

|  |                   |                                |
|--|-------------------|--------------------------------|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b><br><br><b>V0385/16</b><br>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  | 02.06.2016        |                                |

| Gremium  | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs-<br>ergebnis |
|--|------------|-------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung,<br>Ökologie und Wirtschaftsförderung | 05.07.2016 | Vorberatung       |                          |
| Stadtrat   | 28.07.2016 | Entscheidung      |                          |

**Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III "Südlich Altdorferstraße";

**Änderungsbeschluss/Entwurfsgenehmigung**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Es wird der Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III „Südlich Altdorferstraße“ aufgestellt, der in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 126 B „Am Mühlanger, Am Ochsenanger Kothauer-, Schröpferstraße“ ändert. Die Aufstellung erfolgt im Wege eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wird mit Begründung genehmigt.
2. Der Geltungsbereich umfasst ganz bzw. teilweise (\*) die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Unsernherrn: 1119/8, 1119/26, 1119/27, 1119/28, 1119/29, 1119/30, 1119/31, 1119/32, 1119/33, 1119/34, 1119/35, 1119/36, 1119/37, 1119/38, 1119/39, 1119/45.

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:<br><input type="checkbox"/> im VMH bei HSt: | Euro: |
| Objektbezogene Einnahmen<br>(Art und Höhe)  | <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag<br>von HSt:<br>von HSt:                   | Euro: |
| Zu erwartende Erträge<br>(Art und Höhe)   | von HSt:<br><br><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:**

Der Planbereich liegt ca. 2,6 km Luftlinie südöstlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt und ca. 700 m östlich des Hauptbahnhofes im Stadtbezirk Südost - Kothau. Im Westen und Süden grenzt ein durchschnittlich 40 m breiter Grünstreifen an, im Osten wird das Plangebiet „Südlich Altdorferstraße“ durch die bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung begrenzt.

Bereits seit 24.09.1981 weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 B „Am Mühlanger, Am Ochsenanger Kothauer-, Schröplerstraße“ Allgemeines Wohngebiet u.a. für den vorliegenden Planbereich aus. Dennoch liegt in diesem Gebiet die Mehrheit der bebaubaren Grundstücke derzeit noch brach. Durch die Bebauungsplanänderung soll den Anforderungen an ein zeitgemäßes und familiengerechtes Wohnen Rechnung getragen werden. Dafür werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert (zulässige Geschossigkeit wird von maximal einem Vollgeschoss auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht, die GFZ wird mit 0,5 festgesetzt (zuvor 0,4)) und so an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasst, gleichzeitig wird Gewährleistung für ein Raumprogramm geschaffen, das dem heutigen Wohnstandard entspricht. Zudem wird unter Berücksichtigung einer sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke dem verträglichen Nebeneinander von bestehender und zukünftiger Bebauung Rechnung getragen und die Baustruktur dem vorhandenen Ortsgefüge angepasst.

Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung werden keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge von Seiten des Tiefbauamtes erhoben. Allerdings wirkt sich die Änderung auf die Beiträge für

Kanal und Wasser aus, sodass für die Grundstücke im Planbereich abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße noch zwischen 670 EUR und 930 EUR durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe nachgefordert werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden. Ausschlussgründe für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden.

Durch die südlich angrenzenden öffentlichen Parkstrukturen ist der Planbereich bereits eingegrünt. Die vorhandene Altdorferstraße ist ebenfalls durch wechselseitig angeordnete Park- und Grünstreifen strukturiert und durch vorhandene Bäume eingegrünt. Zusätzlich werden Bereiche festgesetzt, welche von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten und zu begrünen sind. Der 5 m breite, freizuhaltende Grundstücksstreifen an den Grenzen zum Grünzug soll Konflikte zwischen baulichen Anlagen und dem angrenzenden Grünzug vermeiden und einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Freiraum gewährleisten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig.

---