

BESCHLUSSVORLAGE V0461/16 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	22.06.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	05.07.2016	Vorberatung	
Stadtrat	28.07.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A "Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker" und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Erneute Entwurfsgenehmigung

(Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Anregungen werden entsprechend den Beschlussvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt.
3. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 267/9, 267/10, 267/28, 267/29*, 267/46*, 377/2, 384, 384/2, 384/3*, 384/4, 385, 385/2, 386/1*, 405*, 413*, 414, 419, 420, 428* der Gemarkung Oberhaunstadt.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt.

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 Stadtrat hat in der Sitzung am 23.02.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 14.04.2016 bis 20.05.2016 wurde der Planentwurf öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund der von Beteiligten vorgebrachten Einwendung wurden Änderungen des Bebauungsplanes notwendig, um die Akzeptanz bei den Eigentümern auch im laufenden Umlegungsverfahren sicherzustellen.

Die Anregung fordert die Begradigung des östlichen Grenzverlaufs des Bebauungsplanes, um so die landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke zu optimieren. Dies wurde in dem vorliegenden Plan berücksichtigt und führt zu geringfügigen Änderungen in der Flächenbilanz. Außerdem müssen weniger externe Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung wurde außerdem der Verlauf der Kanaltrasse geringfügig innerhalb der öffentlichen Fläche verschoben und damit in Hinblick auf die Erhaltung des Rosengartens optimiert.

Auch wenn insgesamt die Grundzüge der Planung beibehalten werden, ergeben sich in Teilbereichen Änderungen, die zusammen genommen eine erneute Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfordern. Soweit der Stadtrat diese Änderungen in der erneuten Ent-

wurfsgenehmigung beschließt, wird der Planungsentwurf in der aktualisierten Fassung erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Stellungnahmen auf die gegenüber dem ursprünglich ausgelegenen Entwurf geänderten oder ergänzten Teile zu beschränken (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Für die erneute Auslegung kommt folgender Zeitplan in Betracht:

- Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen am 03.08.2016
- verkürzte Auslegung und Einholung der Stellungnahmen vom 11.08.2016 bis 25.08.2016
- Schlussabwägung und Satzungsbeschluss im Stadtrat am 27.10.2016

Die weiteren im Zuge der Entwurfsauslegung bisher eingegangenen Stellungnahmen erfordern in inhaltlicher und rechtlicher Hinsicht keine Änderung des Planungsentwurfes. Sie werden den Stadtratsgremien daher bereits jetzt mit einer entsprechenden Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Schlussabwägung vorgelegt.

Im Einzelnen wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. **Private Stellungnahme vom 12.04.2016**
2. **Wasserwirtschaftsamt vom 13.04.2016**
3. **Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 15.04.2016**
4. **Bischöfliche Finanzkammer Pfründestelle vom 18.04.2016**
5. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 02.05.2016**
6. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 12.05.2016**
7. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 13.05.2016**
8. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 17.05.2016**
9. **Private Stellungnahme vom 17.05.2016**
10. **Landratsamt Eichstätt vom 17.05.2016**
11. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 19.05.2016**
12. **Tiefbauamt vom 20.05.2016**
13. **Private Stellungnahme vom 23.05.2016**

Der Bezirksausschuss VIII Oberhaunstadt wurde mit Schreiben vom 08.04.2016 beteiligt. In der Sitzung am 14.04.2016 wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Schlussabwägung versehen.

1. Private Stellungnahme vom 12.04.2016

Das im westlichen Planbereich (Einmündung Lindewiesener Straße) vorgesehene Sichtdreieck wird in Frage gestellt, da sowohl die verkehrliche Situation als auch die Mauer am südlichen Grundstücksrand seit ca. 1970 in dieser Form bestehen. Die Sichtbeziehungen werden bereits seit langem durch einen auf der gegenüberliegenden Straßenseite angebrachten Spiegel sichergestellt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Im Einmündungsbereich der Lindewiesener Straße bestehen durch die vorhandene Einfriedung (Mauer) auf dem Flurstück 384/4 gewisse Sichtdefizite. Eine Überprüfung der notwendigen Sichtwinkel durch das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation hat ergeben, dass ausgehend

von dem zukünftigen Rand des Geh- und Radwegs ein ca. 3,0 m breiter Streifen frei von Sichtbehinderungen (Einfriedung, hohe Bepflanzung etc.) sein muss. Für den Bau des Geh- und Radweges muss die südliche Ecke der Einfriedung ohnehin zurückgebaut werden. Um die Sichtwinkel dauerhaft freizuhalten, wurde in den Bebauungsplan die Festsetzung des Sichtdreiecks aufgenommen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

2. Wasserwirtschaftsamt vom 13.04.2016

Es wird auf die Stellungnahme vom 06.08.2015 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die in der angeführten Stellungnahme vom 06.08.2015 abgegebenen Empfehlungen und Vorgaben hinsichtlich Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten und Abwasserbeseitigung sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

3. Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 15.04.2016

Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, sofern die Auflagen (Baubeschränkungs- und Bauverbotszone, Situierung von Busbuchten) der Stellungnahmen vom 29.05.2013, 07.08.2013, 04.12.2014 sowie vom 10.08.2015 beachtet werden.

