

BESCHLUSSVORLAGE V0096/17 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	06.02.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.02.2017	Vorberatung	
Stadtrat	21.02.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 607 Ä II „Bereich Rosengarten / Brauereiallee“ im Ortsteil Oberhaunstadt;
Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss
 (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 607 „Rosengarten“, rechtskräftig seit 06.04.1989, wird um die Grundstücke Flurnummer 104/2, 104/3, 104/4 und 108/3 (Teilfläche des Weges) der Gemarkung Oberhaunstadt erweitert und hinsichtlich der Festsetzung der Wohneinheitenbeschränkung an den heute geltenden Rechtsstand und die aktuelle bauliche Entwicklung angepasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 607 Ä II „Bereich Rosengarten / Brauereiallee“ nach Maßgabe des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.
3. Der Bebauungsplan umfasst ganz oder teilweise(*) die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 97, 97/2, 97/3, 100, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 101/4, 102, 102/2, 102/3, 102/4, 104, 104/2, 104/3, 104/4, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 104/11, 104/12, 104/13, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 104/21, 108/3* und 220/2* der Gemarkung Oberhaunstadt.

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.		

Kurzvortrag:

Anlass der Planung:

Für den Bereich zwischen Beilngrieser Straße, Mühlwiesenweg und Brauereiallee besteht seit 1989 der Bebauungsplan Nr. 607 „Rosengarten“, der entsprechend seiner Planbegründung nach den damals maßgeblichen Verhältnissen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die innere Erschließung sicherstellen sollte. Die damals noch unbebauten Flächen sollten gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bebaut werden. Um die im Ortsteil vorherrschende kleinteilige Struktur zu sichern, hat der Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 Einheiten begrenzt. Ein weiteres Merkmal des Quartiers ist die besondere Ortsrandlage im Westen, die hier mit der Brauereiallee heute noch einen erhaltenswerten Abschluss und Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bildet.

Wie ein vorliegender Bauantrag zeigt, werden nach heutigen Ansprüchen unter Berücksichtigung des hohen Wohnungsbedarfs und der gestiegenen Grunderwerbskosten bei einer Neubebauung in der Regel Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten angestrebt. Dies führt jedoch gerade in Bereichen mit einer nicht auf diese Entwicklung ausgerichteten Erschließungssituation, wie vorliegend der Fall, zu unerwünschten Folgen und städtebaulichen Spannungen. Aus diesem Grunde ist es angezeigt, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens das städtebauliche Umfeld neu zu bewerten und insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten an vorhandene Grund-

stücksgößen und an das Erschließungssystem anzupassen. Ob und wie weit es hierbei zu einer entsprechenden Differenzierung der Wohneinheitenfestsetzung kommt – etwa in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und von der Erschließungssituation –, ist im Bauleitplanverfahren zu ermitteln und dann vom Stadtrat zu entscheiden. Da 1989 noch die Baunutzungsverordnung von 1977 galt, differiert die GFZ-Berechnung von der heutigen GFZ-Berechnung nach BauNVO von 2013. Damals wurden Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen bei der GFZ-Berechnung berücksichtigt. Die Geschossflächenzahlen werden im laufenden Verfahren ebenfalls geprüft und an die heutigen Anforderungen angepasst. Auch die Frage, ob es im städtebaulichen Erfordernis liegt, den Planumgriff nochmals auf weitere Grundstücke zu erweitern, kann Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sein.

Vorliegender Bauantrag:

Für das Grundstück Brauereiallee 2, Flurnummer 104/2, Gemarkung Oberhaunstadt liegt ein Bauantrag für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern (Haus 1: 5 WE, Haus 2: 6 WE) mit Tiefgarage vor. Das Vorhabensgrundstück wird nicht durch den Bebauungsplan Nr. 607 „Rosengarten“ erfasst. Die baurechtliche Zulässigkeit im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich derzeit im Sinne des § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Auch wenn man davon ausgeht, dass sich die beiden beantragten Baukörper in Bezug auf die überbaute Grundfläche, die Wandhöhe (6,37 m) sowie die Firsthöhe (11,38 m) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen – im unmittelbaren Umfeld sind Wohngebäude mit vergleichbaren Maßen vorhanden – bestehen hinsichtlich Anzahl der beantragten 11 Wohneinheiten erhebliche Bedenken. Diese Bedenken sind in städtebaulicher Hinsicht sowohl auf die im angrenzenden Bebauungsplan 607 „Rosengarten“ gesicherte kleinteilige Struktur mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude als auch durch die eingeschränkte Erschließung begründet.

Anforderung an die Erschließung:

Die Erschließung des antragsgegenständlichen Grundstückes Flurnummer 104/2 erfolgt vom Mühlwiesenberg her über die Brauereiallee. Für das Baugrundstück besteht zwar ein Geh- und Fahrrecht, jedoch ist die Brauereiallee als Geh- und Radweg ausgewiesen. Dieser verfügt im fraglichen Bereich über eine Breite von 4,75 m und ist nicht nach heute erforderlichem Standard ausgebaut. Insbesondere bestehen erhebliche Bedenken, dass diese Zufahrt die mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten zwangsläufig verbundene Verkehrsfrequenz aufnehmen kann.

Die Erschließung der Grundstücke Flurnummer 104/3 und 104/4 erfolgt über die im Bebauungsplan 607 „Rosengarten“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Stichstraße von der Beilngrieser Straße. Auch für diese Grundstücke gilt jedoch, dass sich die darauf befindlichen Wohngebäude in die Siedlungsstruktur des angrenzenden Bebauungsplanes 607 „Rosengarten“ einfügen müssen. Dies beinhaltet ebenfalls sowohl die jeweilige Anzahl der Wohneinheiten als auch die nach heutigen Maßstäben als eingeschränkt einzustufende Erschließungssituation.

Planungserfordernis:

Die Beschränkung der Wohneinheiten in dem bisher nicht durch einen Bebauungsplan gesicherten Bereich kann nicht über die Beurteilung nach § 34 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung gesteuert werden, da die Anzahl der Wohneinheiten kein Kriterium des Einfügens ist. Auch ist eine Genehmigung im Rahmen des § 34 BauGB grundsätzlich nur möglich, wenn neben den Anforderungen des sogenannten „Einfügebotes“ die Erschließung in Bezug auf die Anforderungen an das beantragte Bauvorhaben ausreichend gesichert ist. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, die im Beschlussantrag genannten Grundstücke in den Bebauungsplanumgriff mit einzubeziehen.

Aus den vorgenannten Gründen besteht aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Hinsicht ein

Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und der einschlägigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals konkret geprüft, in welchem Umfang eine neue Bebauung als vertretbar gelten kann und wie die ausreichende Erschließung hierfür zu gewährleisten ist. Zu dieser Prüfung gehört u.a. auch die Frage, wie der durch das Baurecht kausal begünstigte Investor an den Kosten für eventuell anfallende Maßnahmen der Erschließung beteiligt werden kann (Erschließungsvertrag).

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Das Bauleitplanverfahren kann nach Maßgabe des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird jedoch kein Gebrauch gemacht, da die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange rechtzeitig und umfassend in den Planungsprozess eingebunden werden sollen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung kann jedoch auf eine gesonderte Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht verzichtet werden. Auch eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich. Unbeschadet dessen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens alle relevanten Umweltbelange sorgfältig zu ermitteln, in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen und in die Abwägung einzustellen.

Die Entscheidung über den vorliegenden Bauantrag kann bis zur hinreichenden Klärung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt werden.