

BESCHLUSSVORLAGE V0720/18 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	29.08.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	09.10.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

9. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Großmehring/Kösching - InterPark Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Das mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Großmehring/Kösching“ vorgesehene Planungsvorhaben sowie die dadurch initiierte Erhöhung der Geschossflächenzahl und der Gebäudehöhe auf einem Teilbereich der südlichen Erweiterung wird zur Kenntnis genommen.
2. Um nachteilige Auswirkungen auf den Ortsteil Mailing ausschließen zu können, sind die zusätzlichen Verkehre, die durch die Nachverdichtung entstehen, darzustellen. Die Forderung nach Gutachten bzw. Untersuchungen bezüglich zusätzlicher Verkehre durch die Interparkerweiterung wird wiederholt.

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

Kurzvortrag:

1. Bisherige Planung und Sachstand südliche Erweiterung des Gewebeparks Großmehring/Kösching:

Mit der vorangegangenen 8. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 wurde der bestehende Gewebepark Großmehring/Kösching (Interpark) um ca. 36 Hektar nach Süden, in den Gemeindebereich Großmehring erweitert. Gegen diese großflächige Erweiterung des Interparks hat die Stadt Ingolstadt mit Beschluss des zuständigen Ausschusses für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung vom März 2015 keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Aufgrund der Großflächigkeit der gewerblichen Erweiterung und der damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsmengen wurde seitens der Stadt Ingolstadt im weiteren Verfahren jedoch ein Verkehrsgutachten für notwendig gehalten. Dieses sollte vor allem die Auswirkungen auf das städtische Straßennetz im Umfeld des nahegelegenen Ortsteiles Mailling sowie des Gewebeparks Nordost aufzeigen.

Der Gemeinderat Großmehring hat, entsprechend einer Stellungnahme der Gemeindeverwaltung, ein Gutachten für nicht erforderlich gehalten. Argumentiert wurde, dass durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße des Marktes Kösching mit Anschluss des InTerPark an die Bundesautobahn A 9 und die Gewerbegebiete im Umkreis der Audi AG eine leistungsfähige und schnelle Anbindung im Norden der Stadt Ingolstadt vorliegt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass zukünftig keine markanten zusätzlichen Verkehrsströme in den genannten Stadtbereich erfolgen werden.

Die Stadt Ingolstadt hat die Forderung nach einem Verkehrsgutachten in der Entwurfsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. Bei einer Flächenausweisung dieser Größenordnung sollten die zusätzlichen Verkehre und deren Verteilung grundsätzlich quantifiziert und bewertet werden, auch wenn bereits leistungsfähige und schnelle Anbindungen zur Bundesautobahn A9 bestehen. Mit der Ansiedlung personalintensiver Dienstleistungsunternehmen und dem damit verbundenen Zuwachs an PKW-Verkehren sollte auch der zu erwartende LKW-Verkehr, der mit der Ausweisung verbunden ist, geprüft werden.

Zu den obigen Ausführungen der Stadt Ingolstadt im Rahmen der Beteiligung § 4 Abs. 2 liegen seitens der Gemeinde Großmehring keine weiteren Aussagen zu verkehrlichen Belangen bzw. zu möglichen Auswirkungen auf das städtische Straßennetz im Bereich Mailing und dem Gewerbepark Nordost vor.

Im Umweltbericht vom Oktober 2015 zur 8. Änderung des Bebauungsplanes werden mögliche verkehrliche und gewerbliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch thematisiert. Hier ist nachzulesen, dass *„die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben das Verkehrsaufkommen im Nordwesten der Gemeinde Mailing, durch den Quell- und Zielverkehr erhöhen wird“*. Zahlen zu den erwarteten Verkehrsmengen werden nicht genannt. Eine damals ebenfalls durchgeführte schalltechnische Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass im Planbereich selbst mit den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, schalldämmende Lüftungsanlagen), die Immissionsrichtwerte durch die zusätzlichen Gewerbebetriebe als auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eingehalten und zumeist unterschritten werden. Auch hier sind keine weiterführenden Aussagen zum Ortsteil Mailing genannt.

