

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 809 A "Seehof - Am Kempesee" -  
Aufstellungsbeschluss  
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 05.07.2023**

Dieser Bebauungsplan der 4,7 ha umfasse, sei ein Beispiel einer Potenzialfläche aus dem Flächennutzungsplan, welche entwickelt werden solle. Da bereits Wohnbauflächen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt seien, bedürfe es keiner Flächennutzungsplanänderung. Frau Wittmann-Brand weist aber darauf hin, dass ein Bauleitplan-, sowie ein Umlegungsverfahren benötigt werden. Einen positiven Aufstellungsbeschluss vorausgesetzt, solle eine Konzeptstudie, voraussichtlich mit drei Planungsbüros durchgeführt werden. Es solle nicht die vorhandene bauliche Struktur der Einfamilien- und Doppelhäuser weitergeführt, sondern das Thema Einfamilienhaus in einer anderen Form bespielt werden. Dabei verweist die Stadtbaurätin auf eine grenzständige Bauweise, welche auch bereits beim Steinbuckl festgesetzt worden sei. Auch das Parken könne zentral geregelt werden. Diese Aspekte, wie auch alternative Planungen wolle Frau Wittmann-Brand mit dem Ausschuss und den Bezirksausschuss diskutieren. Dies sei auch im Hinblick auf die Grundstückspreise, die in Ingolstadt nicht zwingend sinken, erforderlich. Wenn man sich aber ein Einfamilienhaus auf einem kleineren Grundstück vorstellen könne und darin eine Qualität sehe, könne dies auch günstiger erworben werden. Hierfür gebe es entsprechende Rahmenbedingungen. Frau Wittmann-Brand gehe einen Schritt weiter und verweist auf die vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf. Hier sei eine fünfgruppige Kindertagesstätte mit einer Kinderkrippe und zwei Kindergartengruppen vorgesehen. Für sie sei es auch wichtig, qualitätsvolle Grün- und Freiflächen einzuplanen. Dabei verweist sie auch auf den Uferbereich. Somit sollen familienfreundliche Wohnformen in unterschiedlichen Wohntypologien angeboten werden. Die Biotopflächen im Uferbereich des Kempesees sollen selbstverständlich erhalten bleiben. Auch zum Oststrand hin solle die Grün- und Freifläche als Übergang zur freien Landschaft entsprechend qualitativ gestaltet werden. Die Erschließung erfolgt von Norden, der Weicheringer Straße, her. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans seien nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Bezüglich der Archäologie haben bereits genauere Untersuchungen stattgefunden. Frau Wittmann-Brand gibt zu Protokoll, dass die im Kurzvortrag der Beschlussvorlage auf Seite drei, der letzten Zeile, ein Fehler eingeschlichen habe. Sie berichtigt, dass nicht 160 bis 200 Wohneinheiten entstehen werden, sondern das für das Quartier ca. 170 bis 200 Bewohner prognostiziert seien. Dies entspreche in etwa 90 bis knapp über 100 Wohneinheiten. Die Stadtbaurätin sichert für den nächsten Schritt eine konkrete Planung zu. Auf Anfrage von Stadtrat Achhammer bestätigt Frau Wittmann-Brand, dass dieses Gebiet im Baulandmodell erworben werde.

Stadtrat Achhammer merkt insofern an, dass dies eine spezielle Konzeptstudie bedürfe. Auch sei der Bau von Tiny-Häusern angesprochen worden. Stadtrat Achhammer bittet, die Eigentümer rechtzeitig in diese Studie mit einzubinden. Diese haben auch genaue Vorstellungen was mit ihren Prozentsen passiere. Weiter verweist er auf die Energiewende, welche bei jedem Baugebiet mitgedacht werden müsse. Es sei zwar bereits vermerkt, dass PV-Anlagen und Wärmepumpen angedacht seien. In Hinblick auf die Seenähe und das hohe

Grundwasser, solle darüber nachgedacht werden, ob mit Wasser betriebene Wärmepumpen vorgeschrieben werden können.

