

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V382/20</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	27.08.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	06.10.2020	Vorberatung	
Stadtrat	23.10.2020	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 105 A "Westviertel - östlicher Teil"

#### - Aufstellungsbeschluss -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### Antrag:

1. Im Bereich westlich der Altstadt, angrenzend an die westliche Ringstraße, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 105 A „Westviertel – östlicher Teil“ aufgestellt.
2. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke Flur Nr. 1270, 1273, 1273/3, 1274, 1274/2, 1275, 1275/1, 1304, 1304/1, 1304/3, 1305, 1305/1, 1305/2, 1305/3, 1306, 1306/2, 1306/3, 1306/5, 1306/6, 1306/7, 1306/8, 1306/9, 1306/10, 1306/11, 1306/12, 1306/13, 1306/14, 1306/15, 1306/16, 1306/17, 1306/18, 1306/19\*, 1306/20, 1306/21, 1306/22, 1306/23, 1306/24, 1306/25, 1306/28, 1306/29, 1306/30, 1306/31, 1306/32, 1306/33, 1306/34, 1306/35, 1306/36, 1307, 1307/2\*, 1310, 1310/1, 1310/2, 1311, 1311/1, 1311/2, 1311/3, 1311/4, 1315, 1315/2\*, 1315/3, 1315/4, 1315/7, 1315/8, 1315/9, 1315/10, 1316, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/8, 1316/9, 1316/10, 1316/11, 1334/2, 1334/3, 1335, 1335/2, 1335/8, 1335/9, 1335/10, 1335/11, 1335/12, 1335/13, 1335/15, 1337, 1337/2, 1337/3, 1337/4, 1337/5, 1337/6, 1337/7, 1337/9, 1337/10, 1337/11, 1339, 1339/4, 1339/5, 1339/10, 1432/3\*, der Gemarkung Ingolstadt.

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.		

**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:**

Das stetige Wachstum der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen großen Bedarf an Wohnungen und somit steigt der Druck zur Errichtung von mehr Wohneinheiten auf bisher mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken. Das Areal „Westviertel – östlicher Teil“ ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, das heißt, es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Dort führt eine sukzessive dichtere Bebauung mit entsprechenden Tiefgaragen zu einer Reduktion vorhandener Grünstrukturen. Die Nutzungsintensivierung der Grundstücke hat entscheidende Auswirkungen auf den öffentlichen Raum: Die Gebietsstruktur mit ursprünglich sehr großen Grundstücken, mitunter sehr schmalen Anwohnerstraßen und fehlenden öffentlichen Grünflächen für Aufenthaltsflächen oder Spielmöglichkeiten ist nicht mit der derzeit zunehmenden Nachverdichtung vereinbar. Die Entwicklung des Areals kann über die Beurteilung des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) nicht mehr ausreichend gesteuert werden. Mit Stadtratsbeschluss vom 04.02.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung langfristig für dieses Areal zu sichern und den sich als problematisch andeutenden Punkten entgegen zu wirken.

Wesentliche, städtebauliche Regelungen werden die Geschossigkeit, die Dachform und die Grünordnung betreffen, um den Charakter der freistehenden Einzelhäuser mit einem zum Teil noch hohen Freiflächenanteil zu erhalten. Dabei sollen die wesentlichen Bestandsstrukturen – wie die zweigeschossige Bebauung, bei der ein drittes Geschoss fast ausschließlich als geneigtes Dach ausgebildet ist – als das wesentliche städtebauliche Element erhalten werden. Der Reduzierung der bisherigen großzügigen privaten und begrünten Freiflächen soll durch gezielte Begrünungsfestsetzungen entgegengewirkt werden.

Das Gebiet liegt unmittelbar westlich der Altstadt und grenzt an das Glacis, getrennt durch die westliche Ringstraße, an. Im Norden stellt die Straße „Brodmühlweg“ und im Süden die Straße „Probierweg“ die Begrenzung dar. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 105 definiert. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Schutter, ein Gewässer II. Ordnung, von West nach Ost durch das Plangebiet.

Das Areal ist zum Großteil bereits bebaut. Prägend sind dabei freistehende Einzel- und Doppelhäuser, sowie der jüngeren Entwicklung folgend auch einige Mehrfamilienwohnhäuser. Die Höhe variiert dabei von eingeschossigen älteren Siedlungshäusern mit steileren Dächern, über ein- bis zweigeschossige Gebäude mit großem ausladendem Dach, Flachdach oder Pultdach. Der Hauptteil des Planbereiches soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Um den Charakter der freistehenden Einzelhäuser mit einem zum Teil noch hohen Freiflächenanteil zu erhalten und zu verbessern, werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Im nördlichen Planbereich befindet sich ein großes Grundstück mit einer Gärtnerei und Gewächshäusern sowie Verkauf.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich größtenteils als Wohnbaufläche aus. Eine Teilfläche im Bereich der Westlichen Ringstraße 20 und 20a, sowie der Reußstraße 20 ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Bereich der Gärtnerei ist im Flächennutzungsplan die Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit der Symbolik „Erwerbsgärtnerei, Baumschule“ dargestellt. Um die Bestandsnutzung des Gartenbaubetriebes in seiner jetzigen Form ohne Einschränkungen weiterhin zu ermöglichen, ist für diesen Bereich die Ausweisung als Sondergebiet - Erwerbsgärtnerei erforderlich. Die Ausweisung erfolgt dabei als nichtqualifizierter Bebauungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

Zentraler Punkt der vorliegenden Überplanung eines Bestandgebietes ist ein eventueller Entschädigungsanspruch bei einer nicht unerheblichen Wertminderung der Grundstücke durch die Änderung der zulässigen Nutzung. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Zudem wirkt sich die stark befahrene Westliche Ringstraße auf das Plangebiet aus. Hier kommt es zu moderaten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, die im Laufe des Verfahrens genauer betrachtet werden müssen.

Um die Einschränkung der bisherigen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke so gering wie möglich zu halten und dennoch eine städtebauliche Steuerungswirkung für das Gebiet zu erreichen, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen trifft, sondern insbesondere zur Geschossigkeit, Dachform und Grünordnung.

---