

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Referat	Referat VII
<b>V0789/24</b>	Amt	Stadtplanungsamt
öffentlich	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
	Datum	22.10.2024

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs-ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.11.2024	Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2024	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 809 A "Seehof - Am Kempesee"

#### **- erneuter Aufstellungsbeschluss -**

(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

#### **Antrag:**

1. Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 809 A „Seehof – Am Kempesee“ im Süden des Ingolstädter Stadtteils Seehof wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Geltungsbereich wird im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss am 25.07.2023 geringfügig in Richtung Norden und Süden erweitert und umfasst somit ganz oder teilweise(\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Zuchering:

2144\*, 2144/34, 2150, 2150/2\*, 2150/3\*, 2150/4\*, 2150/5, 2150/6\*, 2150/10, 2150/11\*, 2150/12, 2150/13, 2150/14, 2153\*, 2439\*, 2561/7\*, 2561/24\* und 2561/55.

2. Die mit Beschluss vom 25.07.2023 vom Stadtrat getroffene Anordnung eines Baulandumlegungsverfahrens gemäß § 46 Baugesetzbuch (BauGB) zur Ordnung des Grund und Bodens im Plangebiet wird aufrechterhalten und erstreckt sich auf den gesamten unter Ziffer 1 genannten (erweiterten) Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 809 A „Seehof- Am Kempesee“.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der entsprechenden Verfahren (Ziffern 1 und 2) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beauftragt.

## 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: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<ul style="list-style-type: none"> <li><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.</li> <li><input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.</li> <li><input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.</li> </ul>		

## 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

Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:

Die gesetzlich gemäß § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen, Veröffentlichung im Internet sowie Aushang im Stadtplanungsamt.

## **Kurzvortrag:**

Im Süden des Ingolstädter Ortsteils Seehof, ca. 5,5 km Luftlinie vom Ingolstädter Stadtkern entfernt, ist östlich des Kempesees die Ausweisung eines neuen Baugebietes geplant. Ziel ist es, mit dem Angebot verschiedener Wohnformen, Angeboten zur Nahversorgung sowie einer Kindertageseinrichtung ein attraktives, familienfreundliches Wohnquartier für ca. 230 bis 270 Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen, welches den bestehenden kleinteiligen Strukturen in der Umgebung sowie der Lage am Ortsrand Rechnung trägt. Gleichzeitig sollen neben der Ausweisung von Siedlungsflächen die bestehenden Gehölz- und Grünflächen in direktem Anschluss an den Kempesee planungsrechtlich gesichert werden.

Um hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Ingolstädter Stadtrat mit Beschluss vom 25.07.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 809 A „Seehof – Am Kempesee“ beschlossen. Der Beschluss wurde in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Ingolstadt vom 09.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Konzeptstudie und städtebaulicher Entwurf**

Wie im Rahmen der damaligen Sitzungsvorlage (V0468/23) ausgeführt, wurde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zunächst zurückgestellt, um den städtebaulichen Entwurf für das Baugebiet im Rahmen einer Konzeptstudie weiter zu konkretisieren. Die diesbezügliche Auslobung erfolgte im Herbst 2023 durch das Stadtplanungsamt. Es wurden drei Architekturbüros eingeladen, deren eingereichten Arbeiten eine unterschiedliche Bandbreite an Entwurfsideen für das Plangebiet aufzeigten. Im November 2023 wurden die Arbeiten vor Mitgliedern des Gestaltungsbeirates sowie der Verwaltung präsentiert. Hierbei wurde vom Beurteilungsgremium die Weiterentwicklung des Entwurfes des Münchner Architekturbüros Neumann & Heinsdorff Architekten empfohlen.