2. Darstellung der verfahrensgegenständlichen 9. Änderung:

Mit der nunmehr verfahrensgegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplanes sollen anlässlich eines konkreten Bauvorhabens mit vier Bürogebäuden, einer Halle und einem großen Parkhaus für einen Teilbereich des Bebauungsplanes die bisherigen Festsetzungen bezüglich GFZ und Gebäudehöhe geändert werden.

Die Firma In Tech Engineering Campus benötigt zur Realisierung der oben genannten Bauvorhaben auf ihren beiden Flurstücken 7457 und 7458 eine Erhöhung der GFZ von bisher 1,2 auf künftig 2,2 sowie eine Anpassung der max. Traufhöhe von 15 m bzw. 18 m auf künftig 20 m, um eine geplante fünfgeschossige Bauweise zu ermöglichen. Nach Realisierung des gesamten Bauvorhabens sollen am Standort ca. 1250 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Da mit der Ansiedlung des genannten Unternehmens eine hohe Zahl an hochwertigen Arbeitsplätzen verbunden sein wird und zudem eine erweiterte Flächenausnutzung ermöglicht wird, hat die Gemeinde Großmehring beschlossen das Maß der baulichen Nutzung wie genannt zu erhöhen. Um ein einheitliches, geordnetes städtebauliches Konzept für den dortigen Bereich umsetzen zu können, soll aus Sicht der Gemeinde Großmehring die erhöhte Flächenausnutzung jedoch nicht nur für die beiden Flurstücke sondern für den gesamten Bereich nördlich und westlich des Bauvorhabens umgesetzt werden. Somit ergibt sich ein Änderungsbereich der gesamt etwas über 5,7 Hektar groß ist.

3. Stellungnahme der Stadt Ingolstadt:

Mit der geplanten deutlichen Erhöhung der GFZ sowie einer Anpassung der max. Firsthöhe auf 20 m für eine vorgesehene 5-geschossige Bebauung für den etwa 5,7 Hektar großen Teilbereich der südlichen Erweiterung des Gewerbeparks Großmehring/Kösching ist zu erwarten, dass die bisher angenommenen Belastungen auf das Umfeld durch weiteres Verkehrsaufkommen und zusätzlichen verkehrlichen und gewerblichen Immissionen nochmals zunehmen werden. Dafür spricht auch die mit der Realisierung des Vorhabens prognostizierte Mitarbeiterzahl von ca. 1250 Beschäftigten auf der etwa 2,0 Hektar großen Betriebsfläche der Firma In Tech Engineering Campus. Ausgehend von ähnlich personalstarken Betriebsansiedlungen auf den weiteren nachverdichteten Flächen, sind Verkehrsmengen zu erwarten, die durchaus Auswirkungen auf das Straßennetz der Stadt Ingolstadt und vor allem auch auf den nahen Ort Mailing haben werden.

Grundsätzlich sieht die Stadt Ingolstadt eine bessere Ausnutzung vorhandener Bauflächen positiv. Angesichts der bereits konkret genannten Mitarbeiterzahl durch das Planvorhaben und der geplanten Nachverdichtung für den Teilbereich sollten allerdings die daraus resultierenden zusätzlichen Verkehre als auch die Gesamtverkehrsmengen des Gebietes sowie deren Verteilung quantifiziert und bewertet werden, um nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung Mailings ausschließen zu können. Daher wird seitens der Stadt Ingolstadt die Forderung – wie bereits im Zuge der Beteiligung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes - nach entsprechenden Gutachten bzw. Untersuchungen, die verwertbare Aussagen bezüglich zu erwartender künftiger Belastungen aus zusätzlichem Verkehr ermöglichen, wiederholt.

Anlagen:

- Luftbild und Lageplan
- Übersichtsplan