

An die
Pressestelle

mit der Bitte um Veröffentlichung in den Amtlichen Mitteilungen der IZ am 03.02.2021

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 105 A "Westviertel - östlicher Teil"

Der Stadtrat hat am 23.10.2020 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 A „Westviertel – östlicher Teil“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke Flur Nr. 1270, 1273, 1273/3, 1274, 1274/2, 1275, 1275/1, 1304, 1304/1, 1304/3, 1305, 1305/1, 1305/2, 1305/3, 1306, 1306/2, 1306/3, 1306/5, 1306/6, 1306/7, 1306/8, 1306/9, 1306/10, 1306/11, 1306/12, 1306/13, 1306/14, 1306/15, 1306/16, 1306/17, 1306/18, 1306/19*, 1306/20, 1306/21, 1306/22, 1306/23, 1306/24, 1306/25, 1306/28, 1306/29, 1306/30, 1306/31, 1306/32, 1306/33, 1306/34, 1306/35, 1306/36, 1307, 1307/2*, 1310, 1310/1, 1310/2, 1311, 1311/1, 1311/2, 1311/3, 1311/4, 1315, 1315/2*, 1315/3, 1315/4, 1315/7, 1315/8, 1315/9, 1315/10, 1316, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/8, 1316/9, 1316/10, 1316/11, 1334/2, 1334/3, 1335, 1335/2, 1335/8, 1335/9, 1335/10, 1335/11, 1335/12, 1335/13, 1335/15, 1337, 1337/2, 1337/3, 1337/4, 1337/5, 1337/6, 1337/7, 1337/9, 1337/10, 1337/11, 1339, 1339/4, 1339/5, 1339/10, 1432/3*, der Gemarkung Ingolstadt.

Kurzvortrag:

Das stetige Wachstum der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen großen Bedarf an Wohnungen und somit steigt der Druck zur Errichtung von mehr Wohneinheiten auf bisher mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken. Das Areal „Westviertel – östlicher Teil“ ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, das heißt, es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Dort führt eine sukzessive dichtere Bebauung mit entsprechenden Tiefgaragen zu einer Reduktion vorhandener Grünstrukturen. Die Nutzungsintensivierung der Grundstücke hat entscheidende Auswirkungen auf den öffentlichen Raum: Die Gebietsstruktur mit ursprünglich sehr großen Grundstücken, mitunter sehr schmalen Anwohnerstraßen und fehlenden öffentlichen Grünflächen für Aufenthaltsflächen oder Spielmöglichkeiten ist nicht mit der derzeit zunehmenden Nachverdichtung vereinbar. Die Entwicklung des Areals kann über die Beurteilung des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) nicht mehr ausreichend gesteuert werden. Mit Stadtratsbeschluss vom 04.02.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung langfristig für dieses Areal zu sichern und den sich als problematisch andeutenden Punkten entgegen zu wirken.

Wesentliche, städtebauliche Regelungen werden die Geschossigkeit, die Dachform und die Grünordnung betreffen, um den Charakter der freistehenden Einzelhäuser mit einem zum Teil noch hohen Freiflächenanteil zu erhalten. Dabei sollen die wesentlichen Bestandsstrukturen – wie die zweigeschossige Bebauung, bei der ein drittes Geschoss fast ausschließlich als geneigtes Dach ausgebildet ist – als das wesentliche städtebauliche Element erhalten werden. Der Reduzierung der bisherigen großzügigen privaten und begrünter Freiflächen soll durch gezielte Begrünungsfestsetzungen entgegengewirkt werden.

Das Gebiet liegt unmittelbar westlich der Altstadt und grenzt an das Glacis, getrennt durch die westliche Ringstraße, an. Im Norden stellt die Straße „Brodmühlweg“ und im Süden die Straße „Probiertweg“ die Begrenzung dar. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 105 definiert. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Schutter, ein Gewässer II. Ordnung, von West nach Ost durch das Plangebiet.

Das Areal ist zum Großteil bereits bebaut. Prägend sind dabei freistehende Einzel- und Doppelhäuser, sowie der jüngeren Entwicklung folgend auch einige Mehrfamilienwohnhäuser. Die Höhe variiert dabei von eingeschossigen älteren Siedlungshäusern mit steileren Dächern, über ein- bis zweigeschossige Gebäude mit großem ausladendem Dach, Flachdach oder Pultdach. Der Hauptteil des Planbereiches soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Um den Charakter der freistehenden Einzelhäuser mit einem zum Teil noch hohen Freiflächenanteil zu erhalten und zu verbessern, werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Im nördlichen Planbereich befindet sich ein großes Grundstück mit einer Gärtnerei und Gewächshäusern sowie Verkauf.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich größtenteils als Wohnbaufläche aus. Eine Teilfläche im Bereich der Westlichen Ringstraße 20 und 20a, sowie der Reußstraße 20 ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Bereich der Gärtnerei ist im Flächennutzungsplan die Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit der Symbolik „Erwerbsgärtnerei, Baumschule“ dargestellt. Um die Bestandsnutzung des Gartenbaubetriebes in seiner jetzigen Form ohne Einschränkungen weiterhin zu ermöglichen, ist für diesen Bereich die Ausweisung als Sondergebiet - Erwerbsgärtnerei erforderlich. Die Ausweisung erfolgt dabei als nichtqualifizierter Bebauungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

Um die Einschränkung der bisherigen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke so gering wie möglich zu halten und dennoch eine städtebauliche Steuerungswirkung für das Gebiet zu erreichen, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen trifft, sondern insbesondere zur Geschossigkeit, Dachform und Grünordnung.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Für die vorgenannte Bauleitplanung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanSiG i. V. m. § 3 PlanSiG durchzuführen.

Zu diesem Zweck liegen die Planunterlagen in der Zeit vom **05.02.2021 – 05.03.2021** öffentlich aus. Äußerungen zur dargelegten Planung können während dieser Frist abgegeben werden.

Die Auslegungsunterlagen können während des Auslegungszeitraumes im Internet unter www.ingolstadt.de/bauleitplanverfahren eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot können die Auslegungsunterlagen im Stadtplanungsamt, Technisches Rathaus, Spitalstr. 3, im Auslegungszeitraum während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

(Bitte beachten Sie jedoch bezüglich des Zutrittes in das Gebäude die coronabedingten Hinweise an den Eingangstüren des Technischen Rathauses und auf der Internetseite der Stadt Ingolstadt. Gerne können Sie zur Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen vorab einen Termin vereinbaren.)



Lageplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 105 A „Westviertel – östlicher Teil“