

BESCHLUSSVORLAGE V0191/15 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	05.03.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	17.03.2015	Vorberatung	
Stadtrat	16.04.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 171 C

"Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße"

-Aufstellungsbeschluss / Entwurfsgenehmigung-

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Für den Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße wird der Bebauungsplan Nr. 171 C aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Wege eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit Begründung genehmigt.
2. Der Geltungsbereich umfasst ganz bzw. teilweise (*) die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Ingolstadt:
2113/3, 2115, 2115/1, 2116/10, 2116/11, 2116/12, 2116/13, 2116/14, 2116/3, 2116/4, 2116/9, 2117, 2117/2, 2117/3, 2117/4, 2117/5, 2117/6, 2117/7, 2117/9, 2118/10*, 2133/10, 2133/14, 2133/7, 2133/8, 2133/9

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 C „Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße“ liegt ca. einen Kilometer westlich des Stadtkerns im sogenannten „Alten Westviertel“ und ist durch die vorhandene Wohnbebauung mit bis zu drei Wohneinheiten geprägt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich gegenwärtig nach dem Einfügungsgebot des § 34 des Baugesetzbuches und orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im umliegenden Bereich. In dem o. g. Bereich ist jedoch eine große Anzahl von Grundstücken noch unbebaut. Aufgrund des angespannten Immobilien- und Wohnungsmarktes zielen Bebauungsvorstellungen auf eine sehr hohe Ausnutzung.

Im Bereich an der Neuburger Straße wurde für ein Grundstück bereits ein Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und eines Einfamilienhauses erteilt. Für ein Grundstück an der Kreuzung Schwanthaler-, Klenzestraße liegt eine Voranfrage für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten vor. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, schlägt die Verwaltung einen Bebauungsplan vor.

Das Stadtplanungsamt hat die bauliche Struktur im Umfeld des Geltungsbereichs in einer Bestandsanalyse zur möglichen Nachverdichtung untersucht (s. Anlage) und Zielvorstellungen zur Bebauung und Weiterentwicklung der Baustrukturen im Westviertel entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 171 C setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen von 398 m² bis 1.650 m² wird von der Festsetzung einer einheitlichen Geschoßflächenzahl abgesehen. Da die Geschoßflächenzahl immer nur das Verhältnis von Grundstücksgröße zur erzielbaren Geschoßfläche angibt, kann dies auch bei großen Grundstücken zu einem unmaßstäblich großen Baukörper führen. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche soll die Verträglichkeit der neu entstehenden Baukörper mit dem vorhandenen baulichen Umfeld gewährleistet werden. In Anlehnung an die höhere Dichte der vorhandenen Baustruktur an der Gerolfinger- und Neuburger Straße erfolgt für diese Bereiche (WA 1) die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 300 m² bei max. drei Vollgeschossen. Im übrigen Geltungsbereich (WA 2) ist die Errichtung von Baukörpern mit einer Grundfläche von bis zu 250 m² bei max. zwei Vollgeschossen zulässig.

Um eine einheitliche bestehende Dachform im Plangebiet sicherzustellen, werden für alle Baufelder Sattel- oder Walmdächer festgesetzt.

Um der Stellplatzproblematik Rechnung zu tragen, wird unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnfläche ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt. Bei Apartments bis 40 m² Wohnfläche ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Einheit festgesetzt.

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 im Wesentlichen auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt und sich unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen an der im Rahmen des Einfügungsgebotes als zulässig einzustufenden Bebauung orientiert, wird davon ausgegangen, dass keine entschädigungspflichtigen Eingriffe in bestehendes Baurecht vorgenommen werden.

Nachdem es sich bei dem zur Überplanung anstehenden Bereich um bereits teilweise bebaute Innenbereichsflächen handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen eines Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, wobei im Interesse einer zügigen Durchführung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (§ 13 a Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt dann im Rahmen der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) wird erfüllt, so dass die Möglichkeiten der Vereinfachung und Beschleunigung, die durch § 13 a BauGB besonders zur Förderung der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden, genutzt werden können.

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