

BESCHLUSSVORLAGE V1091/19 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	19.12.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	04.02.2020	Vorberatung	
Stadtrat	13.02.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 "Etting-Steinbuckl" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- erneute Entwurfsgenehmigung -
 (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der beigefügten Abwägung mit Beschlussempfehlung der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“ wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt. Er umfasst ganz oder teilweise(*) die Grundstücke mit den Flurnummern 893/4*, 893/5*, 920/7, 920/8, 920/11, 921*, 1399/5*, 1553/2*, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1633, 1633/1, 1634, 1635, 1635/1, 1635/2, 1636, 1637, 1638, 1639 sowie 1641/2*, der Gemarkung Etting.
3. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 ersetzt in Teilbereichen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 504 B II Ä I „Am Wettstetter Weg, Etting“ sowie den Bebauungsplan Nr. 501 „Etting Nord-Erweiterung“.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt.

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 checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebene förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.06.2019 bis 29.07.2019 durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB).</p>	

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 06.06.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 „Etting–Steinbuckl“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 27.06.2019 bis 29.07.2019 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB statt.

Die im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägung alphabetisch geordnet wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Da sich die zwischenzeitlich in der Plangrafik sowie in den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorgenommenen Änderungen auch auf einzelne Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung auswirken, werden die betroffenen Abschnitte der Stellungnahmen mit einer aktualisierten Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen.

Um eine rechtssichere Abwägung aller von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu gewährleisten, waren aufgrund einzelner vorgebrachter Einwendungen Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlich. Gleichzeitig wurden einzelne Planfestsetzungen im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung angepasst, um insbesondere den Belangen „Grundwasserschutz“ sowie „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ noch besser gerecht zu werden.

Zur Veranschaulichung ist nachfolgend die ursprünglichen Plangrafik (Stand Entwurfsgenehmigung) der aktualisierten Plangrafik (Stand: erneute Entwurfsgenehmigung) gegenübergestellt.



Abbildung 1: Planungsstand Entwurfsgenehmigung (06.06.2019)



Abbildung 2: Planungsstand erneute Entwurfsgenehmigung

Die im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung vorgenommenen wesentlichen Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkleinerung des Bebauungsplanumgriffs (siehe Markierung im Plan)

Da aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Straßenplanung für den Aus- bzw. Umbau des Kreuzungspunktes Planstraße A/ Hepberger Straße / Kipfenberger Straße im Nordosten des Bebauungsplanes weniger Flächen benötigt werden als zunächst angenommen, wurde der Planungsumgriff im Nordosten etwas verkleinert. Dies hat zur Folge, dass das Grundstück der FINr. 920/1, Gemarkung Etting, im Privateigentum verbleiben kann und sich der Flächenanteil für öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung etwas reduziert hat.

Anpassung der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet „Quartierszentrum“

Um das Sondergebiet „Quartierszentrum“ deutlicher von dem Baugebietstyp „Kerngebiet“ nach § 7 BauNVO abzugrenzen, wurde die Festsetzung unter Nr. 1.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das „Sondergebiet ‚Quartierszentrum‘“ überarbeitet. So sind im Rahmen der Zweckbestimmung im festgesetzten Sondergebiet neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² und Sortimentsbeschränkung) nur noch Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, freie Berufe nach § 13 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Geschäfts- und Bürogebäude sind im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind wie bisher im gesamten Teilbaugebiet nicht zulässig.

Wie bereits in der Entwurfsgenehmigung festgelegt, bleibt der Einzelhandelsbetrieb nur im Erdgeschoss zulässig. Diese Festsetzung wird auf Schank- und Speisewirtschaften ausgedehnt. Eine Wohnnutzung bleibt im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Konkretisierung der Nutzungszonierung im Teilbaugebiet WA 5.1 (siehe Markierung im Plan)

Die Grundstücksflächen im Teilgebiet WA 5.1 auf welchen in Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Erdgeschoss nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind, sind in der Plangrafik mittels entsprechender Schraffur gekennzeichnet worden.

Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ)

Im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für die Teilbaugebiete WA 1 und WA 3 sowie für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ von ursprünglich 0,4 auf 0,35 reduziert. Dies erscheint für die in diesen Teilen des Baugebietes gewünschte kleinteilige Bebauung städtebaulich als ausreichend und wirkt sich zudem mindernd auf den infolge der Planung ausgelösten Ausgleichsflächenbedarf aus, zumal Tiefgaragen unzulässig sind.

