

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0752/19</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	19.09.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	08.10.2019	Vorberatung	
Stadtrat	24.10.2019	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 192 C "Östlich Nordpark" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

**Aufstellungsbeschluss**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Für den Bereich östlich des Nordostparks zwischen der Hebbelstraße im Süden sowie der Römerstraße im Westen wird im Stadtteil Nordost der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 192 C „Östlich Nordpark“ aufgestellt, welcher in geringem Maße Teilbereich der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 113 „Riedenburger Straße“, Nr. 192 B „Naherholungsgebiet Nordpark“ sowie Nr. 115 C „Schöllnhammer-, Glätzl, Römer-, Ziegeleistraße und BAB“ ändert.
2. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den FlstNrn. 3849/3\*, 3836/14, 3837, 3837/2, 3837/5, 3951, 3951/3, 3951/7, 3951/8 sowie 3951/9 der Gemarkung Ingolstadt.
3. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.
4. Für den Planbereich 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 Bauleitplaverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet.</p>	

## **Kurzvortrag:**

### Beschreibung des Gebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2,7 km Luftlinie nordöstlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Im Osten wird das Gebiet durch die Hebbelstraße und die Römerstraße mit Anschluss an die BAB 9 begrenzt. Im Süden schließt sich ein mehrgeschossiges Wohngebäude in sog. Zeilenbauweise an. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Nordpark.

Der Planungsumgriff tangiert in jeweils kleinen Teilbereichen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, welche der vorliegenden Planung entsprechend geändert werden sollen.

- BPlan Nr. 113 „Riedenburger Straße“
- BPlan Nr. 192 B „Naherholungsgebiet Nordpark“
- BPlan Nr. 115 C „Schöllnhammer-, Glätzl-, Römer-, Ziegeleistraße und BAB“

### Anlass der Planung und städtebaulicher Leitgedanke:

Anlass der Planung ist das nach wie vor zu verzeichnende Wachstum der Stadt Ingolstadt sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesektor. Im „Stadtentwicklungsplan – Ingolstadt lebenswert 2025, Grundkonzept Wohnen“ wurde unter anderem der Stadtteil Nordost als ein Kernbereich für die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen identifiziert. Gerade im Plangebiet, welches derzeit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und aufgrund der vorherrschenden Nutzungen als faktisches Gewerbegebiet einzustufen ist, hat es in den letzten Jahren mehrere Anfragen hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung gegeben. Auch aus stadtplanerischer Sicht weißt das Plangebiet aufgrund der Nähe zum Nordpark Innenentwicklungspotentiale für Wohnbau- und Gewerbeflächen auf. Um diese Innenentwicklungspotentiale im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu aktivieren, werden mit der vorliegenden Planung hierfür die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Gleichzeitig bietet sich mit der Umstrukturierung die Chance eines repräsentativeren Stadteingangs bzw. eines klaren geschlossenen Stadtrandes mit einer höheren Dichte. Zum Nordpark hin kann die Bebauung lockerer werden z.B. in Form von einzelnen mehrgeschossigen Stadthäusern.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,97 ha. Für den angestrebten Nutzungsmix von Wohnen, Gewerbe und ergänzend soziale oder kulturelle Einrichtungen ist als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Dadurch soll dem städtischen Leitbild der kurzen Wege mit Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung Rechnung getragen werden. Bei der Anordnung der künftigen Nutzungsarten soll unter anderem die jeweilige Lärmempfindlichkeit der einzelnen Nutzungen Berücksichtigung finden. Zudem soll bei dem im weiteren Verfahren noch zu konkretisierenden Maß der baulichen Nutzung ein besonderes Augenmerk auf die von der östlich anliegenden Römerstraße und der BAB 9 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen gelegt werden. So ist entlang der Hebbelstraße und der Römerstraße eine möglichst geschlossene Bebauung vorgesehen, welche die Lärmimmissionen für den westlichen Teil des Plangebietes reduzieren soll. Ob und falls ja, inwieweit, weitere Maßnahmen zum Lärmschutz für die künftige Bebauung erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren, soweit erforderlich, durch die Einholung einer schalltechnischen Untersuchung geklärt.

Für den Aufenthalt der künftig im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung sowie als Verzahnung zwischen den Bauflächen und dem angrenzenden Nordpark sieht der Planentwurf ausreichend private und öffentliche Grünflächen vor. Durch die geplante Wegevernetzung mit dem Nordpark werden fußläufig nahegelegene Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsflächen erlebbar.

Neben der Wegeverbindung zum Nordpark sieht die Planung eine neu zu schaffende Erschließungsstraße vor, welche im Osten an den bestehenden Kreuzungspunkt Römerstraße, Hebbelstraße und Autobahnanschlussstelle Ingolstadt Nord und im Süden an die Hebbelstraße anschließt. Für die Erschließung der nördlichen Bauflächen ist eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

### Flächennutzungsplanänderung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich zum Großteil als gewerbliche Baufläche aus. In einzelnen Randbereichen zum Nordpark und zur Römerstraße sind Grünflächen ausgewiesen. Die vorgesehene Nutzung kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

### Bodenordnung:

Um eine zweckmäßige bauliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen, sind die im Planumgriff gelegenen Grundstücke voraussichtlich nach Lage, Form und Größe neu zu ordnen. Da aufgrund der vorherrschenden Eigentümerstruktur mit einer privatrechtlichen Einigung durch Notarvertrag voraussichtlich nicht zu rechnen ist, ist zum Vollzug des Bauleitplanes die Durchführung einer sogenannten Neuordnungsumlegung gemäß §§ 45ff BauGB vorgesehen. Für den Planbereich ist somit die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB anzuordnen. Vor der förmlichen Einleitung des Umlegungsverfahrens durch den Umlegungsausschuss erfolgt die Anhörung der Grundstückseigentümer.

---