

BESCHLUSSVORLAGE V0149/17 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	24.02.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	28.03.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.04.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X - "Gustav-Mahler-Straße";
Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Dem Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens an der Gustav-Mahler-Straße auf den Grundstücken Flurstücksnummern 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/16 und 2599/17 (Teilfläche) der Gemarkung Ingolstadt wird zugestimmt.
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan, der in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 103 „Richard-Wagner-, Gaimersheimer- und Neuburger Straße“ sowie den Bebauungsplan Nr. 103 Ä III „Nördlich Richard-Strauss-Straße“ ändert, wird aufgestellt.
2. Das Bauleitplanverfahren wird als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
3. Mit der Antragstellerin (Vorhabenträgerin) ist ein Durchführungsvertrag vorzubereiten, in dem die Verpflichtung zur Durchführung des Planungsvorhabens sowie die Verpflichtung zur Übernahme aller Planungskosten und kausal mit dem Vorhaben verbundenen Folgekosten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB geregelt ist.

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:

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, vertreten durch den Prokuristen Herrn Alexander Bendzko, Minucciweg 4, 85055 Ingolstadt, hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts für die Errichtung einer Wohnanlage mit kleineren Laden- bzw. Dienstleistungseinheiten an der Gustav-Mahler-Straße auf den Grundstücken Flurstücksnummern 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/16 und 2599/17 (Teilfläche) der Gemarkung Ingolstadt, beantragt.

Anlass der Planung ist die Schaffung von neuem innerstädtischem, gefördertem Mietwohnungsraum für untere bis mittlere Einkommen. In diesem Zusammenhang sollen auf einer Fläche von 5.785 m², die sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (GWG) befindet, vier Wohngebäude mit einer Höhenstaffelung von vier bis sieben Geschossen entstehen, die im Gefüge eine zusammenhängende Blockstruktur ergeben. Durch die räumliche Anordnung der einzelnen Gebäudebausteine sollen zudem ein Quartiersplatzes an der Ecke Gustav-Mahler-Straße/Richard-Strauss-Straße, sowie eine „Grüne Mitte“ im Innenbereich der Wohnanlage entstehen.

Neben ca. 79 Wohneinheiten sollen im Erdgeschoss der Gebäude V und VI insgesamt 3 kleinere Einheiten für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll somit „Wohnnutzung mit Dienstleistungseinrichtungen und Ladennutzungen,

beschränkt auf das Erdgeschoß“ ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist in dem betroffenen Bereich bereits Wohnbauflächen aus, sodass die vorgesehene Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Da der derzeit für das Plangebiet geltende qualifizierte Bebauungsplan Nr. 103 "Richard-Wagner-, Gaimersheimer- und Neuburger Straße" und dessen rechtskräftige 3. Änderung lediglich eine zweigeschossige Bebauung festsetzt sowie den Bauraum auf den Bereich entlang der Gustav-Mahler-Straße beschränkt, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im oben genannten Planumgriff zur planungsrechtlichen Absicherung des beschriebenen Bauvorhabens erforderlich. Das Gebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Soziale Stadt ‚Piusviertel‘. Die in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes vom Juni 2015 festgelegten Ziele sollen für das Vorhabengebiet Berücksichtigung finden.

Da es sich bei den Entwicklungsflächen um die städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer innerstädtischen Fläche handelt, deren Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet und eine relevante Beeinträchtigung von Umweltbelangen nicht zu erwarten ist, bietet es sich an, das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bauleitplanverfahren im Wege der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Obwohl bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB zur Verfahrensvereinfachung grundsätzlich von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, soll hiervon im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht werden. Das Bauleitplanverfahren soll somit in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Regelverfahren durchgeführt werden. Auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichts kann allerdings verzichtet werden. Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die maßgeblichen Umweltbelange werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft und in der Planbegründung erläutert. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Die Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes wurde von der Vorhabenträgerin zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts beantragt. Mit dem Antrag hat die Vorhabenträgerin erklärt, dass ihr die zu der Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke zur Verfügung stehen und sie im Sinne des § 12 BauGB bereit und in der Lage ist, die Planungen und die Realisierung des Vorhabens in einer noch festzulegenden First durchzuführen. Zudem versichert die Vorhabenträgerin, dass mit der Stadt Ingolstadt ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, welcher die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Übernahme sämtlicher mit dem Vorhaben kausal verbundenen Kosten und Folgekosten verpflichtet wird. Dieser Durchführungsvertrag wird von der Verwaltung vorbereitet und den Stadtratsgremien bis zur Entwurfsgenehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt.