

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0274/16/1</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	11.05.2016	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Stadtrat	16.06.2016	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E "Unsernherrn - Nord" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren,

### **Aufstellungsbeschluss**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

1. Es wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E „Unsernherrn – Nord“ aufgestellt.
2. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 64, 64/1, 64/4, 92\*, 93\*, 93/1, 96\*, 119/3\*, 213/1\*, 223, 224, 260/1, 261, 261/1, 261/2, 262, 264\*, 264/3, 265\*, 266\*, 268/2\* und 268/3 der Gemarkung Unsernherrn.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der entsprechenden Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) beauftragt.
5. Für den Planbereich wird ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

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.		

## Kurzvortrag:

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 3,5 km Luftlinie südlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, nördlich Unsernherrn und westlich der Münchener Straße. Im Norden und Osten wird das Gebiet von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im Westen schließen sich neben landwirtschaftlichen Flächen die Sportanlagen des TSV Unsernherrn an. Im Süden grenzt eine öffentliche Grünfläche (Lohe) mit anschließender Wohnbebauung an. Im Osten befinden sich in ca. 100 m Luftlinie die Bundesstraße B13 und anschließend die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Luftlinie ca. 150 m).

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtbereich von Ingolstadt, die vom Angebot bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Die Gesamtgestaltung der Baulichkeiten soll sich im vorliegenden Gebiet dabei zum einen an der vorhandenen Siedlungsstruktur Unsernherrn orientieren, zum anderen soll durch kleinere Grundstücke eine verdichtete Bauweise erreicht und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei 55 Parzellen geschaffen werden, die eine Bebauung in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulassen. Insgesamt können so ca. 120 Wohneinheiten errichtet werden. Damit ergibt sich ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 300 Einwohnern.

2012 wurde durch das Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten für den Landschaftsraum Süd eine strukturelle Untersuchung durchgeführt. Hinsichtlich sinnvoller Siedlungsergänzungen wurde u.a. der Bereich östlich der Sportplatzanlage TSV Unsernherrn vorgeschlagen. Die derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzte Fläche des zur Überplanung vorgeschlagenen Bereiches berührt einen Teilbereich des 2. Grünrings, der jedoch im Norden, Osten und Süden bereits von Wohnbebauung umgeben ist.

Durch den Stadtrat (Beschluss vom 28.02.2013 gegen drei Stimmen, V0055/13) wurde die Verwaltung beauftragt, die vorgeschlagenen Siedlungsergänzungen aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht zu überprüfen. Dabei sind vorrangig u.a. für den städtebaulich bereits gut eingebundenen Bereich „Unsernherrn-Nord/östlich Sportplatz“ die weiteren notwendigen Untersuchungen und Planungsschritte vorzubereiten, um baldmöglichst ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen aus. Diese Flächen werden im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren als Wohnbau- und Grünflächen ausgewiesen.

Das neue Baugebiet wird über eine neu herzustellende Straße im Norden über die Vorwerkstraße und im Südwesten über die Kranichstraße erschlossen, um auch im Störfungsfall die Zu- und Abfahrt in bzw. aus dem Baugebiet zu ermöglichen. Die im Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung am 03.05.2016 vorgestellten und befürworteten Planänderungen für die nördliche Erschließung sind in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt.

Die Straßen werden z.T. als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Im weiteren Verfahren wird ein Schwerpunkt sein, hauptsächlich für die Anbindung an die Vorwerkstraße, die wiederum an die Münchener Straße anbindet, durch eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung sicherzustellen, welche Belastungen für die Anwohner zu erwarten sind und welche verkehrsregelnde Maßnahmen notwendig und möglich sind.

Auch ist im weiteren Verfahren noch die Einwirkung von Schallemissionen auf das Wohngebiet zu klären. Dabei sind insbesondere die westlich gelegene Sportanlage des TSV Unsernherrn sowie die in ca. 100 m östlich entfernt gelegene Bundesstraße B13 und die in ca. 150 m entfernt gelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn zu beachten.