

BESCHLUSSVORLAGE V0017/16 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	13.01.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	02.02.2016	Vorberatung	
Stadtrat	23.02.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 "Zuchering - Donauäcker" und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Aufstellungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Zuchering wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering – Donauäcker“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 187, 188/1* und 255* der Gemarkung Zuchering.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der unter den Nrn. 1 und 2 genannten Verfahren beauftragt.

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.		

Kurzvortrag:

Bereits in der Vergangenheit wurden verschiedene Planungsvarianten zur Errichtung eines Einzelhandelsstandortes im Ortsteil Zuchering untersucht. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“ (südlich des aktuellen Planungsgebietes) konnte jedoch kein Einzelhandelsstandort umgesetzt werden. Daneben wurden nicht nur die Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Einkaufsmarktes im Zentrum des Ortsteils geprüft, sondern auch weitere Flächen als mögliche Standorte betrachtet.

Am 30.07.2015 hat der Stadtrat in einem Grundsatzbeschluss über Einzelhandelsstandorte im Ortsteil Zuchering entschieden. Daraus ging als Ergebnis hervor, dass der vorliegende Standort in einem Bauleitplanverfahren vorrangig geprüft werden soll.

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 6,0 km Luftlinie westlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am nordwestlichen Rand des Ortsteils Zuchering. Die südliche Grenze bildet die Weicheringer Straße. Im Westen und Norden grenzen ein Wiesenweg und eine Gehölzstruktur an, welche als Biotop mit der Bezeichnung IN 1616-000 im GIS geführt ist. Im Osten schließt ein Grundstück an, welches im Flächennutzungsplan als Waldfläche sowie als landschaftsschutzwürdiges Gebiet dargestellt ist. Laut Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) sind hier zwei Altablagerungen auf den FlstNrn. 186 und. 182/1 (jeweils Gemarkung Zuchering) bekannt.

Auf dem Areal sind bereits Bodenfunde unbekannter Zeitstellung kartiert. (Fundnummer 7234-0364). Mit archäologischen Bodenfunden ist demnach zu rechnen.

Der gesamte Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,21ha. Dabei sieht die Planung drei Teilbereiche vor: Der geplante, der Nahversorgung dienende Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment nördlich der Weicheringer Straße soll in der vorgesehenen Größenordnung (Verkaufsfläche von ca. 1.600 m²) das Einzugsgebiet im Südwesten mit den Ortsteilen Zuchering und Hagau abdecken. Damit steht das Planungsvorhaben auch im Einklang mit den Grundaussagen des aktuellen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK). Westlich angrenzend soll in direkter Nachbarschaft landwirtschaftliche Fläche zu einer Hofstelle für einen Direktvermarkter landwirtschaftlicher Produkte umgestaltet werden. Dabei soll eine Symbiose zwischen Kunden des Supermarktes und Kunden für den geplanten Hofladen genutzt werden. Auf der Hofstelle ist keine Tierhaltung geplant. Östlich des geplanten Supermarktes soll die verbleibende Grundstücksfläche als Wohnbaufläche entwickelt werden. Dabei sind in der derzeitigen Planung des Investors ca. 21 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

Die Herstellung der Erschließungsanlage erfolgt auf Kosten des Investors auf Grundlage eines noch bis zur Entwurfsgenehmigung abzuschließenden Erschließungsvertrags.

Im Laufe des weiteren Verfahrens ist noch der Bedarf an erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Weicheringer Straße und zur Minimierung von Immissionen zwischen benachbarten Nutzungen zu ermitteln.

Da die geplanten Nutzungen nicht den Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Ingolstadt entsprechen, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.
