

BESCHLUSSVORLAGE V551/20 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
	E-Mail	stadtplanungsamtt@ingolstadt.de
Datum	15.10.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	17.11.2020	Vorberatung	
Stadtrat	14.12.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 "Friedrichshofen-Dachsberg" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens
-Erneuter Aufstellungs- / Änderungsbeschluss-
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ am westlichen Rand des Stadtteils Friedrichshofen wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2018 wird der Geltungsbereich in mehreren Bereichen geändert. Der Geltungsbereich umfasst somit ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung Gaimersheim:
2598/1, 2598/2*, 2598/57*, 2598/283, 2598/284, 2598/285;
sowie ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung Gerolfing:
681*, 734*, 738*, 739*, 744, 745, 747, 748*, 750, 753*, 754, 755, 756, 756/1, 756/2, 757, 758, 759, 760, 761*, 762*, 764, 775*, 1284/12*, 1284/13*, 3641*;
2. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
3. Die ebenfalls mit Stadtratsbeschluss vom 09.05.2018 getroffene Anordnung der Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB erstreckt sich auf den unter Ziffer 1 bezeichneten Geltungsbereich.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

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 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.</p>	

Kurzvortrag:

Im Westen des Ortsteils Friedrichshofen wird um den Dachsberg ein neues Baugebiet geplant. Ziel ist es vor allem neuen Wohnraum für ca. 2.000 Menschen zu schaffen. Aber auch wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen wie der Neubau der Mittelschule sollen entstehen. Mit der Entwicklung eines neuen zukunftsorientierten Baugebiets mit entsprechenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen soll ein attraktives Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt. Deshalb werden für das Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilien-, Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser, vorgesehen. Details dieser Planungen sind den Anlagen zu entnehmen.

Mit dem neuen Baugebiet wird die Verbindung Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße nördlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2598/56 der Gemarkung Gaimersheim an die Vorwaltnerstraße hergestellt. Die vom Stadtrat am 10.04.2013 beschlossene Straßenverbindung von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße kann mangels Verkaufsbereitschaft nur im Rahmen eines Baugebiets und des entsprechenden Umlegungsverfahrens umgesetzt werden. Der Bereich der Steigerwaldstraße südlich des Friedhofes soll für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden und nur noch als Rad- bzw. Fußweg zur Verfügung stehen. Durch die Anbindung der neuen Baugebiete nach Westen soll vor allem der Altort verkehrlich entlastet werden.

Der Stadtrat hat am 09.05.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Ingolstadt vom 18.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 19.07.2018 bis 22.08.2018 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ebenso wurden bereits die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses vom 09.05.2018 war es, wie vom Bezirksausschuss gewünscht, eine Bürgerbeteiligung durchzuführen und Grundsatzfragen in einem Werkstattverfahren zu diskutieren, ohne bereits Details eines städtebaulichen Entwurfes im Fokus zu haben. Aus diesem Grund waren die einzelnen Nutzungen im Gebiet noch nicht genau lokalisiert und als Platzhalter in der Detailschärfe einer Flächennutzungsplanung dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde von den beauftragten Architekten die seitens der Bürgerschaft in drei Workshops erstellten Vorschläge ausgewertet und aufbereitet. Aufgrund der Größe des Baugebiets soll die frühzeitige Beteiligung mit den konkreteren Planungsvorgaben wiederholt werden. Zudem hat sich der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2018 geändert, weil teilweise der Grunderwerb nicht abgeschlossen werden konnte oder Vereinbarungen mit bisher nicht beteiligten Grundstückseigentümern erzielt worden sind. Der modifizierte Geltungsbereich umfasst nunmehr ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung Gaimersheim:

2598/1, 2598/2*, 2598/57*, 2598/283, 2598/284, 2598/285;

sowie ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung Gerolfing:

681*, 734*, 738*, 739*, 744, 745, 747, 748*, 750, 753*, 754, 755, 756, 756/1, 756/2, 757, 758, 759, 760, 761*, 762*, 764, 775*, 1284/12*, 1284/13*, 3641*;

Im nächsten Schritt wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den gesamten Planbereich wiederholt. Ebenso werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt. Die bereits vorliegenden bzw. bei der erneuten Beteiligung aktualisierten Stellungnahmen werden bis zur Entwurfsreife des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Die vorliegende Planung wird aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Da der städtebauliche Entwurf die Lage der Siedlungs-, Grün- und Freiflächen in einzelnen Bereichen präzisiert, wird der Flächennutzungsplan nunmehr den Darstellungen im Bauleitplanverfahren angepasst und im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert. Das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits mit Beschluss des Stadtrats vom 09.05.2018 eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde hierfür bereits durchgeführt.

Zur Realisierung des Bebauungsplankonzeptes wird die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff. BauGB angeordnet.

Anlagen

1. Dokumentation des Werkstattverfahrens im Rahmen der Bürgerbeteiligung
2. Gutachten und Untersuchungen:
 - Grundwasserbelastung mit Arsen – Fort Hartmann Pumpversuch an Grundwassermessstelle B1a: Bewertung und Vorschlag weiteres Vorgehen
 - Deponie Fort Hartmann MNA-Konzept Stufe 1: Numerisches Strömungsmodell und Planung eines Notfallszenarios für das östlich der Deponie geplante Baugebiet
 - Baugrundgutachten
 - Baugebiet Friedrichshofen-West: Prognose der Auswirkungen der geplanten Niederschlagsversickerung auf die Grundwasserstände mit Hilfe eines numerischen Grundwassermodells mit Ergänzung
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - Lärmgutachten mit Stellungnahme des Umweltamtes
 - Verkehrsuntersuchung Baugebiet Friedrichshofen/ Dachsberg: Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse für eine zusätzliche Variante