Dies sei nach den Worten von Frau Wittmann-Brand ein wichtiger Hinweis. Sie sichert hierzu eine Prüfung nach dem Aufstellungsbeschluss zu.

Stadtrat Dr. Schuhmann begrüße das Vorhaben. Auch der Hinweis, dass es sich vorrangig um eine Einzelhausbebauung handelt sei erfreulich. Er verweist auf ein Gespräch seiner Fraktion mit einem anerkannten Landschaftsarchitekten. Dieser habe bereits bei der Bebauung Unsernherrn Nord auf den Grünring hingewiesen und kritisiert, dass eine dichtere Bebauung möglich gewesen wäre. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden regt Stadtrat Dr. Schuhmann an, hier in die Höhe zu gehen. Es solle keine Hochhausbebauung erfolgen, aber ein weiteres Geschoss sei hier von Vorteil. Somit könne für die Menschen auch mehr Wohnraum geschaffen werden. Stadtrat Dr. Schuhmann bittet um Prüfung, ob hier landschaftsverträglich eine dichtere Bebauung möglich sei.

An Stadtrat Dr. Schuhmann gewandt berichtet die Stadtbaurätin, dass die Bebauungsdichte des B-Plans Steinbuckl unterstellt wurde. Hier sei man durchaus dichter als beim B-Plan Unsernherrn Nord, der im Übrigen seitens der Verwaltung ursprünglich dichter geplant war und aufgrund der Anregung des Stadtrates die Wohneinheiten entsprechend reduziert wurden. Beim vorliegenden Bebauungsplan sei im Wesentlichen eine Drei-Geschossigkeit unterstellt. Dies müsse in der Konzeptstudie differenziert betrachtet werden. Die Stadtbaurätin betont, dass die Eigentümerbeteiligung in Etting vorbildlich praktiziert worden sei. Hier seien alle Eigentümer, von Planungsbeginn an mit einbezogen worden. Dies sei auch am Dachsberg so vorgesehen, weil nur wenn die Eigentümer mitgenommen werden, es letztendlich zu einer mitgetragenen Planung kommen könne. Es stehe außer Frage, dass der Stadtrat die Planungshoheit habe. Es sei aber trotzdem wichtig, hier eine konsensfähige Lösung zu finden. Nichtsdestotrotz sei es wichtig zu kommunizieren, dass die vorhandenen Strukturen nicht weitergeführt werden, sondern zukunftsfähige Typologien gefunden werden müssen.

Gerade die Wohn- und Siedlungsformen am Stadtrand seien sehr traditionell und klassisch ausgeformt, so Stadträtin Leininger. Die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN begrüßen dieses Instrument einer Konzeptstudie ganz explizit. Es sei schon, dass man je nach Lebensphase andere Wohnformen bevorzuge, oder benötige. Bei Betrachtung des Plans und der Struktur, sei dies natürlich auch mit Problemen verbunden. Dabei verweist sie auf die Erreichbarkeit, die Fußläufigkeit und die fehlenden Treffpunkte. Was hier angedacht ist, sei wichtig damit auch an den Rändern die Prinzipien, die zukunftsfähig und zukunftssträchtig seien, realisiert werden könne. Stadträtin Leininger sichert die Zustimmung ihrer Fraktion zu.

Stadtrat Werner zeigt sich erfreut, dass hier nicht die Bewahrung der Umgebung einfach weitergeführt werden solle. Hier scheine ihm die Anordnung der Orgelpfeifen ziemlich passend. Wenn man die Chance habe, bei so reizvollen Stellen ein neues Bebauungsplangebiet zu entwickeln, dann müsse man abrücken.

Stadtrat Wöhrl verweist auf die Bedenken des BZAs. Es solle der der örtliche Charakter erhalten bleiben. Er bittet die Stadtbaurätin mit den Leuten Gespräche zu führen, denn dadurch entstehen neue Ideen und man entwickle sich weiter. Er weist aber auch darauf hin, dass es schon Seehof bleiben müsse.

Mit allen Stimmen:

Entsprechende dem Antrag befürwortet.