

BESCHLUSSVORLAGE V0128/18/1 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	08.03.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	20.03.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 177 A Ä III - "Südlich-Carl-Benz-Straße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens;

Aufstellungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Es wird der Bebauungsplan Nr. 177 A Ä III - „Südlich Carl-Benz-Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise(*) die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4764, 4765* und 4766* der Gemarkung Ingolstadt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 177 A Ä III ändert in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 177 A „Gebiet Manchinger Straße“.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.
4. In Abstimmung mit der Sibein Immobilien GbR ist ein städtebaulicher Vertrag vorzubereiten, in welchem Regelungen hinsichtlich der Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sowie der Kostenbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens getroffen werden. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, mit der Sibein Immobilien GbR zeitnah einen städtebaulichen Rahmenvertrag abzuschließen, wecher insbesondere Regelungen hinsichtlich der Kostentragung während des Bauleitplanverfahrens trifft.

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:

Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 22.01.2018 wurde von der Sibein Immobilien GbR die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück der Flurnummer 4764, Gemarkung Ingolstadt beantragt. Das Grundstück liegt innerhalb des seit 19.07.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 177 A „Gebiet Manchinger Straße“ und ist dort als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Derzeit steht das eingangs genannte Grundstück im Eigentum der Stadt Ingolstadt. Allerdings wurde der Antragstellerin seitens der Stadt nach erfolgtem Stadtratsbeschluss vom 28.07.2016 mit Notarvertrag vom 12.07.2017 ein Ankaufsrecht eingeräumt. Die Sibein Immobilien GbR ist bereits Eigentümerin der westlich vom Plangebiet an der Carl-Benz-Straße liegenden Flächen und beabsichtigt zur Erweiterung und Sicherung des Unternehmens das Grundstück der Flurnummer 4764, Gemarkung Ingolstadt, zu erwerben und künftig als Gewerbefläche beispielsweise in Form von Mietparkplätzen, eines Bürogebäudes oder einer Gewerbehalle zu nutzen. Um das hierfür erforderliche Baurecht zu schaffen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 4 km Luftlinie südöstlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, im Gewerbegebiet ca. 300 m südlich der Manchinger Straße. Nördlich und südlich schließt das vorlie-

gende Plangebiet an die bestehenden Straßen Carl-Benz-Straße und Robert-Bosch-Straße an. Westlich und östlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an, sodass das umliegende Gebiet durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

Planungsrechtliche Situation, städtebaulicher Leitgedanke sowie Flächennutzungsplanänderung

Wie eingangs erwähnt, weist der seit 19.07.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 177 A „Gebiet Manchinger Straße“ für das Grundstück der Flurnummer 4764, Gemarkung Ingolstadt, eine öffentliche Grünfläche mit zusätzlicher Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern aus. Da sich die festgesetzte öffentliche Grünfläche noch auf zwei weitere kleinere Teilgrundstücke, welche direkt an das Grundstück der Flurnummer 4764, Gemarkung Ingolstadt angrenzen, erstreckt, werden diese in den vorliegenden Planungsbereich ebenfalls miteinbezogen.

Im Vergleich zu dem derzeit bestehenden Bebauungsplan Nr. 177 A „Gebiet Manchinger Straße“, welcher für die von der Überplanung betroffenen Flächen – wie beschrieben – eine öffentliche Grünfläche festsetzt, wird im Bebauungsplan Nr. 177 A Ä III - „Südlich Carl-Benz-Straße“ nun als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. In diesem soll das Plangebiet künftig als Gewerbefläche dargestellt werden.

Durch die Ansiedlung von Gewerbeflächen außerhalb der Orts- und Stadtteilzentren soll keine Schwächung der Zentren erfolgen. Die zulässigen Nutzungen werden daher beschränkt. Während weitere detaillierte Festsetzungen erst zur Entwurfsgenehmigung ausgearbeitet werden, werden gemäß dem Vorschlag des Ausschusses für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung bereits jetzt Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortimentsangebot (entsprechend der „Ingolstädter Liste“) ausgeschlossen.

Grünbestand

Auf den zur Überplanung anstehenden Flächen befindet sich ein ca. 30-jähriger Baumbestand aus Buche, Hainbuche, Ahorn und Eiche, welcher sich aus einem relativ wilden Aufwuchs über die Jahre hin entwickelt hat. Die südlich vorhandene sehr schmale Verbindung zur bestehenden Robert-Bosch-Straße ist derzeit mit einer Baumallee überwachsen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Weiterhin werden die im Zuge der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsflächen unter Zugrundelegung des naturschutzfachlichen Wertes der zur Überplanung anstehenden Flächen ermittelt.

Städtebaulicher Vertrag und städtebaulicher Rahmenvertrag

Im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB soll im Laufe des Bauleitplanverfahrens mit der Sibein Immobilien GbR, welche die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Grundstück der Fl.Nr. 4764, Gemarkung Ingolstadt beantragt hat, ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. In diesem sollen Regelungen getroffen werden, die insbesondere der Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) sowie der Kostenbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB) dienen. Da sich der abschließende Regelungsbedarf für den städtebaulichen Vertrag allerdings erst im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergibt, bis dahin jedoch schon Leistungen in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 A Ä III „Südlich Carl-Benz-Straße“ erbracht werden und ggf. Kosten für erforderliche Gutachten anfallen, soll mit der Sibein Immobilien GbR vorab aus Gründen der Rechtsklarheit ein städtebaulicher Rahmenvertrag abgeschlossen werden. Dieser beinhaltet im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 177 A Ä III „Südlich-Carl-Benz-Straße“ unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates,
 - Haftungsausschluss der Stadt, insbesondere für den Fall des Scheiterns des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung,
 - Übernahme sämtlicher Kosten für im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Fachgutachten (z.B. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung),
 - Gewährleistung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Im Rahmen des folgenden städtebaulichen Vertrages werden hierzu detaillierte Regelungen getroffen.
-