

BESCHLUSSVORLAGE V0108/18 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		
Datum	05.04.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	24.04.2018	Vorberatung	
Stadtrat	09.05.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.177 V "GE südlich der Manchinger Straße" –
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Regelung der Stellplatzsituation
(Referentin: Fr. Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 P – „Bayernoil-Süd“ als Hinweis gegebene Sicherung von Grundstücken südlich der Manchinger Straße für den Stellplatznachweis des Audi-Sportparks wird nicht weiter verfolgt.
2. Südöstlich der Innenstadt wird an der Manchinger Straße der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4367/3, 4367/7*, 4643/3*, 4649, 4664/4, 4665, 4668, 4669, 4670, 4671, 4672, 4673, 4674, 4677/4 und 4681/1* der Gemarkung Ingolstadt.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.

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 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 Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet für die Dauer von einem Monat.</p>	

Kurzvortrag:

Beschreibung des Gebietes:

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt ca. 4,5 km südöstlich der Innenstadt an der Manchinger Straße. Es befindet sich südlich der Manchinger Straße zwischen der Einmündung Eriagstraße und Scheelstraße. Westlich und nördlich des Planungsbereiches liegt das Gewerbegebiet Manchinger Straße. Im Süden befinden sich Ackerflächen, im Osten schließt eine Lagerfläche an.

Es grenzen drei Bebauungspläne direkt an das Plangebiet an. Im Westen der Bebauungsplan Nr. 177 A „Manchinger Straße“, im Norden die Bebauungspläne Nr. 177 N „GE nördlich der Manchinger Straße, beiderseits der Scheelstraße“ und Nr. 177 P „Bayernoil-Süd“.

Die Flächen des Planungsgebietes werden bisher unterschiedlich genutzt. Der südliche Teil fungiert als landwirtschaftliche Fläche. Im nördlichen Teil sind Parkplatzflächen angesiedelt, die dem naheliegenden AUDI-Sportpark dienen. Im nördöstlichen Bereich des Areals befindet sich derzeit eine Aufnahme- und Rückführungseinrichtung für Flüchtlinge, die noch bis zum 31.12.2025 bestehen bleiben soll. Danach soll die gesamte Fläche genutzt werden können.

Anlass der Planung und städtebaulicher Leitgedanke:

Neben dem hohen Bedarf an Wohnbauland besteht in Ingolstadt auch eine große Nachfrage an unbebauten Grundstücken für den Gewerbesektor. Die Flächenpotentiale hierfür sind knapp, da entsprechende Grundstücksgrößen oft nicht zur Verfügung stehen. Deshalb sollen südlich der Manchinger Straße im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbeflächen zusätzliche Flächen mit insgesamt 6,7 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Industrie- und Fördergesellschaft (IFG) Ingolstadt liegen hierzu bereits konkrete Grundstücksanfragen vor.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, werden die Flächen innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden sich an den umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplänen orientieren.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird auf eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild geachtet und eine Abschirmung gegenüber den östlich des Plangebietes angrenzenden kartierten Biotopbereichen angestrebt. Im weiteren Verfahren werden zudem die Ergebnisse der beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt und der genaue Bedarf an notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Erschließung:

Das Baugebiet wird über die bestehende Manchinger Straße erschlossen. Im Westen des Plangebietes ist eine Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die nach Osten abbiegend in einer Wendeanlage endet und somit die restlichen Gewerbegrundstücke erschließen soll.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes verläuft eine ehemalige Bahntrasse. Derzeit wird durch das Eisenbahn-Bundesamt eine Entwidmung dieser Bahntrasse durchgeführt. Um die Möglichkeit einer schienengebundenen Erschließung für das zukünftige IN-Campus-Gelände offen zu halten, soll die geplante Hupterschließungsstraße im Westen des Planungsgebietes so konzipiert werden, dass gegebenenfalls Gleisanlagen im Straßenraum integriert werden können.

Stellplatzsituation:

Die Stellplatzsituation ist im Zusammenhang mit dem in unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches liegenden AUDI-Sportpark zu betrachten.

Das in der Begründung zu dem im Zuge des Baus des AUDI-Sportparks aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 P – „Bayernoil-Süd“ enthaltene Parkplatzkonzept legt eine Vorhaltung von insgesamt 4.200 Stellplätzen fest, die auch in der Baugenehmigung für das Fußballstadion als Auflage gefordert sind.

Das Parkplatzkonzept und Hinweis Nr. 8 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 P – „Bayernoil-Süd“ sehen zudem unter anderem vor, dass die im Umgriff des Planungsgebietes liegenden Flächen mit den Fl.Nrn. 4367/3, 4664/4, 4668, 4670, 4671,4677/4, Gemarkung Ingolstadt, für den Stellplatznachweis des AUDI-Sportparks gesichert werden sollen.

Dementsprechend befinden sich im nördlichen Teil des Planungsareals derzeit Parkplatzflächen, die für den AUDI-Sportpark genutzt werden und die bei einer Bebauung des Planungsareals wegfallen werden. Diese Stellplatzflächen sind zukünftig an anderer Stelle nachzuweisen.

Die Gültigkeit des oben genannten Hinweises wird auf Grund des aktuell bestehenden Bedarfs an Gewerbeflächen für die im Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ liegenden Flächen aufgehoben.

Verfahren:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der zur Überplanung anstehende Bereich zum Großteil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Kleinere Teile des Plangebiets sind im südöstlichen Bereich als Sukzessions-/ Pflegefläche und im westlichen Teil als Fläche für Bahnanlagen gekennzeichnet. Diese Flächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

Die durch die Ausweisung der gewerblichen Baufläche auf der bisherigen Bahntrasse erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt.

Eine Umlegung gem. §§ 45 BauGB ist zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht erforderlich, da sich die Flächen im städtischen Besitz bzw. im Besitz der IFG befinden.