

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0018/15</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	08.01.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	03.02.2015	Vorberatung	
Stadtrat	24.02.2015	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

**Bebauungsplan Nr. 126 "Westlich Boelckestraße"**  
**- Aufstellungsbeschluss / Entwurfsgenehmigung -**  
 (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Es wird der Bebauungsplan Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Wege eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wird mit Begründung genehmigt.
2. Der Geltungsbereich umfasst ganz bzw. teilweise (\*) die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Ingolstadt:  
 5711, 5711/2, 5711/3, 5711/4, 5711/5, 5711/6, 5711/7, 5711/8, 5711/9, 5711/10, 5711/11, 5712, 5712/2, 5712/3, 5712/4, 5712/5, 5712/6, 5712/7, 5712/8, 5712/9, 5712/10, 5712/11, 5712/12, 5712/13, 5712/14, 5713, 5713/2, 5713/3, 5713/4, 5713/5, 5713/6, 5713/7, 5713/8, 5713/9, 5713/10, 5713/11, 5714, 5714/2, 5714/3, 5714/4, 5714/5, 5714/6, 5714/7, 5714/8, 5714/9, 5714/10, 5714/11, 5715/3\*, 5810/4, 5843/23\*, 5844/14\* und 5844/42\*.

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:**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ liegt ca. 2,2 km Luftlinie südwestlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, nordöstlich des Ortsteiles Haulwöhr und umfasst eine Fläche von ca. 3,66 ha.

Das aus 46 Parzellen bestehende Plangebiet ist überwiegend durch Siedlungshäuser der 1930er- bis 1960er-Jahre geprägt. Bei den damals errichteten Gebäuden handelt es sich um erdgeschossige Doppelhäuser mit steilem Satteldach oder um ein- bis zweistöckige, freistehende Einzelhäuser mit Satteldächern. Weiterhin charakteristisch ist die Straßenrandbebauung entlang der Boelcke-, Bockholt-, Köhl- und Ferdinand-Maria-Straße. Entlang der Zeppelinstraße sind die Gebäude einheitlich um 5 m von der Straßenhinterkante zurückgesetzt. Aufgrund der kleinen und einfachen Gebäudegrundrisse entstehen größere Freiflächen auf den Grundstücken, die früher als Nutzgarten gedient haben. Angesichts der Wohnungsmarktsituation bestehen Erwartungen der Eigentümer, diese Flächen bebauen zu können.

Während sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben für diesen Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile derzeit ausschließlich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richtet, werden durch die vorliegende Planung Festsetzungen getroffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Es wird auf ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung des Wohnens mit

entsprechendem Wohnumfeld hingewirkt. Um zum einen die bestehende Siedlungshausstruktur zu sichern und zum anderen eine maßvolle Innenentwicklung zu ermöglichen, sind die beiden Quartiere in einzelne Baufelder (WA 1 bis WA 3) mit unterschiedlichen Festsetzungen aufgeteilt.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Für die Baufelder WA 1 und WA 2 wird auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet. Bei einer möglichen Teilung der sehr schmalen und tiefen Grundstücke (ca. 12 x 56 m) können hierbei kleine Grundstücksflächen entstehen. Dem Bauherrn soll so die Möglichkeit gegeben werden, das Grundstück so teilen zu können, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauräume optimal ausgenutzt werden kann.

In den Baufeldern des WA 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer maximal, baulichen Ausnutzung des Grundstückes soll so ein gewisser Freiflächenanteil gesichert werden.

Für das WA 1 sind im Vergleich zu den übrigen Baufeldern die Wand- und Firsthöhe reduziert. Die Baufelder liegen im Innenbereich der Quartiere.

Die Baufelder WA 2 erstrecken sich entlang der Köhl- und der Boelckestraße. Die festgesetzte Grundfläche und die Wand-/ Firsthöhe orientieren sich sowohl am Bestand, als auch an der Größe des überbaubaren Bereiches.

Entlang der Zeppelin-, Bockholt- und Ferdinand-Maria-Straße erstrecken sich die Baufelder WA 3. Um den vorhandenen Siedlungshaus-Charakter zu wahren, sind entlang der Baulinien in den vorderen, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksteilen die Zahl der Vollgeschosse, die Wand-/ Firsthöhe sowie die Dachneigung enger als in den anderen Baufeldern festgesetzt.

Um die einheitliche, bestehende Dachform im Plangebiet sicherzustellen sind für alle Baufelder Satteldächer festgesetzt.

Außerdem sind Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien getroffen worden, damit die im Plangebiet prägende Straßenrandbebauung sowie eine einheitliche Bauflucht sichergestellt ist. Die Größe der Baufenster wurde so gewählt, dass eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke erreicht werden kann.

Auch die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den einzelnen Baufeldern soll eine Anpassung an die im Plangebiet bestehende Bebauung gewährleisten. Zudem soll durch die Wohneinheitenbeschränkung ein Erhalt der bisherigen Siedlungsstruktur gefördert und ebenfalls ein gewisser Freiflächenanteil pro Grundstück und Wohneinheit sichergestellt werden.

Die im Planbereich bereits bestehende Bebauung ist im gegenwärtigen Bestand geschützt. Soweit Um- bzw. Neubaumaßnahmen geplant sind, gelten für diese die Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes. Da sich der Bebauungsplan an der im Rahmen des Einfügungsgebotes als zulässig einzustufenden Bebauung orientiert, wird davon ausgegangen, dass keine entschädigungspflichtigen Eingriffe in bestehendes Baurecht vorgenommen werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt ist, wird das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §

13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann demnach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt dann im Rahmen der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

---