

BESCHLUSSVORLAGE V0683/17 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	19.09.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	10.10.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.10.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße";

Aufstellungsbeschluss / Entwurfsgenehmigung

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Es wird der Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Nr. 810 „Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße“ aufgestellt, der in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 808 Ä II „Unterbrunnenreuth – Nord“ sowie den Bebauungsplan Nr. 801 Ä X bzw. 801 ändert. 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 Planungsumgriff umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 231/63, 258/6, 260/1, 260/2 und 260/3 der Gemarkung Brunnenreuth sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 367 und 367/4 der Gemarkung Unsernherrn.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer der vom Bebauungs- und Grünordnungsplan erfassten Grundstücke einen Städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag zu schließen, in dem sich dieser verpflichtet, sämtliche mit dem Planungsvorhaben verbundenen kausalen Lasten und Kosten zu übernehmen und die öffentliche Erschließung in enger Abstimmung mit der Stadt herzustellen und nach Abnahme der Stadt unentgeltlich zu übertragen.
4. Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die öffentliche Erschließung vorbehaltlich ordnungsgemäßer Herstellung und mängelfreier Übergabe in ihr Eigentum und ihren Unterhalt zu übernehmen.

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:

Die Firma RIB Rohrleitungs- und Industriebau GmbH mit Sitz in Ingolstadt, Ortsteil Unterbrunnenreuth, Hennenbühlstraße 20 wird ihre dort ansässigen Betriebsgebäude (Lager- und Gewerbehallen) verlagern und möchte das freiwerdende Areal zur künftigen Nutzung als Wohnstandort zur Verfügung stellen. Der Firmensitz (Verwaltung) im direkt an der Hennenbühlstraße anliegenden Büro- und Verwaltungsgebäude wird beibehalten. Im übrigen Bereich des Firmengeländes sind nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers Wohngebäude mit insgesamt 78 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihen(eck)häusern geplant. Der ruhende Verkehr soll hauptsächlich in einer nahezu das gesamte Areal beanspruchenden Tiefgarage (Quartiersgarage) aufgenommen werden. Der Bauherr hat für sein Vorhaben im Juli 2017 einen Bauantrag eingereicht und bezieht sich hierbei auf eine planungsrechtliche Einstufung des Areals im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Nach einer ersten Prüfung des Bauantrages durch die Verwaltung wurde jedoch festgestellt, dass insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an die Erschließung noch Abstimmungsbedarf besteht. Darüber hinaus besteht unbeschadet der Einstufung nach § 34 BauGB Planungsbedarf, da die Anforderungen für das Wohngebiet in der beabsichtigten Größenordnung nicht ausschließlich aus der Perspektive des Grundstückseigentümers bewertet werden können, sondern im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft zu untersuchen sind.

Es wurde daher mit dem Grundstückseigentümer und Antragsteller übereingekommen, die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des Vorhabens im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu konkretisieren.

Gegenüber dem ursprünglich eingereichten Bauantrag wurde das nun vorliegende Konzept um die Flurnummer 367 erweitert, für die jedoch bereits eine Baugenehmigung vom 26.09.2016 für den Neubau einer Werkhalle und einer Remise mit Freiflächenplan vorliegt. Von der Realisierung dieses Projektes wird der Bauherr jedoch Abstand nehmen und auch auf diesem Flurstück entsprechend dem künftigen Bebauungsplan eine Wohnbebauung errichten.

Die Haupterschließung soll in Form einer Ringerschließung von der Elisabeth-Schwarzhauptstraße und der Robert-Koch-Straße aus erfolgen. Diese soll nach Maßgabe eines noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrages vom Bauherrn auf seine Kosten und in enger Abstimmung mit der Stadt und den Leitungsträgern der Ver- und Entsorgungseinrichtungen hergestellt und dann nach entsprechender Abnahme der Stadt als öffentliche Erschließungsstraße unentgeltlich übertragen werden. Die weitere innere Erschließung sowie die Tiefgarage bleiben in privater Hand.

Bezüglich weiterer Angaben zum Planungskonzept wird auf den beiliegenden Planungsentwurf und die dazugehörige Planbegründung verwiesen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan kann als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Ein förmlicher Umweltbericht und Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind hierbei nicht erforderlich. Gleichwohl sind Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Bestandsbäume sind zu erfassen und im Falle der Nichterhaltung im Rahmen der Grünordnung zu ersetzen. Der Flächennutzungsplan (bisher gemischte Baufläche) kann im Wege der Berichtigung (in Wohnbaufläche) angepasst werden.

Entsprechend dem dringenden Wunsch des Bauherrn im Interesse einer baldigen Realisierung kann bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung auf die Durchführung einer vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Der Bauherr hat sein Planungsvorhaben bereits vorab mit den maßgeblichen Fachdienststellen vorabgestimmt.

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgt somit mit dem Beschluss des Stadtrates zur Genehmigung des vorliegenden Planungsentwurfes. Die förmliche Beteiligung erfolgt dann im Rahmen der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Im Zuge dessen wird auch der Bezirksausschuss gehört. Ebenso werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, das in Abhängigkeit von den noch eingehenden Stellungnahmen eine Anpassung bzw. Änderung des Planungsentwurfes erfolgen kann, was eine erneute Entwurfsgenehmigung mit erneuter Auslegung zur Folge haben kann.

Der Städtebauliche Vertrag / Erschließungsvertrag ist spätestens vor der auf die Entwurfsauslegung folgenden Beschlussfassung der Gremien unter Genehmigungsvorbehalt des Stadtrates zu schließen.