

| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V0152/17 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 | 01.03.2017 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungsergebnis |
|---|------------|-------------------|---------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung | 28.03.2017 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 26.04.2017 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX "Stargarder Straße" und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren;

Änderungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Dem Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens an der Stargarder Straße wird zugestimmt.
2. Es wird der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ aufgestellt, der einen Teilbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 106 „Gebiet an der Peisserstraße“ ändert und vollständig den Bebauungsplan Nr. 106 Ä V ersetzt.
3. Der Geltungsbereich umfasst ganz bzw. teilweise (*) die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 5111/7*, 5113, 5113/1, 5113/2, 5113/8, 5113/9*, 5154 und 5158* der Gemarkung Ingolstadt.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.
5. Mit der Antragstellerin (Vorhabenträgerin) ist ein Durchführungsvertrag vorzubereiten, in dem die Verpflichtung zur Durchführung des Planungsvorhabens sowie die Verpflichtung zur Übernahme aller Planungskosten und kausal mit dem Vorhaben verbundenen Folgekosten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB geregelt ist.

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. | | |

Kurzvortrag:

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, vertreten durch den Prokuristen Herrn Alexander Bendzko, Minucciweg 4, 85055 Ingolstadt, hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung geplanten Bebauung an der Stargarder Straße auf den Grundstücken bzw. Teilgrundstücken (*) mit den Flurstücksnummern 5111/7*, 5113, 5113/1, 5113/2, 5113/8, 5113/9*, 5154 und 5158* der Gemarkung Ingolstadt der Gemarkung Ingolstadt beantragt.

Anlass der Planung ist die Aktivierung innerstädtischer Flächen mit hohem Potential zur Innenentwicklung, um neuen urbanen Wohnraum im geförderten Geschosswohnungsbau zum Teil über die Hochhausgrenze hinaus zu schaffen. Das Projekt wird im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr gefördert.

Aus dem nicht offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerberverfahren ging 2016 der Entwurf des Architekturbüros Diezinger Architekten aus Eichstätt als Siegerentwurf hervor. Der vorliegende Bebauungsplan soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des modifizierten Wettbewerbsentwurfes schaffen, sodass auf den Grundstücken 156 Wohneinheiten in einer Mischung aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen sowie eine Fläche für einen Kindergarten entstehen können. Dabei erfolgt neben einer qualitätsvollen und wirtschaftlichen Bebauung auch die Berücksichtigung der städtebaulich und naturräumlich bevorzugten Lage des Planungsgebietes.

Seit 16.10.1965 besteht für das Gebiet der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 106 „Gebiet an der Peisserstraße“ sowie seit 02.08.1969 die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes. Das Planungsrecht weist als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt ist eine kleinteilige viergeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,7 und einer GRZ von 0,3. Im Bereich direkt an der Südlichen Ringstraße sowie im Zufahrtsbereich zur Donaulände sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der vorliegende Planentwurf sieht auf der Fläche von ca. 10.000 m² eine differenzierte Stadtlandschaft mit unterschiedlich hohen Punktbauten vor, die eine weithin sichtbare Gebäudesilhouette erzeugen und das vom Stadtplanungsamt Ingolstadt erstellte „Hochhauskonzept“ berücksichtigen. Die Höhe variiert vom niedrigen 4- geschossigen bis zum hohen 16-geschossigen Bauvolumen und gibt somit eine Antwort auf die sehr heterogene Umgebungsbebauung sowie die umgebenden Naturräume. Die versetzte Anordnung der fünf Wohngebäude bildet ein Gebäudeensemble, das durch umschließende 2- bis 3- geschossige Verbindungsbauten einen geschützten Binnenbereich definiert. Neben der Nachverdichtung durch die Punkthochhäuser sieht der Entwurf einen großflächigen Grüngürtel um das geplante Gebäudeensemble vor. Die vorhandenen Bäume werden soweit wie möglich in das Konzept integriert und bilden eine Abschirmung zu den direkt anliegenden, stark befahrenen Verkehrsflächen. In diesem Bereich werden naturnah ausgestaltete Spielflächen angelegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den Großteil des zur Überplanung anstehenden Bereiches bereits als Wohnbaufläche aus. Im Norden und Westen des Umgriffes sind Grünflächen dargestellt. Die vorgesehene Nutzung kann somit nicht vollständig aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB) zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts wurde vom Vorhabenträger beantragt. Mit dem Antrag hat der Vorhabenträger erklärt, dass ihm die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke bereits weitestgehend zur Verfügung stehen (die Verfügungsberechtigung über die übrigen Flächen wird bis zum Abschluss des Verfahrens gesichert) und er im Sinne des § 12 BauGB bereit und in der Lage ist, die Planungen und die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer noch festzulegenden Frist durchzuführen.

Es wird außerdem versichert, dass mit der Stadt Ingolstadt ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, der die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH zur Durchführung des Vorhabens und zur Übernahme sämtlicher mit dem Vorhaben kausal verbundenen Kosten und Folgekosten verpflichtet wird. Dieser Durchführungsvertrag wird von der Verwaltung vorbereitet und den Stadtratsgremien bis zur Entwurfsgenehmigung für den Bebauungsplan vorgelegt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen Südlichen Ringstraße sowie der ca. 200 m entfernten Bahnlinie München-Treuchtlingen sind im weiteren Verfahren die notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen gutachterlich zu bestimmen. Außerdem wird eine Kampfmittelsondierung notwendig und aufgrund der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt“, das sich durch seine charakteristische Silhouette auszeichnet, sowie mehrerer Teile des Einzeldenkmals Landesfestung (D-1-61-000-103) Aussagen zu Sichtachsen und Blickbeziehungen von den entsprechenden Fachstellen erwartet.