

BESCHLUSSVORLAGE V0419/18 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	14.05.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	12.06.2018	Vorberatung	
Stadtrat	28.06.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 "Etting - Steinbuckl" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

Aufstellungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Im Bereich westlich der Hepberger Straße, am nördlichen Rand des Ortsteils Etting wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 „Etting - Steinbuckl“ aufgestellt, der Teilbereiche der Bebauungs- und Grünordnungspläne Nr. 501 „Etting Nord - Erweiterung“ und Nr. 504 B II Ä I „Am Wettstetter Weg, Etting“ ändert.
2. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1562, 1561, 1560, 1559, 1558, 1557, 1556, 1555,1399/5 (*), 921 (*), 920/11, 920/8, 920/7, 920/1, 893/4 (*), 891/2, 893/5 (*), 1633/1, 1633, 1636, 1635, 1635/2, 1635/1, 1634, 1638, 1639, 1632 (*), 1631 (*), 1630, 1629, 1628, sowie 1637 (*) der Gemarkung Etting.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.
4. Es wird ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.
5. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der entsprechenden Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) beauftragt.

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:

Der ca. 10 ha große Planbereich liegt ca. 5,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt. Im Osten wird er von der Hepberger Straße, nördlich und westlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Südlich des Umgriffes befindet sich die Fläche eines verfüllten, ehemaligen Steinbruches, die sich als topographischer Hochpunkt mit Baumbestand zeigt.

Der Planungsumgriff tangiert im Bereich der Hepberger Straße einen Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 504 B II Ä I „Am Wettstetter Weg, Etting“ sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 501 „Etting Nord - Erweiterung“. Die dort festgesetzten Straßenverkehrsflächen bzw. privaten Grünflächen sollen der Planung entsprechend geändert werden.

Anlass der Planung ist der anhaltende Druck auf dem Wohnungsmarkt durch die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt.

Zentrum des neuen Quartiers ist der mittig gelegene, baumüberstandene, pentagonförmige grüne Anger, um den sich Baufelder reihen. Dieses „Grüne Herz“ soll innerhalb des neuen Wohnquartiers als multifunktional nutzbarer Platz ausgestaltet werden und vor allem für die direkten Bewohner als Treffpunkt und Kommunikationsfläche dienen. Angedacht ist ebenfalls eine Nutzung für kleinere Quartiersveranstaltungen wie z.B. Flohmarkt, Quartiersfest bzw. Weihnachtsmarkt. Strahlenförmig angelegte Baufelder schaffen Sicht- und Wegebeziehungen in die offene Landschaft.

Am zentralen Herzstück des Quartiers bilden die Baufelder eine klare städtebauliche Kante aus. Hier ist die Bebauung drei bis viergeschossig, mit einer größtenteils erdgeschossigen öffentlichkeitswirksamen Nutzung. Im Norden des Quartierplatzes befindet sich die geplante Nahversorgungseinrichtung, die durch die Positionierung direkt im Zentrum Synergieeffekte erzeugen soll. Eine Überbauung der Handelsfläche mit Wohnnutzung soll zwingend erfolgen, um die städtebaulich klaren Kanten zur Fassung der Platzsituation ausbilden zu können.

Direkt an der Hepberger Straße sollen größere Blockrandstrukturen mit bis zu vier Vollgeschossen entstehen. Hier sind vor allem im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen sowie Büros vorgesehen, in den oberen Geschossen Wohnen. Im südlichsten Bereich an der Hepberger Straße wurde die Kindertagesstätte positioniert, die sich in Richtung der südlich bereits bestehenden Grünfläche orientiert.

In Richtung der freien Landschaft löst sich die Blockrandbebauung weiter auf und es entstehen Baufelder mit unterschiedlichen Gebäudetypologien aus Einfamilienhaus-, Reihenhaus-, Doppelhaushausbebauung sowie Geschosswohnungsbau. Diese bewegen sich zwischen zwei bis drei Geschossen. Innerhalb dieser aufgelösten Blockrandstrukturen sollen kleine halböffentliche Räume entstehen, die für die jeweiligen Baufelder identitätsstiftende Nachbarschaften ausbilden. Ca. 25% bis 30% der Wohnbebauung sollen als geförderter Wohnungsbau realisiert werden

Die Hapterschließung erfolgt über eine ringförmige Quartiersstraße, welche den zentralen Anger im Osten tangiert. Die weiteren Baufelder werden durch kleinere Wohnstraßen erschlossen. Die Zufahrt zum neuen Nahversorgungsstandort im Norden des Baugebietes soll über den neu geplanten Kreisverkehr direkt von der Hepberger Straße erfolgen um das Wohnquartier weitmöglichst von Immissionsbelastungen freizuhalten. Von hier soll auch die Erschließung für die hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus. Der östliche Bereich ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Außerdem wurde die Grenze des bestehenden Schutzgebietes für Grundwassergewinnung nachrichtlich übernommen.

Die vorgesehene Nutzung kann nicht aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden. Daher

wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Um eine hohe räumliche Wertigkeit des neuen Quartiers zu erreichen, wurde seitens der Stadt Ingolstadt ein Planungsworkshop mit 4 geladenen Teilnehmern durchgeführt. Ziel war es, eine städtebaulich qualitätsvolle Quartiersstruktur mit einer angemessen verdichteten Bebauung sowie einer heterogenen Mischung aus verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Nahversorgung etc.) zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept von 03 Architekten GmbH, München, wurde in seiner Grundidee übernommen und durch das Stadtplanungsamt weiterentwickelt. Für die Realisierung des modifizierten Entwurfes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 509 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Das Gebiet soll als für eine Wohnbebauung in unterschiedlichen Strukturen gesichert werden. Zum Vollzug dieses Bauleitplanes ist die Durchführung einer Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Teilflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden im Rahmen des Baulandmodells von der Stadt Ingolstadt erworben. Alternative Bodenordnungsmaßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind nicht ersichtlich. Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist daher eine öffentliche Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

Für den Bereich ist daher die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB anzuordnen.

Vor der förmlichen Einleitung des Umlegungsverfahrens durch den Umlegungsausschuss erfolgt die Anhörung der Grundstückseigentümer.