Städtebaulicher Entwurf Neumann & Heinsdorff Architekten, (Quelle: Neumann & Heinsdorff Architekten)

Der städtebauliche Entwurf des Büro Neumann & Heinsdorff Architekten gliedert das künftige Quartier in zwei sich wesentlich unterscheidende städtebauliche Bereiche. Während zweigeschossige Reihenhäuser und eine kleinteilige Doppelhausbebauung nach außen hin einen durchlässigen Übergang in den offenen Landschaftsraum bilden und die vorherrschende Siedlungsform der Umgebung aufgreifen, ist im Inneren ein dichteres Gefüge aus größeren, dreigeschossigen raumbildenden Winkelhofhäuser vorgesehen. Diese sind vielfältig nutzbar wie z.B. für Geschosswohnungsbau bzw. Sonderformen wie Seniorenwohnen oder Mehrgenerationenwohnen. Die nunmehr im Norden, direkt an der Weicherlinger Straße vorgesehene zweigeschossige Kindertagesstätte fügt sich baulich in diese Struktur ein. Durch die Ausbildung von Satteldächern greift die Konzeption nicht nur die in der Umgebung prägende Dachform auf, sondern auch die traditionellen ländlichen Motive von Scheunen und Höfen. An der Schnittstelle zwischen Bestands- und Neubebauung wird durch eine bauliche Aufweitung an der Weicherlinger Straße ein gemeinsamer Platz ausgebildet, welcher durch Grünstrukturen von der Straße abgeschirmt wird. Die Hauptschlüssefung des neuen Gebietes erfolgt über eine ringförmige Quartiersstraße, die im Süden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet wird. In der Mitte spannt sich ein zentral gelegener grüner Anger vom Ufersaum des Kempesees bis zum östlich gelegenen Wohngebiet auf. Diese öffentliche Grünfläche soll den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als attraktive Aufenthalts- und Erholungsfläche mit Kinderspielbereich zur Verfügung stehen. Das Fußwegesystem ist vom Straßensystem des motorisierten Individualverkehrs konzeptionell weitgehend abgekoppelt und verläuft im Binnenbereich des neuen Wohnquartiers in Nord-Süd-Richtung.

#### Bauleitplanverfahren

Der vorliegende Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde in Hinblick auf die geplante Wohnbauflächenentwicklung auf den soeben dargestellten städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Neumann & Heinsdorff Architekten angepasst. Neben der neu zu schaffenden Siedlungsfläche sieht der Planentwurf im Anschluss an den Ufersaum nördlich und östlich des Kempesees weiterhin umfangreiche Grünflächen vor, um die dort bestehenden Gehölz- und Grünflächen planungsrechtlich zu sichern. Ebenso bleibt der im Westen des Plangebiets bereits bestehende private Flurweg erhalten. Die im Westen an die Siedlungsfläche anschließenden Ausgleichsflächen sollen als Pufferbereich zu den natur- und artenschutzrechtlich hochwertigen Uferbereichen fungieren und den Nutzungsdruck auf den im Privatbesitz befindlichen See nicht zusätzlich erhöhen.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Detaillierung des Planentwurfes sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Norden und Süden wird der Entwurf dem Stadtrat nun zur Fassung eines erneuten Aufstellungsbeschlusses vorgelegt. Im Anschluss wird seitens der Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Daran anschließend werden die konkreten Planfestsetzungen erarbeitet.

Da die Planung auch weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht erforderlich.

#### Baulandumlegung

Da sich die von der Planung betroffenen Grundstücke im Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer befinden und die bestehenden Grundstückszuschnitte eine Realisierung des Bebauungsplanes, insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbauflächenentwicklung, voraussichtlich nicht zulassen, ist innerhalb des Plangebiets eine Neuordnung der Grundstücke in eigentumsrechtlicher Hinsicht erforderlich. Zudem werden Teilstücke innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Baulandmodells durch die Stadt Ingolstadt erworben. Da sich alternative Bodenordnungsmaßnahmen (z.B. auf privatrechtlicher Basis) nicht abzeichnen, ist zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 809 A „Seehof – Am Kempesee“ die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens nach §§ 45 ff BauGB erforderlich und ist daher die Durchführung einer Baulandumlegung

nach § 46 Abs. 1 BauGB anzutragen. Die genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes obliegt gem. § 47 BauGB dem Umlegungsausschuss der Stadt Ingolstadt, der auch das gesamte Verfahren durchzuführen hat.

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

---

## **Anlagen**

Anlage 01: Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Anlage 02: Bebauungs- und Grünordnungsplan

Anlage 03: Städtebaulicher Entwurf Neumann & Heinsdorff Architekten

Folgende Unterlagen/Gutachten zum Bauleitplanverfahren sind im Ratsinformationssystem einzusehen:

Anlage 04: Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 809 A „Seehof Süd Erweiterung“, Natur Perspektiven GmbH (25.09.2024)