

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0308/19</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	09.04.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	07.05.2019	Vorberatung	
Stadtrat	06.06.2019	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 933 "Weiherfeld Ost" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

#### - Aufstellungsbeschluss -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### Antrag:

1. Im Bereich südlich der B16 und östlich des Gewerbegebietes Weiherfeld wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 933 „Weiherfeld Ost“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 553 und 539 der Gemarkung Zuchering.
2. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert.

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 nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet.</p>	

## Kurzvortrag:

Nachdem der Grundsatzbeschluss zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Sortimentsbereich Möbel auf dem ehemaligen „JVA Grundstück“ nicht durch einen Investor/Vorhabenträger realisiert wurde, soll das Gebiet nun einer breiteren gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Stadtratsbeschluss vom 21.02.2017 wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 933 „Weiherfeld Ost“ gegenstandslos.

In Ingolstadt besteht nach Aussage der IFG eine große Nachfrage an unbebauten Grundstücken für den Gewerbesektor. Deshalb soll die Fläche südlich der B16 und östlich des Gewerbegebietes Weiherfeld zu Gewerbeflächen entwickelt werden. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden sich an dem umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 930 Ä II „Weiherfeld“ orientieren. Die Darstellung von Grundstücksgrenzen erfolgt erst im weiteren Verfahren.

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 6,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Das Gebiet wird im Norden durch die B16, sowie im Süden durch die Straße „Am Hochfeldweg“ begrenzt. Im Osten und im Westen bilden bestehende Feldwege die Begrenzung des geplanten Baugebietes. Zudem schließt das Gebiet im Osten an den Landkreis Pfaffenhofen an. Die Fläche liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem westlich des Planungsgebietes gelegenen Gewerbegebiet Weiherfeld. Die Autobahn A9 befindet sich östlich des Gebietes in ca. 4 km Luftlinie.

Bisher wurde der Planbereich landwirtschaftlich genutzt. Ab Mitte April ist die Errichtung einer Schotterfläche zur befristeten Lagerung (ca. 2 Jahre) von Neufahrzeugen und Gebrauchtwagen vorgesehen. Nachdem sich das gegenständliche Grundstück derzeit weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch im Bebauungszusammenhang befindet, beurteilte sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach der Vorschrift des § 35 Abs. 2 BauGB für Vorhaben im Außenbereich. Eine temporäre Genehmigung konnte im vorliegenden Fall erteilt werden, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ aus. Lediglich ein Streifen im Süden, sowie im Norden und Osten, sind als Grünfläche gekennzeichnet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich, welche im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

Das Grundstück mit der Flurnummer 553 Gemarkung Zuchering, welches fast den kompletten Teil des Umgriffs darstellt, ist aktuell durch keinen Bebauungsplan überplant. Lediglich die Straße „Am Hochfeldweg“, im Süden des Planungsgebietes, liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Weiherfeld“. Dieser ist seit dem 09.03.2016 rechtskräftig und setzt diesen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün fest. Südwestlich an das Gebiet angrenzend stellt dieser Bebauungsplan Nr. 930 Ä II Gewerbe- und Sondergebiet dar.

Zentrale Themen für das geplante Bauleitplanverfahren sind nach bisheriger Einschätzung zum einen der 4-streifige Ausbau der B16 und zum anderen die große Dichte besonders hochwertiger Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die geplante Maßnahme „B16, 4-streifiger Ausbau St 2043 – B13“ ist im derzeit gültigen Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf enthalten. Derzeit erfolgen für die Maßnahme die Grundlagenerhebung sowie die Voruntersuchung durch ein Ingenieurbüro. Gemäß §9 FStrG ist bis zu einem Abstand von 20 m die Anbauverbotszone und bis zu einem Abstand von 40 m die An-

baubeschränkungszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von baulichen Anlagen freizuhalten. Da im Norden die Bahnlinie liegt, kann die B16 an dieser Stelle nur nach Süden verbreitert werden, wodurch sich Anbauverbots- sowie Anbaubeschränkungszone nach Süden hin verschieben. Eine Verlegung der Linienführung der B 16 ist an dieser Stelle nicht geplant.

Das gesamte Grundstück ist vom Landesamt für Denkmalpflege als Bodendenkmal kartiert. Angrenzend an das Planungsgebiet sind im Norden, Süden und Osten zahlreiche Bodendenkmäler unterschiedlicher Zeitalter und Kulturen mit einer hohen Befunddichte vorhanden. Von einer Ausdehnung der Befunde in das Planungsgebiet hinein ist auszugehen.

Im Laufe des Verfahrens sind eine Baugrunduntersuchung sowie eine vollflächige geophysikalische Prospektion erforderlich. Die Ergebnisse der Gutachten werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

---