

BESCHLUSSVORLAGE V0806/17 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	17.10.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	05.12.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erteilung einer Baugenehmigung: Neubau zweier Wohnhäuser, Brauereiallee 2, FINr. 104/2
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Dem Antrag vom 08.11.2017 zum Neubau zweier Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten, Brauereiallee 2, wird zugestimmt.
2. Alternativ wird der Genehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten und eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, Brauereiallee 2, zugestimmt, da sich eine solche Bebauung planungsrechtlich noch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und mit der Zielsetzung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens vereinbar ist.

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:

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Für das Baugrundstück Brauereiallee 2 wurde Ende 2016 ein Bauantrag eingereicht, dieser umfasste zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 und 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage und begegnete insbesondere wegen der hohen Wohnungsanzahl erheblichen städtebaulichen Bedenken.

Für den Bereich Rosengarten zwischen Beilngrieser Straße, Brauereiallee und Mühlwiesenweg besteht der seit 06.04.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 607, von dessen Umgriff das Grundstück Brauereiallee 2, FINr. 104/2, sowie die nördlich angrenzenden beiden Grundstücke (FINr. 104/3, 104/4) ausgenommen waren. Um die im Ortsteil vorherrschende kleinteilige Struktur zu sichern, hat der Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 Einheiten begrenzt. Für die o. g. Flurstücke gelten aber keine Festsetzungen und die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach der vorhandenen Umgebung, die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Einfügekriterium.

Der Stadtrat erkannte daher das Planungserfordernis, durch Einbeziehen dieser Grundstücke in den Bebauungsplanumgriff die kleinteilige Quartierstruktur durch Wohnungszahlbegrenzung und

angemessener Erschließungsanforderungen zu sichern und beschloss daher am 21.02.2017, den seit 06.04.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 607 „Rosengarten“ um die Grundstücke FINr. 104/2, 104/3, 104/4 und 108/3 der Gemarkung Oberhaunstadt zu erweitern und hinsichtlich der Festsetzung der Wohneinheitenbeschränkung an den heute geltenden Rechtsstand und die aktuelle bauliche Entwicklung anzupassen. Im Entwurf des Bebauungsplans wurden beim Aufstellungsbeschluss Art und Maß der baulichen Nutzung und die Zahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude übernommen.

Es würde aber in der Planungshoheit der Stadt liegen, dem heutigen Wohnungsbedarf und dem Entgegenwirken des Flächenverbrauchs Rechnung tragend, diese Festsetzungen für Teilbereiche moderat anzupassen, ohne den Charakter des Quartiers aufzugeben.

Das Bauvorhaben wurde daraufhin zurückgestellt. Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde inzwischen die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. So hat zum Beispiel der Bezirksausschuss VIII Ober-/Unterhaunstadt der Bebauungsplanänderung grundsätzlich zugestimmt mit besonderer Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse und der Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung. 21 betroffene Anlieger der unmittelbaren Nachbarschaft befürworteten ebenfalls die Bebauungsplanänderung und plädieren für den Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur mit max. 2 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen je Haus.

Mittlerweile hat der Bauherr seine Bauabsichten geändert, der ursprüngliche Bauantrag soll nicht mehr weiterverfolgt werden. Ein geänderter Bauantrag wurde inzwischen eingereicht. Da Entscheidungen zur Bebauungsplanänderung dem Stadtrat obliegen, und das vorliegende Baugesuch wesentlich mit den Planungszielen des Bebauungsplans abzustimmen ist, wird auch der Bauantrag dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Auf eine Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung wird zugunsten eines zügigen Baugenehmigungsverfahrens verzichtet.

Geplant ist nunmehr ein Doppelhaus E+I mit Zeltdach an der Brauereiallee sowie ein Doppelhaus E+I mit Walmdach in der östlichen Grundstückshälfte. Für die 4 Doppelhaushälften sind nach der Stellplatzsatzung insgesamt 8 Stellplätze erforderlich, die oberirdisch nachgewiesen werden. Da die Überlegungen des Bauherrn auch Geschosswohnungsbau umfassen, soll mit der Genehmigung der zwei Doppelhäuser auch die Frage mitgeklärt werden, ob ein Doppelhaus an der Brauereiallee in Verbindung mit einem Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten, insgesamt also 6 Wohneinheiten, E+I mit Walmdach ebenso dem Ziel des Bebauungsplanentwurfs entsprechen? Für die insgesamt 6 Wohneinheiten sind nach der Stellplatzsatzung dann aufgrund der Wohnungsgrößen insgesamt 10 Stellplätze erforderlich. Auch hier erfolgt ein oberirdischer Nachweis. Eine Tiefgarage entfällt, sodass insbesondere Bedenken hinsichtlich der Grundwassersituation Rechnung getragen wird.

Beide Varianten, sowohl zwei Doppelhäuser als auch ein Doppelhaus mit einem 4-Familien-Haus, verfügen insgesamt über Gebäudegrundflächen von ca. 315 m² und erreichen damit bei 2 Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,67. Der ursprüngliche Antrag mit insgesamt 11 Wohnungen erreichte im Vergleich hierzu eine GFZ von 0,92. Eine weitere Reduktion auf einen GFZ-Wert kleiner als 0,67 ist aus planerischer Sicht nicht erforderlich, da sich die Baukörper nach § 34 BauGB einfügen und ansonsten Entschädigungsansprüche drohen. Die Traufhöhen betragen durchweg 6,00 m, die Firsthöhen 11,06 m bzw. 12,37 m, wobei es sich um ein Zeltdach bzw. Walmdächer handelt.

Die Erschließung erfolgt vom Mühlwiesenweg her über die Brauereiallee. Für das Baugrundstück besteht ein Geh- und Fahrrecht, sodass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist. Die Brauereiallee ist zwar als Geh- und Radweg ausgewiesen, aber für die Erreichbarkeit des o.g.

Grundstücks ist als Ausnahme die Befahrung zu erlauben. Sowohl bei 4 als auch bei 6 Wohneinheiten bestehen keine verkehrlichen Bedenken. Es ist ein Rückwärtsausfahren von Fahrzeugen zu verhindern. Bei der Prüfung des Bauantrags wird auf die Erschließungssituation ein besonderes Augenmerk gerichtet und die Fachämter eingebunden. Für den betreffenden Wegabschnitt ist der Geh- und Radweg bereits jetzt im Bestand schon breiter als in den restlichen Abschnitten. Zwei Garagen werden jetzt schon über den Weg angefahren. Für die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger ist eine Breite von 4,75 m ausreichend und diese steht zur Verfügung.

Die vorhandenen Bäume befinden sich in diesem Abschnitt der Allee nur westlich des Weges und sind von einer Befestigung des Weges nicht betroffen.

Beide Varianten entsprechen den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung, insbesondere im Hinblick auf die Beschränkung der Wohneinheiten. Es wird daher von Verwaltungsseite vorgeschlagen, einer Genehmigung nach § 34 BauGB zuzustimmen und keine weitere Zurückstellung vorzunehmen. Gleichzeitig soll aber der Bebauungsplan fortgeführt werden, da in dem Gesamtbereich durchaus Regelungsbedarf gesehen wird.