Beschränkung der Wohneinheiten

Im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung wurde für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 eine Beschränkung der Wohneinheiten in die Planfestsetzungen aufgenommen. Demnach sind im WA 3 pro Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten oder pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig mit dem Ziel der Vermeidung von oberirdischen Stellplatzansammlungen, da Tiefgaragen nicht zulässig sind.

Flächen für Nebenanlagen und Vorgaben für Einfriedungen im Plangebiet

Um die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung sowie für die Bebauung mit Hausgruppen noch attraktiver zu gestalten, wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan insbesondere in den Binnenbereichen weitere Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

Zudem wurden die Einfriedungen überarbeitet, sodass dem künftigen Bauherrn diesbezüglich nun mehr Flexibilität eingeräumt wird.

Haltestelle für den ÖPNV (siehe Markierung im Plan)

Da die ca. 100 m vom Plangebiet entfernt liegende Haltestelle „Kipfenberger Straße“ nur von ca. 50 % des Fahrplanangebotes der INVG Linie 15 bedient wird, ist für eine optimale Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr nach Rücksprache mit den betroffenen Fachstellen entlang der Hepberger Straße in unmittelbarer Nähe zum geplanten Lebensmittelmarkt beidseitig nun eine neue ÖPNV-Haltestelle vorgesehen. Diese soll eine übergeordnete Funktion erhalten, sodass die Anwohner des Neubaugebietes sowie die der angrenzenden bereits bestehenden Wohngebiete künftig das gesamte Angebot der Linien 15 und N4 nutzen können.

Maßnahmen zum Grundwasserschutz (siehe Markierung im Plan)

Das Plangebiet liegt größtenteils in der Wasserschutzgebietszone III (weitere Schutzzone) des Schutzgebietes für Grundwassergewinnung „Am Au graben“.

Mit den Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan soll die Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit den Vorgaben der für das Gebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung „Am Au graben“ gewährleistet werden.

Für die Erarbeitung eines aussagekräftigen Bohrungsrasters sowie für die detaillierte Beurteilung der im Plangebiet vorherrschenden Deckschichten über dem Malmkarst erfolgten im Juli 2019 in Absprache mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zusätzlich zu den bereits durchgeführten Bohrungen drei weitere Aufschlussbohrungen im Planungsumgriff.

Auf Grundlage der hierbei gewonnenen Ergebnisse, musste in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR die Baubeschränkungszone B1, innerhalb derer der Bau von Kellern und Tiefgaragen unzulässig ist (vgl. Festsetzung Nr. I.13 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes), geringfügig ausgeweitet werden, sodass von ihr nun auch die Grundstücke erfasst sind, welche nördlich an die Planstraße E1 angrenzen. Zudem wurde zur Sicherung des vorherrschenden Niveaus der wirksamen Deckschichten über dem Malmkarst festgesetzt, dass im Bereich der Baubeschränkungszone B1, die Gründung baulicher Anlagen nur oberhalb des ursprünglichen Geländeneiveaus zulässig ist, mit der Folge, dass eine Gründung nur in Aufschüttungen möglich ist.

Um den Malmkarst zusätzlich zu überdecken und vor Eingriffen zu bewahren sowie eine angepasste topografische Entwicklung im gesamten Baugebiet ohne größere Höhenversprünge zu erhalten, wurden die Festsetzungen unter Nr. II.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bezüglich Abgrabungen und Aufschüttungen angepasst. Zudem findet sich nun unter Nr. I.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Begrenzung der Raumhöhe von Tiefgaragen.

Gestaltungshandbuch

Aufgrund der komplizierten Baugrundverhältnisse waren umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig. Insbesondere wegen des Themas der Versickerung, aber auch für den Natur- und Artenschutz beinhaltet der Bebauungsplan mehr Regelungen als in anderen Baugebieten. Als Folge erarbeitet das Stadtplanungsamt derzeit ein „Quartiershandbuch“, das den künftigen Bauwerbern und Investoren zur Verfügung gestellt wird. Es zeigt die städtebauliche Grundidee auf, erläutert die wichtigsten Festsetzungen und beinhaltet ein Gestaltungskonzept mit Vorschlägen zu Architektur und Freiraum.

Es soll als Orientierungshilfe neben den bindenden Vorschriften des Bebauungsplanes dienen und wird z.B. Anschauungsmaterial zur festgesetzten Dachbegrünung, beispielhafte Grundrisslösungen für die Bereiche der Baubeschränkungszone und Vorschläge für Materialien und Farbgebung enthalten. Die Broschüre soll bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.