

BESCHLUSSVORLAGE V0034/20 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	15.12.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	04.02.2021	Vorberatung	
Stadtrat	11.02.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 934 "Weiherfeld Süd" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

- Aufstellungsbeschluss -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Im Bereich südlich der B16 und südlich des Gewerbegebietes Weiherfeld wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 934 „Weiherfeld Süd“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 432, 433, 524, 526*, 527*, 528, 529, 530, 531, 532, 534/2, 534/3*, 534/23, 534/56, 540*, 546* und 550/1* der Gemarkung Zuchering.
2. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

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

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet.</p>	

Kurzvortrag:

Nach dem Abverkauf aller Grundstücke in den Gebieten "Gewerbepark Nord-Ost" und "Weiherfeld" ist es der IFG seit geraumer Zeit nicht mehr möglich, Gewerbegrundstücke anzubieten. Gleichzeitig besteht seit mehreren Jahren eine Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen für ganz unterschiedliche Nutzungszwecke laut IFG. Zur Bereitstellung deshalb dringend benötigter Gewerbegrundstücke für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort Ingolstadt bietet sich an, die Fläche südlich des Gewerbegebietes Weiherfeld zu Gewerbeflächen, als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, zu entwickeln.

Die IFG ist bestrebt, Gewerbegrundstücke mit Blick auf zukunftsfähige Nutzungen im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien (sozial – ökonomisch – ökologisch) zu veranlassen. Ziel der IFG ist es, mit diesen Gewerbeflächen möglichst viele Betriebe mit der gewünschten Nachhaltigkeit ansprechen zu können. Zur Schaffung der hierzu erforderlichen baurechtlichen Rahmenbedingungen eignet sich der Gebietstyp „Gewerbe“ besonders in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Emissionskontingente.

Der Bebauungsplanumgriff liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden gewerblich genutzten Flächen. So grenzt das Planungsgebiet im Norden an den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ an. Dieser ist seit dem 09.03.2016 rechtskräftig und setzt als Art der Nutzung Gewerbe- und Sondergebiet fest. Das geplante Gewerbegebiet „Weiherfeld Süd“ wird sich – ebenso wie der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 933 „Weiherfeld Ost“ – mit dem zukünftigen Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen an dem umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren. Weitere Ausweisungen für großflächigen Einzelhandel sind nicht geplant, die Verkaufsfläche hierfür wird auf 700 m² beschränkt.

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 6,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet grenzt im Norden an den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ an. Im Osten bildet ein bestehender Feldweg die Begrenzung des geplanten Baugebietes. Südwestlich des Planungsgebietes grenzen Ackerflächen an. Im östlichen Südtail rahmt der „Militärkanal“ das geplante Gebiet ein. Bei Hochwasser ist dieser Bereich überschwemmungsgefährdet. Die Autobahn A9 befindet sich östlich des Gebietes in ca. 4,5 km Luftlinie. Die Gemeindegebiete der Stadt Karlskron (Landkreises Neuburg-Schrobenhausen) und des Marktes Manching (Landkreis Pfaffenhofen) sind im Osten und Süden ca. 300 m entfernt. Nordöstlich befindet sich die circa 40 ha große Fläche der ehemaligen Max-Immelmann Kaserne, die zum überwiegenden Teil im Gemeindebereich des Marktes Manching liegt.

Der geplante Zufahrtsstich zur Erschließung des Plangebiets ist durch den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ bereits überplant und setzt diesen Bereich als Gewerbefläche, vorhandener Flurweg und öffentliche Grünfläche fest. Im geplanten Umgriff befindet sich auch eine für den Bebauungsplan „Weiherfeld“ festgesetzte Ausgleichsfläche. Da Ausgleichsflächen eine Anbindung an die freie Landschaft haben sollen, die mit der Planung des Gewerbegebietes 934 „Weiherfeld Süd“ jedoch nicht mehr gegeben ist, ist die Ausgleichsfläche anderweitig unterzubringen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Diese sind ortsnahe und wünschenswerterweise im Umgriff des Bebauungsplanes auszuweisen. Im Südosten des Planungsgebietes werden die erhaltenswerten Grünstrukturen aufgenommen.

Zentrale Themen für das Bauleitplanverfahren sind der 4-streifige Ausbau und die geplante Umverlegung der B16 im Nordwesten des Plangebiets, die Hochflutmulde mit geringen Grundwasserflurabständen im südlichen Bereich sowie der dort befindliche Magerrasen, der ein gesetzlich geschütztes Biotop nach dem bayerischen Naturschutzgesetz ist.

Die geplante Maßnahme „B16, 4-streifiger Ausbau St 2043 – B13“ ist im derzeit gültigen Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf enthalten. Derzeit erfolgt für die Maßnahme die Voruntersuchung. Gemäß § 9 FStrG ist bis zu einem Abstand von 20 m die Anbauverbotszone und bis zu einem Abstand von 40 m die Anbaubeschränkungszone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, von baulichen Anlagen freizuhalten. Bezüglich der Verlegung der B16 finden derzeit Abstimmungsgespräche statt, damit die Voruntersuchung im Jahr 2021 abgeschlossen werden kann.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich der „Militärkanal“, der zur Entwässerung des Donaumooses angelegt wurde. Für den angrenzenden Bereich innerhalb des Bebauungsplangebiets besteht bei Hochwasser eine erhöhte Überschwemmungsgefahr. Dort hat sich auch ein gesetzlich geschützter Magerrasen entwickelt, der vom Landesbund für Vogelschutz gepflegt wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als landwirtschaftliche Flächen mit unterschiedlichen Qualitäten aus: als landwirtschaftliche Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen, welche zusätzlich für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge geeignet sind und des Weiteren als landwirtschaftliche Flächen, mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Entwicklung der Gewerbeflächen entspricht nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich, welche im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

Anlagen

1. Begründung des Bebauungsplans
 2. Bebauungsplan
 3. Begründung des Flächennutzungsplans
 4. Flächennutzungsplan
-