

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0468/23</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	24.05.2023	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.07.2023	Vorberatung	
Stadtrat	25.07.2023	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 809 A „Seehof - Am Kempesee“  
- **Aufstellungsbeschluss** -  
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

### Antrag:

1. Im Süden des Ingolstädter Stadtteils Seehof wird für den Bereich östlich des Kempesees und westlich der bestehenden Bebauung die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 809 A „Seehof – Am Kempesee“ beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 809 A „Seehof – Am Kempesee“ umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1940\*, 2144/34\*, 2150, 2150/2\*, 2150/3\*, 2150/4\*, 2150/5, 2150/6\*, 2150/10, 2150/11\*, 2150/12, 2150/13, 2150/14, 2153\*, 2439\*, 2561/7\*, jeweils der Gemarkung Zuchering.
3. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 30.000,00 EUR werden auf der Haushaltsstelle 610000.600050 bereitgestellt.
4. Zur Ordnung des Grund und Bodens wird für das Plangebiet ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.
5. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der entsprechenden Verfahren (Ziffern 1 und 3) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beauftragt.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand  
Stadtbaurätin

### Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 30.000 EUR	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input checked="" type="checkbox"/> im VWH bei HSt: 610000.600050 Stadtplanung, weitere Sachausgaben, Städtebauliche Wettbewerbe, Workshops, Plan- gutachten, übr. Stadtgebiet <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro: 30.000
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.		

### Nachhaltigkeitseinschätzung:

**Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt:**  ja  nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Gemäß dem Schreiben des Direktoriums/Stabsstelle Nachhaltigkeit vom 30.11.2022 ist eine Nachhaltigkeitseinschätzung bei Beschlüssen mit städtebaulichen Begründungen nicht erforderlich.

## Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:  ja  nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen: Die gesetzlich gemäß § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen, Veröffentlichung im Internet sowie Aushang im Stadtplanungsamt.	

### Kurzvortrag:

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ingolstädter Ortsteils Seehof, ca. 5,3 km Luftlinie südlich vom Ingolstädter Stadtkern entfernt. Im Norden wird das Plangebiet von der Weicheringer Straße sowie der anschließenden kleinteiligen Wohnstruktur mit vereinzelt landwirtschaftlichen Anwesen, im Osten von bestehender Bebauung sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Im Süden schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich der in Privateigentum stehende Kempesee.

### Anlass der Planung

Aufgrund der prosperierenden Entwicklung der Stadt Ingolstadt ist in den nächsten Jahren weiterhin mit einem stetigen Einwohnerzuwachs im Ingolstädter Stadtgebiet zu rechnen. Um die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum adäquat decken zu können, soll in den kommenden Jahren gemäß dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ein verstärktes Augenmerk auf die Entwicklung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen, gelegt werden. Dies soll insbesondere durch die Schließung bestehender Baulücken, dem Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Konversionsflächen forciert werden. Da allerdings die verfügbaren Innenentwicklungsflächen begrenzt sind und zusammen mit den bereits bestehenden Baulandreserven aus sich derzeit in der Aufstellung befindlichen bzw. vor Kurzem als Satzung beschlossenen Bebauungsplänen nicht ausreichen, den prognostizierten Wohnraumbedarf bis 2041 ausreichend zu decken, ist gemäß den Erkenntnissen aus der „Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Ingolstadt – Grundkonzept Wohnen 2040+“ neben einer verstärkten Innenentwicklung in geringem Maße auch die Entwicklung von Wohnbauflächen an den Siedlungs- und Ortsrändern Ingolstadts erforderlich.

Das Gebiet, welches nun infolge der vorliegenden Planung künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem wird das Plangebiet in der „Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Ingolstadt – Grundkonzept Wohnen 2040+“ als sogenannte Potentialfläche zur Siedlungserweiterung ausgewiesen und ist als solche auch bereits in der Berechnung zur Deckung des künftigen Wohnraumbedarfes berücksichtigt worden. Abhängig vom künftigen Plankonzept sollen in dem vorliegenden Plangebiet ca. 160 bis 200 Wohneinheiten entstehen, welche Wohnraum für etwa 300 bis 380 Bürgerinnen und Bürger bieten.

## **Plankonzept / Konzeptstudie**

Angestrebt wird im Rahmen der Planung, die Entwicklung eines attraktiven, familienfreundlichen Wohnquartiers, welches mit Blick auf die umgebende naturräumlich hochwertige Lage im Umfeld des Kempesees sowie an der Schnittstelle zur freien Landschaft auch einen speziellen Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit legt. Unter Berücksichtigung der ortstypischen Prägung aus vorrangig kleinteiliger Einzelhausbebauung soll für das neue Quartier eine adäquate Mischung verschiedener Wohntypologien als Grundlage eines vielfältigen Wohnangebots für alle Bevölkerungsgruppen vorgesehen werden. Um eine fundierte Basis für ein qualifiziertes, zukunftsfähiges Plankonzept zu schaffen, ist vorgesehen, eine Konzeptstudie mit voraussichtlich drei bis vier Architekturbüros durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich hierbei auf die Flächen östlich des bestehenden Fußweges am See.

