

BESCHLUSSVORLAGE V0043/18 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	11.01.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	30.01.2018	Vorberatung	
Stadtrat	08.02.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 D Ä II "GE Ferdinand-Braun-Straße - nördlicher Teil";
Änderungsbeschluss / Entwurfsgenehmigung

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Es wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 D Ä II „GE Ferdinand-Braun-Straße – nördlicher Teil“ aufgestellt. Er umfasst ganz oder teilweise(*) die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4486, 4486/4*, 4486/5, 4505/0*, 4505/6, 4505/7, 4505/8, 4505/9, 4555, 4624/13*, 4624/14, der Gemarkung Ingolstadt.
2. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 D Ä II ändert in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 177 D „Eriag West“.
3. Das Bauleitplanverfahren gem. Ziffer 1 wird als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 D Ä II „GE Ferdinand-Braun-Straße – nördlicher Teil“ wird mit Begründung genehmigt.

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:

Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 4 km Luftlinie südöstlich des Stadtkerns und ca. 3 km östlich des Hauptbahnhofes. Es liegt im Bereich des Gewerbegebietes Manchinger Straße – Eriagstraße, welches von Einzelhandel, teils auch großflächigen Einzelhandel, geprägt ist. Obwohl der derzeit für das Plangebiet geltende Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 D „Eriag-West“ bereits seit dem 12.06.1986 rechtsverbindlich ist, sind bisher erst etwas mehr als die Hälfte der betreffenden Grundstücke bebaut.

Im Westen grenzt an das vorliegende Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 177 H Ä I mit Sondergebietsnutzungen für großflächigen Einzelhandel sowie gewerblichen Nutzungen an. Im Osten schließt der Bebauungsplan Nr. 177 P Ä I mit Flächen für gewerbliche Nutzungen an. Nordöstlich befindet sich das Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 T „IN-Campus“, welches Flächen für Gewerbe und Industrienutzung beinhaltet. Östlich der von dem Plangebiet umfassten Flurnummer 4486/5, Gemarkung Ingolstadt, grenzt das kartierte Biotop IN-1399 an das Plangebiet an. Im Westen bzw. Südwesten schließt das Landschaftsschutzgebiet „Auwaldreste südlich der Wankelstraße“ an.

Anlass der Planung und städtebaulicher Leitgedanke

Der seit 12.06.1986 rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 D „Eriag-West“ weist für den vorliegenden Planbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung „Industriegebiet“ aus. Diese festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht allerdings nicht den derzeit vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, welche größtenteils gewerblich geprägt sind. Für zwei der drei Grundstücke, welche nun zur Überplanung anstehen, liegen aktuell konkrete Nutzungsanfragen vor. Aufgrund dessen sowie aufgrund der Funktionslosigkeit der Art der baulichen Nutzung, welche der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 177 D für das Plangebiet vorgibt, ist eine Bebauungsplanänderung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zudem entspricht auch die sich zwischenzeitlich verändernde Umgebung westlich, östlich und nordöstlich des Plangebietes nicht mehr der ursprünglichen Planintension eines Industriegebietes, da diese wie unter Ziffer 1 bereits angeführt, durch Sondergebietsnutzungen (Einzelhandel) und Gewerbebetriebe geprägt ist.

Im Vergleich zu dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 177 D „Eriag-West“ werden die Flächen innerhalb des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 D Ä II „GE Ferdinand-Braun-Straße – nördlicher Teil“ nun als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen (bisherige Art der baulichen Nutzung: „Industriegebiet“). Um hierdurch allerdings nicht die Kaufkraft im Stadtzentrum zu beeinträchtigen, werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortimentsangebot entsprechend dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Ingolstadt 2016 (SEEK) ausgeschlossen. Zudem wird die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen festgesetzt.

Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus § 1 a Abs. 2 BauGB auch in Hinblick auf gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet Rechnung zu tragen, wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu den Festsetzungen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 177 D deutlich erhöht. So wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) von bisher geltend 1,0 auf 2,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,7 festgelegt. Zudem wird die zulässige Wandhöhe von 15 m auf 25 m erhöht. Durch diese Festsetzungen soll eine flächensparende Bauweise mit bestmöglicher Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Zudem sollen durch die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten bisher unbebaute, nicht genutzte Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert und zeitnah einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Art des Verfahrens / Flächennutzungsplanänderung

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 im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden. Ausschlussgründe gem. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Gemäß den rechtlichen Bestimmungen kann im vorliegenden Fall zur Verfahrensvereinfachung von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt sodann im Rahmen der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 sind im Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ebenfalls entbehrlich (§ 13 a Abs. 2 Nrn.1 und 2, §13 Abs. 3 BauGB). Allerdings besteht trotz alledem die Notwendigkeit zu prüfen, ob durch die vorliegende Bauleitplanung Um-

weltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB betroffen sind und -falls ja- diese gem. § 1 Abs. 7 BauGB angemessen in der Planung zu berücksichtigen. Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Auswirkungen der Bauleitplanung vor. Zudem sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen ersichtlich. Die Auswirkungen bestehender Altablagerung im Plangebiet wurden in den Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt. Sollten sich im weiteren Verfahren Anhaltspunkte dafür ergeben, dass sich die vorliegende Planung auf weitere (derzeit noch nicht betrachtete) Umweltbelange auswirkt, so werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als gewerbliche Flächen aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

Auswirkungen der GFZ-Erhöhung gem. Beitragsrecht

Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung werden keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge von Seiten des Tiefbauamtes erhoben. Allerdings sind infolge des höheren Baurechts gem. den derzeit geltenden Bestimmungen von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR Kanal- und Wasserbeiträge für das Plangebiet nachzuerheben. Dabei wird der Betrag entsprechen der Differenz der bisher festgesetzten GFZ (bisher zulässige GFZ bzw. bereits tatsächlich vorhandene Geschossfläche) und der durch die Bebauungsplanänderung künftig zulässige GFZ festgesetzt.