

| | | |
|--|---------------|--------------------------------|
| STELLUNGNAHME 2021-09-006 öffentlich | Referat | Referat VII |
| | Amt | Stadtplanungsamt |
| | Amtsleiter/in | Frau Wittmann-Brand |
| | Telefon | 3 05-2110 |
| | Telefax | 3 05-2149 |
| | E-Mail | stadtplanungsamt@ingolstadt.de |
| | Datum | 23.09.2021 |

| Gremium | Sitzung am (falls bekannt) |
|---|----------------------------|
| Bezirksausschuss IX-Mailing/Feldkirchen | 27.07.2021 |

Beratungsgegenstand

8.1 Neubaugebiet südlich Tennisheim (Ralf Schreiber)

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachstehend die zu diesem TOP vom Referat II und VII verfassten Stellungnahmen:

Status Planungsverfahren (Referat VII):

Am 08.02.2018 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 707 C "Bayernwerkstraße – Am Mailinger Bach" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 16.03.2018 bis 17.04.2018 statt.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden Gutachten in Auftrag gegeben, derzeit wird die Planung angepasst.

Da sich im Umfeld des Bebauungsplanes schallrelevante Nutzungen befinden, müssen nun Lösungsmöglichkeiten diskutiert und gefunden werden, um den nächsten Verfahrensschritt vorzubereiten. Unterschiedliche Nutzungen sowie Lärmschutzmaßnahmen werden geprüft.

Sobald der Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet ist, wird er erneut dem Stadtrat zur Entwurfsgenehmigung vorgelegt und es folgt eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung. Anschließend wird vom Stadtrat der Satzungsbeschluss gefasst. Danach folgen die Umlegung der Grundstücke sowie die Erschließung des Baugebiets.

Eine verbindliche Aussage über die genaue Zeitschiene für die nächsten Verfahrensschritte kann derzeit leider nicht getroffen werden.

Weitere Baugebiete (Referat II und VII):

Für die städtebauliche Entwicklung geeignete Flächen konnten und können bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Rahmen des städtischen Baulandmodells erworben werden.

Weiteres Vorgehen Einheimischenmodell (Referat II):

Die Stadt Ingolstadt betreibt seit Jahrzehnten neben den Maßnahmen der Stadtentwicklung mit einer Vielzahl von Wohnbauprojekten erfolgreich aktive Wohnbaupolitik. Mit der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft, einer Bau- und Baulandgesellschaft und auch durch die Vergabe von vergünstigten städtischen Baugrundstücken gelang es, den Wohnungssuchenden und Familien bezahlbare Mietwohnungen und vielfach auch die Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Die Schaffung von Wohneigentum zu erschwinglichen Preisen war und ist angesichts der enormen Entwicklungen bei den Grundstückspreisen wie aufgrund stark gestiegener Baukosten gerade in Ballungsräumen nur mehr schwer möglich.

Der Stadtrat hatte deshalb als eine preisdämpfende Maßnahme 2009 die Einführung von Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells beschlossen. Diese Vergaberegulungen wurden seitdem mehrmals angepasst. Ziel dieser Richtlinien war, breiteren Bevölkerungskreisen die Schaffung von Wohneigentum zu vertretbaren Grunderwerbskosten zu ermöglichen.

Seitens der Europäischen Kommission wurden gegen die sog. Einheimischenmodelle immer wieder Bedenken vorgetragen bis hin zu einem bereits vor Jahren eingeleiteten Vertragsverletzungsverfahren der Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland mit der Begründung, diese Modelle führten zu einer möglichen Ungleichbehandlung nicht ortsansässiger Interessenten gegenüber der einheimischen Bevölkerung bzw. bereits ortsansässiger Bewerber.

Die Europäische Kommission hat 2017 nach intensiven und langwierigen Verhandlungen zwischen der Bayerischen Staatsregierung und der Bundesregierung das sog. „Leitlinienmodell“ zur Ausgestaltung von sog. Einheimischenmodellen akzeptiert. Dies soll bayerischen Kommunen ermöglichen, bei Einhaltung bestimmter festgelegter materieller Voraussetzungen weiterhin ein auf die jeweilige Kommune zugeschnittenes Vergabemodell anzuwenden.

Unter anderem weil die Bodenrichtwerte innerhalb des Stadtgebietes stark variieren, wurde zuletzt davon abgesehen, ein Baulandvergabemodell zu entwickeln, das für alle städtischen Grundstücke in neu ausgewiesenen Baugebiete gilt.

Kommt es künftig zu einer Ausweisung von Neubaugebieten in Mailing-Feldkirchen, wird die Verwaltung für die Vergabe dieser Grundstücke dem Stadtrat eine Vergaberichtlinie für dieses Baugebiet zur Beschlussfassung vorlegen. Der Stadtrat entscheidet dann über die Berücksichtigung und Gewichtung von einzelnen Kriterien, die bei der Vergabe an bauwillige Personen entscheidend sind.

gez.

Wittmann-Brand
Leiterin Stadtplanungsamt