Ziel dieser Studie ist die Konzeption eines zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung von qualitativollen Grün- und Freiflächen. Von den Plankonzepten wird eine angemessene Reaktion auf die Höhenentwicklung und vorhandene Dichte der Umgebungsbebauung, bei gleichzeitig möglichst guter Flächennutzung erwartet. Es sollen attraktive, hochwertige und familienfreundliche Wohnformen ermöglicht werden, insbesondere verdichtete Einfamilienhausformen, sowie besondere Wohnformen, wie beispielsweise Tiny-Houses.

Neben den zugehörigen privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen soll im Plangebiet nach Bedarfsmeldung des Amtes für Kinderbetreuung auch eine fünfgruppige Kindertagesstätte mit 3 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen entstehen.

Das neue Wohnquartier wird über die bestehende Weicheringer Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. In diesem Zusammenhang soll auf Seiten des Baugebietes ein Geh- und Radweg entlang der Weicheringer Straße entwickelt werden. Der öffentliche Straßenraum innerhalb des Plangebietes ist als Teil des Wohnumfeldes zu sehen und mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Dabei sollte auch die Bündelung von Stellplätzen an geeigneten Orten mitgedacht werden.

Der Klimaanpassung kommt insofern eine wichtige Rolle zu, als die Plankonzepte durch die Verzahnung von Gebäude und Vegetation einen Beitrag zur Stadt der Zukunft unter veränderten klimatischen Bedingungen schaffen sollen. Die erforderlichen Maßnahmen wie beispielsweise die Schaffung von Frischluftschneisen und ihre natürliche Kühlung, sollen im Rahmen der Planung bei der städtebaulichen Setzung, in Straßen- und Freiräumen berücksichtigt werden.

Das Bauleitplanverfahren soll auf Grundlage der Ergebnisse der Konzeptstudie weitergeführt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung schaffen.

## **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den für die künftige Wohnnutzung vorgesehenen Bereich bereits als Wohnbauflächen aus. Die im westlichen und östlichen Plangebiet vorgesehenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der bisherigen Plankonzeption ist somit eine Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens nicht erforderlich ist.

## **Archäologie**

Auf einem Großteil des Plangebietes wurden im Jahr 2019 archäologische Grabungen bzw. Untersuchungen durchgeführt. Die hierbei festgestellten archäologischen Befunde wurden größtenteils ausgegraben. Einzig an zwei kleineren Bereichen am westlichen Rand des Plangebietes wurden angetroffene Befunde lediglich konservatorisch überdeckt. Dies ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

## **Verfahren**

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss ist die zeitnahe Auslobung der angedachten Konzeptstudie vorgesehen. Aufgrund der vorgesehenen Gesamtsumme in Höhe von 30.000 EUR brutto ist die Auslobung als laufende Angelegenheit der Verwaltung gem. § 14 Satz 6 Nr. 4 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Ingolstadt vom 08.12.2022 einzustufen, was eine entsprechende Beschlussfassung durch die Kommunalgremien entbehrlich macht.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zunächst zurückgestellt werden. Im Zuge eines am 28.02.2023 durchgeführten Scoping-Termins mit einem vielschichtigen Teilnehmerkreis aus diversen Fachrichtungen wurden die von der Planung voraussichtlich berührten öffentlichen Belange bereits grundlegend erörtert. Basierend auf den hieraus gewonnenen Ergebnissen soll nun die angedachte Konzeptstudie durchgeführt werden. Sobald die Ergebnisse vorliegen und sich hieraus ein detaillierteres Plankonzept entwickelt hat, wird dieses dem Stadtrat vorgelegt. Im Anschluss daran erfolgt sodann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

## **Umlegung**

Da sich die von der Planung betroffenen Grundstücke im Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer befinden und die bestehenden Grundstückszuschnitte eine Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zulassen, ist innerhalb des Plangebietes eine Neuordnung der Grundstücke in eigentumsrechtlicher Hinsicht erforderlich. Zudem werden Teilflächen innerhalb des Plangebietes im Rahmen des Baulandmodells durch die Stadt Ingolstadt erworben. Da sich alternative Bodenordnungsmaßnahmen (z.B. auf privatrechtlicher Basis) nicht abzeichnen, ist zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 809 A „Seehof – Am Kempesee“ die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens nach §§ 45 ff BauGB erforderlich.

Für den Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 809 A ist daher die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB anzuordnen. Die genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes obliegt gem. § 47 BauGB dem Umlegungsausschuss der Stadt Ingolstadt, der auch das gesamte Verfahren durchzuführen hat.

Vor der förmlichen Einleitung des Umlegungsverfahrens durch den Umlegungsausschuss erfolgt eine Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer.

---

## Anlagen

1. Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
2. Bebauungs- und Grünordnungsplan

