

V0323/22

Erschließung des Gewerbegebiets südlich der Manchinger Straße
(Referent: Herr Hoffmann)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 19.05.2022

Stadtrat Dr. Meyer möchte zu diesem Tagesordnungspunkt auf Anträge der FDP/JU-Ausschussgemeinschaft vom März 2022 hinweisen. Ein Thema sei dabei die Höhenentwicklung im Rahmen der Gewerbeentwicklung in Ingolstadt gewesen. Hier würde Ingolstadt bei der durchschnittlichen Entwicklung hinter anderen Vergleichsstädten liegen. In diesem Zusammenhang ginge es auch um das Thema Flächensparen und effiziente Verwendung. Deshalb bittet Stadtrat Dr. Meyer darum, diesen Antrag in Hinblick auf die vorliegende Thematik zu prüfen und gegebenenfalls einzuplanen. Der zweite Antrag betreffe das Thema der Nachhaltigkeit. Dabei gehe es auch um die kalte Nahwärme und die Nutzung von Geothermie unter der Bundesförderung für effiziente Wärmenetzsysteme. Außerdem beinhalte der Antrag ein Nachhaltigkeitskonzept und eine Kooperation mit den Stadtwerken Ingolstadt für Photovoltaikanlagen. Hierbei bittet Stadtrat Dr. Meyer um die Abgabe einer Einschätzung bis zur nächsten Finanzausschusssitzung.

Herr Prof. Dr. Rosenfeld erklärt, dass im Rahmen des dort bestehenden Bebauungsplans vergleichsweise bereits eine höhere Geschossflächenzahl festgelegt sei. Im vorderen Bereich der Manchinger Straße liege diese bei 1,4 und im hinteren Bereich, Richtung Niederfeld bei 1,8. Hier liege man deutlich höher als bei anderen Flächen in der Stadt. Möchte man nun noch höher bauen, müsste man wiederum den Bebauungsplan ändern. Zum Thema Nachhaltigkeit könne Herr Prof. Dr. Rosenfeld mitteilen, dass man in Zukunft im Rahmen der Konzeptvergabe Gewerbeflächen nach Nachhaltigkeitskriterien vergeben werde. Hierbei rücken ökonomische, soziale und ökologische Kriterien in den Vordergrund, sodass der Preis nicht mehr die Hauptrolle spiele. In der Praxis müsse künftig der Bewerber für eine Fläche darstellen, wie er insbesondere auch die ökologischen Kriterien erfüllen möchte. Das Bauvorhaben werde dann ganz konkret bepunktet. Je positiver diese Bewertung ausfalle, desto größer sei die Chance den Zuschlag für die Fläche zu bekommen. Dies sei der aktuelle Stand, wie man mit dem Thema Nachhaltigkeit im Bereich der Gewerbeflächen umgehe. Herr Prof. Dr. Rosenfeld informiert, dass man weiterhin an der Beantwortung und der Prüfung des Antrages der FDP/JU-Ausschussgemeinschaft arbeite.

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen habe sich deutlich nachhaltiger geplante Gewerbegebiete angesehen, so Stadtrat Semle. Ihm fehle beim vorliegenden Entwurf die Darstellung bestimmter Dinge, wie zum Beispiel wie man Straßen anlege oder führe. Nichtsdestotrotz ist Stadtrat Semle der Meinung, dass sich die noch relativ knappe Darstellung künftig noch verbessern werde. Dies würde sich durch die weiteren ausführlicheren Begründungen der Nachhaltigkeitsaspekte, zu dem die Verwaltung aufgefordert sei, ergeben. Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen sei froh über das Bestehen der Konzeptvergabe und die dabei enthaltende Berücksichtigung der ökologischen Kriterien. Bei der Gewichtung der einzelnen Kriterien habe man jedoch noch intern Diskussionsbedarf, ob diese ausreiche.

Herr Prof. Dr. Rosenfeld möchte noch ergänzen, dass es Gewerbegebiete gebe, die kommunal betrieben werden. Dort habe man natürlich im Betrieb mehr Möglichkeiten, die Nachhaltigkeitsaspekte eigens zu berücksichtigen. Nach dem bisherigen Geschäftsmodell der IFG, werden Flächen erschlossen und anschließend verkauft. Das bedeute, dass man

nun bei der Auswahl des Käufers darauf achten müsse, wie nachhaltig dieser künftig auf der gekauften Fläche agieren werde. Das Schwierige dabei sei, wie man die Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte in einer privatrechtlichen Verpflichtung festhalte. Insofern habe man in Ingolstadt ein anderes Konzept als in andere Städte, die ihre Gewerbegebiete selbst betreiben.

Stadtrat Lange erwähnt, dass er sich an Bedenken der Anwohner bezüglich möglicher Lärmbelastungen erinnere. In der vorliegenden Planung sehe er jedoch keine geplanten Lärmschutzwälle oder dergleichen. Allerdings sei nach seiner Erinnerung damals ein Lärmschutz besprochen worden. Stadtrat Lange verwundert zudem, dass laut der Beschlussvorlage sich der Bezirksausschuss im Mai mit der Thematik beschäftigen werde. Sollten zu der Planung noch Einwände seitens des Bezirksausschusses kommen, wäre es für den Stadtrat bereits zu spät diese zu berücksichtigen. Deshalb möchte er noch vor der Finanzausschusssitzung wissen, wie die Bürger zu diesem Vorhaben stehen.

Frau Wittmann-Brand erläutert, dass das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet längst abgeschlossen sei. Im Rahmen dieses Verfahrens habe man sich des Öfteren mit den Bürgern getroffen und den Bebauungsplan besprochen. Gesprächsthema sei dabei auch unter anderem die Höhe gewesen. Zudem sei man auch noch einmal mit den Bauräumen von der Wohnbebauung abgerückt und habe mehr Grünflächen als Abstandsflächen eingeplant. Frau Wittmann-Brand betont, dass es sich vorliegend um die tiefbautechnische Straßenplanung handle. Von einem Lärmschutzwall habe man abgesehen, da man die Lärmproblematik mit dem entsprechen größeren Abstand gelöst habe. Somit sei das Thema Lärmschutz in die Planung eingeflossen. Ansonsten hätte man den Bebauungsplan gar nicht zur Satzung gebracht.

Herr Prof. Dr. Rosenfeld ergänzt zu den Ausführungen von Frau Wittmann-Brand, dass man zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Geschossflächenzahl Richtung Niederfeld auf 1,8 erhöht habe. Diese Höhersetzung sei die Reaktion auf den Wunsch nach der Vermeidung von Lärmbelästigungen gewesen. Es komme nun darauf an, was man aus der hohen Bebauung mache, so Herr Prof. Dr. Rosenfeld. Somit sei sozusagen der Lärmschutz im Verfahren berücksichtigt worden. Es erkläre auch, warum im südlichen Teil der Manchinger Straße ein höheres Baurecht gelte.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.