

BESCHLUSSVORLAGE V0760/18 öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Liegenschaftsamt
	Kostenstelle (UA)	0350
	Amtsleiter/in	Menzinger, Bernhard
	Telefon	3 05-12 10
	Telefax	3 05-12 16
	E-Mail	liegenschaftsamt@ingolstadt.de
Datum	17.09.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	09.10.2018	Entscheidung	
Finanz- und Personalausschuss	22.10.2018	Entscheidung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	22.10.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Verkauf einer Teilfläche im Gewerbegebiet Weiherfeld
(Referenten: Herr Fleckinger, Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung und der Finanz- und Personalausschuss nehmen den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Dem Verkauf einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 534/20 Gemarkung Zuchering wird zugestimmt.

Im Auftrag

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Ulrike Brand
Vertreterin der Referentin

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

Kurzvortrag:

Für das Grundstück „Am Hochfeldweg 1, 3, 5“, Fl.-Nr. 539/19 Gemarkung Zuchering im Gewerbegebiet Weiherfeld liegt ein Bauantrag vor für den Neubau eines Schnellrestaurants mit Außenterrasse, einem Drogeriemarkt, einer Gewerbeeinheit und einem Lebensmittelmarkt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung vom 24.04.2018 (V0291/18) der Erteilung einer Baugenehmigung zugestimmt (Anlage 1).

Das Baugrundstück liegt jedoch relativ nahe an der B16 und damit mit der nördlichen Teilfläche in der 20 m tiefen Anbauverbotszone und einer 40 m tiefen Baubeschränkungszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In der Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen ausgeschlossen, in der Baubeschränkungszone wären

Gebäude und Parkplätze grundsätzlich denkbar nach Zustimmung des staatlichen Bauamtes. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist dies auch so enthalten. Anbauverbots- und Baubeschränkungszone werden in der Regel festgelegt, um einen gewissen Ausbau- oder auch Änderungsspielraum für die Straße sicherzustellen. Und im vorliegenden Fall der B16 tritt dieser Fall nun ein.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hat das beteiligte staatliche Bauamt Ingolstadt, Abteilung Straßenbau, darauf hingewiesen, dass im derzeit gültigen, im Dezember 2016 beschlossenen Bundesverkehrswegeplan der 4-streifige Ausbau der B16 zwischen der Anschlussstelle Manching und Neuburg im vordringlichen Bedarf eingestellt ist. Aber es liegt noch keine Planung vor, derzeit wird eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistung (VgV-Verfahren) vorbereitet. Der genaue Trassenverlauf ist noch nicht entschieden. In Diskussion ist sowohl eine Verlegung der B16 nach Süden als auch ein Ausbau der bestehenden Trasse. Aufgrund der Bündelung mit der nördlich der B16 verlaufenden Bahntrasse ist eine Verbreiterung der Fahrbahnen auf 4 Spuren nur südlich Richtung Gewerbegebiet Weiherfeld möglich.

Das staatliche Bauamt ist an die Umsetzung des Bundesverkehrswegeplanes gehalten und hat alle Optionen für eine Verbreiterung der B16 offen zu halten. Es kann deshalb dem Bauantrag in der bisherigen Form, der bauliche Anlagen in der Baubeschränkungszone vorsieht, nicht zustimmen. Nach intensiven Abstimmungsgesprächen des Bauherrn mit dem staatlichen Bauamt stimmt dieses der Baumaßnahme zu, wenn eine Verschiebung der Baukörper nach Süden und Osten erfolgt und die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der möglichen neuen Trasse der B16 von Bebauung freigehalten wird. Insoweit verringert sich die nutzbare Fläche des Baugrundstücks um 3.788 m² (Anlage 2).

Zur Realisierung der Baumaßnahmen ist ein Erwerb der östlich angrenzenden städtischen Fläche (Viehmarkthalle) von 1.067,69 m² erforderlich sowie zusätzlich die Übernahme von Abstandsflächen (ca. 233 m²), um die Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 539/19 wie geplant umzusetzen (Anlage 3). Sie werden in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert, auch die Anzahl der Stellplätze bleibt gleich. Zwischen Lebensmittelmarkt und Viehmarkthalle verbleibt eine Durchfahrtsbreite von 6 m, die für Feuerwehr und Rettungskräfte ausreichend ist. Aufgrund der Sondersituation wird von Auflagen des Bebauungsplanes hinsichtlich Grundstückseingrünung befreit. Der geforderte Grünanteil von mindestens 15 % wird trotz der erforderlichen Veränderungen eingehalten.

Die Verschiebung der Bauwerke aufgrund der Straßenplanung bedingt eine Neuordnung der Stellplätze auf dem Grundstück der Viehmarkthalle (Fl.-Nr. 534/26) sowie eine geringfügige Verschiebung des Körringes im nordöstlichen Grundstücksbereich (Anlage 4). Die Kosten für diese Maßnahmen sowie für alle weiteren aufgrund der Verschiebung der Baukörper eventuell erforderlichen Anpassungen werden vom Bauherrn übernommen. Die im Genehmigungsbescheid für die Viehmarkthalle geforderten Stellplätze (7 Lkw, 69 Pkw, 80 Pkw mit Anhänger) sowie ein Grünanteil von 16 % der Grundstücksfläche können weiterhin nachgewiesen werden. Die Baugenehmigung für die Viehmarkthalle wird im Rahmen der Baugenehmigung für die Fl.-Nr. 539/19, wenn dem Grunderwerb zugestimmt wird, geändert.

Für die Viehmarkthalle besteht ein Erbbaurecht. Die Zustimmung der Erbbauberechtigten zum Verkauf einer Teilfläche liegt vor.

