

---

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.11.2018	öffentlich	Beschluss

---

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck"  
für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich  
der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße  
und westlich der Münchener Straße  
Einleitung und Billigung**

**Anlagen:**

Anmeldung  
Entscheidungsvorlage  
Beschlussvorschlag  
Übersichtsplan  
Satzung  
Begründung  
Umweltbericht

Antrag der SPD vom 03.08.2018 bzgl. der Entwicklung autoarmer Stadtquartiere

Antrag der FDP vom 13.09.2018 bzgl. einer Rad- und Fußwegeverbindung zu den Siedlungen Süd

Antrag der FDP vom 13.09.2018 bzgl. der Einrichtung der Brunecker Straße als Fahrradstraße

---

**Sachverhalt (kurz):**

1. Im Zuge der abschnittswisen planungsrechtlichen Umsetzung der Planungen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs wurde aus dem Gesamtkonzept (BP Nr. 4600 "Brunecker Straße) das Modul I westlich der Brunecker Straße aus der Gesamtplanung herausgelöst und als eigenständige Bauleitplanung fortgeführt. Zu diesem Zweck wurden die FNP-Änderung Nr. 8a sowie der BP Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck" aufgestellt; zu letzterem wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB erarbeitet. Die FNP-Änderung Nr. 8a wurden dem AfS am 27.09.2018 sowie dem Stadtrat am 17.10.2018 zur Billigung vorgelegt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB für die FNP-Änderung findet voraussichtlich in 11/2018 statt.

2. Inhaltliche Schwerpunkte des BP Nr. 4635

a) Nutzungen und Einwohner (Geltungsbereichsgröße ca. 33 ha; Allgemeine Wohngebiete; Gemeinbedarfsflächen für Grundschule und Kindertagesstätten; Sondergebiet zur Nahversorgung und Wohnen; insgesamt ca. 1.500 Wohneinheiten für ca. 3.100 Einwohner, davon ca. 80% im Geschosswohnungsbau.

b) Mobilität - Ziel: Reduktion des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) unter Bezug auf ein parallel entwickeltes Mobilitätskonzept; Grundlage ist Ergänzung der bestehenden ÖPNV-Anschlüsse; außerdem Herstellung von Mobilpunkten (Carsharing, Elektromobilität); Einrichtung eines Stadtteilbüros für entsprechende serviceorientierte Leistungen (z.B. Fahrrad- und Lastenradverleih); Entwicklung eines Fuß- und Radwegenetzes zur quartiersinternen Verknüpfung sowie zur Anbindung an das Stadtgebiet; optional mögliche Herstellung eines Radweges in der Brunecker Straße; Reduktion der öffentlichen Stellplätze unter Verbreiterung der Gehwege und des Straßenbegleitgrüns; Unterbringung der reduzierten Anzahl der privaten Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen.

c) Intensiv genutzte Grünflächen - Ziel: Vorrangflächen für Kinder für die Altersgruppen bis 12 Jahre auf der insgesamt als "Spielfläche" festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Norden (Größe insgesamt 2,8 ha, Spielflächenbedarf insgesamt 1,1 ha).

d) Extensiv genutzte Grünflächen - Ziel: Erhalt ökologischer Werte durch im Werkausschuss SöR am 10.10.2018 beschlossene Abweichungen vom Baulandbeschluss bzgl. Kampfmittelberäumung und Entfernung der Auffüllungen für definierte Teilbereiche innerhalb der ca. 7,7 ha großen öffentlichen Grünfläche im Süden (u.a. CEF- und Vermeidungsmaßnahmen [vor dem baulichen Eingriff zu realisierende Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen - hier u.a. Zauneidechsen und Fledermäuse]); außerdem Herstellung stadtgebietsexterner Artenschutzflächen mit einer Größe von ca. 11 ha (FCS-Maßnahmen [vorgezogen zu realisierende Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands einer Art - hier Zauneidechsen).

### 3) Weitere Verfahrensschritte

a) Die aus der Planung resultierenden Lasten und Kosten trägt gemäß den in dem entsprechenden städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen der Investor. Der Vertrag wird im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Bekanntmachung und Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgen erst nach Abschluss und notarieller Beurkundung des städtebaulichen Vertrags - voraussichtlich ab Mitte 12/2018 i.V.m. einer Öffentlichkeitsveranstaltung. Der Satzungsbeschluss zum BP Nr. 4635 soll im ersten Halbjahr 2019 gefasst werden, er tritt jedoch erst mit der durch die Regierung von Mittelfranken zu erteilenden Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 8a in Kraft; die Genehmigung wird voraussichtlich in 08/2019 vorliegen. Die Realisierung erster Bauabschnitte ist ab 2020 geplant.

b) Über die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB (vorgezogene Planreife) ist im weiteren Verfahren zu entscheiden, wovon im vorliegenden Fall die Umsetzung aller zeitlich vorgezogen zu realisierenden Maßnahmen betroffen ist (u.a. Baufeldfreimachung bis 10/2019 zur zeitnahen Herstellung der FCS-, CEF- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Freimachung der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes i.V.m. der erforderlichen Geländemodellierung (Höhenunterschied ca. 4,0m, der BP Nr. 4635 trifft die zu diesem Zweck erforderlichen Festsetzungen zur Abgrabung und Aufschüttung der Flächen).

4) Auf die vorliegenden Anträge der Fraktionen wird in der Entscheidungsvorlage eingegangen.

5) Die Verwaltung wird ermächtigt, bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in den Bebauungsplanunterlagen evtl. erforderlich werdende redaktionelle Änderungen sowie geringfügige inhaltliche Anpassungen vorzunehmen.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€

**Folgekosten**

€ pro Jahr

- dauerhaft     nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

s.a. Begründung, Kapitel I.4.2.4.c. Gender und Diversity Aspekte

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)  
 **StK**  
 **SöR**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4635 vom 19.10.2018 entsprechende Geltungsbereich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße" herausgelöst und als gesondertes Verfahren Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck" für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße weitergeführt wird.
2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck" vom 19.10.2018 unter Hinweis auf die Begründung und den Umweltbericht, Stand jeweils 19.10.2018. Der Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck" ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.
3. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekanntzumachen.