung als eine grundlegende Anforderung gemäß § 137 des Baugesetzbuchs (BauGB) und wird als gewinnbringende Einbindung von Akteuren in die Ortsentwicklung verstanden. Für die formell vorgeschriebene Beteiligung diente zum einen auch die **Bürger*innenwerkstatt** zur Bestandsaufnahme und -bewertung.

Für die Bewohner*innen des VU-Gebiets fand am 15.06.2023 eine **Anlieger*innen-Informationsveranstaltung** statt, in der über den Prozess, die Ziele und Entwicklungskonzepte informiert wurde sowie ergänzende Anregungen eingebracht werden konnten.



Schlussendlich fand nach der Erstellung des Entwurfs des ISEK-Berichts einschließlich der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung dessen Offenlage sowie die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** statt.

Quellen- verzeichnis

Städtebau

[S1] Regionalplanungsverband Region Ingolstadt (Hrsg.): LEP Bayern, Stand 01.01.2020.

[S2] Planungsverband Region Ingolstadt (Hrsg.): Regionalplanung für die Region Ingolstadt <https://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/konzept/>, Stand Juli 2022.

[S3] Marktgemeinde Gaimersheim (Hrsg.): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Fassung vom 22.07.2015.

[S4] Marktgemeinde Gaimersheim (Hrsg.): Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Block A – Rathaus, 1978.

[S5] Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): <file:///F:/GAIS%20Gaimersheim%20I-SEK%20+%20VU/09%20Abschlussbericht/Abbildungen/Statistik%20Kommunal%202020.pdf>; 2022.

[S6] Anton Fischer: Markt Gaimersheim und Lipertshofen. Die Reihe Archivbilder. 2010.

[S7] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD): Kartierung der bekannten Baudenkmäler nach Art.1 Abs.2 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=at-kis&time=1891&layers=zeitreihe_tk,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed&layers_timestamp=18911231,&E=674024.57&N=5409041.41&zoom=11&catalogNodes=1, Stand Januar 2024.

Landschaft und Umwelt

[L1] Emil Meynen, Josef Schmidhüsen: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6.Lieferung 1959, Herausgeber: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung.

[L2] Arten- und Biotopschutzprogramm, Bayern 2010, Landkreis Eichstätt, Aktualisierter Textband,

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Rosenkavalierplatz 2, München.

[L3] Bernd Burbaum, Heiner Fleige: Boden des Jahres 2016: Grundwasserboden. Land Schleswig-Holstein, Umweltbundesamt, 2016, Stand Februar 2022.

[L4] BayernAtlas: <https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Biotopkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand März 2023.

[L5] [Klimainformationssystem.bayer.de/klimawissen](https://klimainformationssystem.bayer.de/klimawissen)

[L6] [Klimainformationssystem.bayer.de/Veränderung des Klimas](https://klimainformationssystem.bayer.de/Veränderung-des-Klimas)

[L7] [Klimainformationssystem.bayer.de/grundlagen/glossar/klimaregionen](https://klimainformationssystem.bayer.de/grundlagen/glossar/klimaregionen)

[L8] [Klimainformationssystem.bayer.de/regionaler-klimawandel/donauregion](https://klimainformationssystem.bayer.de/regionaler-klimawandel/donauregion)

[L9] [Klimainformationssystem.bayer.de/akkordeon/hitze](https://klimainformationssystem.bayer.de/akkordeon/hitze)

[L10] [Klimainformationssystem.bayer.de/akkordeon/trockenheit](https://klimainformationssystem.bayer.de/akkordeon/trockenheit)

[L11] [Klimainformationssystem.bayer.de/akkordeon/starkregen](https://klimainformationssystem.bayer.de/akkordeon/starkregen)

[L12] [Klimainformationssystem.bayer.de/akkordeon/hochwasser](https://klimainformationssystem.bayer.de/akkordeon/hochwasser)

[L13] [Klimainformationssystem.bayer.de/klimaanpassung](https://klimainformationssystem.bayer.de/klimaanpassung)

Energie

[E1] Landkreis Eichstätt (Hrsg.): Digitaler Energienutzungsplan (ENP), 2022.

[E2] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Energie-Atlas Bayern: <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=677751,5422939&z=7&l=at-kis&t=energie>, Stand Januar 2024.

[E3] Schornsteinfegerdaten: Auswertung für das Berichtsjahr 2022 (vorläufig), 2025.

Wirtschaft und Einzelhandel

[W1] Vgl. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, § 2 (2).

[W2] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020, Kap. 2.1.3 (G).

[W3] Die für den Kommunalvergleich, hier und im Folgenden, einbezogenen Kommunen der bayernweiten Auswahl von 11 Kommunen zwischen

10.000 und 20.000 Einwohnern - Regierungsbezirke und Standort- / Raumkategorien übergreifend - sind: Vöhringen, Haar, Bobingen, Eckental, Holzkirchen, Neustadt, Hilpoltstein, Hösbach, Großostheim, Treuchtlingen, Cham.

https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_02.05.2024.pdf. abgerufen im Mai 2024.

[W4] Die Ermittlung der durchschnittlichen Ausgabenbeträge je Einwohner erfolgte in eigenen Berechnungen und Abgleichungen auf Grundlage vorliegender Zahlenmaterialien des Statistischen Bundesamtes und mehrerer Marktforschungsinstitute.

[W5] Zentralität von Gaimersheim: Im Einzelhandel bzw. in einem Branchenbereich erzielte Umsätze in Gaimersheim in Relation zu der im Einzelhandel bzw. in einer Branchenbereich vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Gaimersheimer Bevölkerung. Dabei bedeuten Werte größer 100, dass mehr Kaufkraft in den Einzelhandel Gaimersheims zufließt als aus Gaimersheim abfließt, Werte kleiner 100, dass mehr Kaufkraft aus Gaimersheim abfließt als zufließt.

Mobilität und Verkehr

[M1] Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (Hrsg.): TopPlusOpen. Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_11.07.2022.pdf. Abgerufen im Juli 2022.

[M2] Markt Gaimersheim (Hrsg.): Satzung über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen im Markt Gaimersheim (Fahrradabstellsatzung). Gaimersheim, 2021.

[M3] Infas, dlr, IVT & infas360: Mobilität in Deutschland. Mobilität in Tabellen (MIT 2017). Bonn, 2020.

[M4] Kraftfahrtbundesamt (BKA) (Hrsg.): Fahrzeugzulassungen. Bestand an Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeuganhängern nach Zulassungsbezirken. FZ1.2 Personenkraftwagen am 1. Januar 2022 nach Zulassungsbezirken, Kraftstoffarten und Emissionsgruppen.

[M5] Kraftfahrtbundesamt (BKA) (Hrsg.): Fahrzeugzulassungen. Bestand an Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeuganhängern nach Gemeinden. FZ 3.1 Bestand an Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeuganhängern am 1. Januar 2022 nach Zulassungsbezirken und Gemeinden mit vorangestellter Postleitzahl.

[M6] gevas humberg & partner: Verkehrsuntersuchung Gaimersheim. München, 2011.

[M7] Markt Gaimersheim (Hrsg.): Satzung über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze im Bereich des Marktes Gaimersheim (einschließlich Lipperthshofen) (-Stellplatzsatzung-). Gaimersheim, 2020.

[M8] Hintergrund: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (Hrsg.): TopPlusOpen. Datenquellen:

ENTMURF