Da die Absicht besteht, mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes die Ortsdurchfahrts- grenze zu verschieben und somit die Baulast für den Streckenabschnitt künftig bei der Stadt Ingolstadt liegt, wird auf Folgendes hingewiesen:

Detaillierte Planunterlagen in Bezug auf den Ausbau der Staatsstraße sind rechtzeitig noch vor Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes beim Staatlichen Bauamt zur Zustimmung vorzulegen.

Der Antrag auf Verschiebung der OD-V-Grenze sollte zeitnah durch die Stadt Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern eingereicht werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die in der Vergangenheit vorgebachten Hinweise sind weiterhin in der Planung berücksichtigt.

Detaillierte Planungsunterlagen in Bezug auf den Ausbau der Staatsstraße werden durch das Tiefbauamt rechtzeitig beim Staatlichen Bauamt zur Zustimmung vorgelegt.

Der Antrag auf Verschiebung der OD-V-Grenze wird zeitnah durch das Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern eingereicht.

4. Bischöfliche Finanzkammer Pfründestelle vom 18.04.2016

Der Pachtvertrag für den Rosengarten wurde von Seiten des Pächters gekündigt. Die Fläche steht nun ohne Einschränkungen ab sofort für eine Bebauung bzw. Überplanung zur Verfügung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der vorliegende Bebauungsplan schließt bereits die Teilfläche des Flurstücks Nummer 419 der Gemarkung Oberhaunstadt mit ein, die Gegenstand des Pachtvertrages war. Dabei wird weiterhin der erhaltenswerte Teil des Rosengartens als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Änderung des Planungskonzepts aufgrund der geänderten vertraglichen Situation erfolgt nicht.

5. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 02.05.2016

Im Bereich der Bushaltestelle nördlich der Beilngrieser Straße wird eine Fläche für eine Trafostation benötigt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan sieht in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Bushaltestelle die Einrichtung einer Trafostation vor.

6. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 12.05.2016

Es bestehen keine Bedenken, sofern die aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich der Löschwasserversorgung, den Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie der Feuerwehrezufahrten, -durchfahrten und -umfahrten wie auch die Kurvenradien beachtet werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Löschwasserversorgung ist im Planbereich mit 96 m³/h und damit in ausreichendem Maße gewährleistet. Im Bebauungsplan findet sich unter III.7 der Hinweis zum Brandschutz. Unter I. 11 Versorgungsanlagen ist außerdem geregelt, dass die Errichtung von Über- und Unterflurhydranten auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig ist. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Notwendige Feuerwehruz- und -umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Die weiteren Aspekte sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. im Rahmen des Bauantrages sicherzustellen.

7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 13.05.2016

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Sofern ein Ausbau durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erwünscht ist, besteht die Bereitschaft, ein Angebot hierfür abzugeben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Durch welchen Anbieter eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Vor Ausbau der Erschließungsanlagen des Gebiets findet eine Abstimmung mit den Spartenträgern durch das Tiefbauamt statt. Sollte ein Ausbau durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgen, kann in diesem Zusammenhang noch eine Abstimmung stattfinden.

8. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 17.05.2016

Seitens des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation bestehen keine Bedenken. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die geplanten Bäume an den Einmündungsbereichen aus Sichtgründen nur hochstämmige Bäume sein dürfen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde an das Gartenamt weitergegeben, um sicherzustellen, dass bei der Anlegung der Grünflächen die Sichtbeziehungen in den Einmündungsbereichen durch Verwendung von hochstämmigen Bäumen erhalten bleiben.

9. Private Stellungnahme vom 17.05.2016

Der an der Westseite anzulegende Weg zu dem verbleibenden Flurstück Nr. 428 Gemarkung Oberhaunstadt, ist befestigt mit Schotter auszubauen, um eine Bewirtschaftung des Grundstücks in vollem Umfang zu ermöglichen.

In dem Bebauungsplan wird eine massive Benachteiligung für private Eigentümer gesehen, da großflächige Baufelder für den Wohnungsgeschossbau ausgewiesen werden, deren Zuteilung für Private unwahrscheinlich erscheint. Es wird daher angeregt die entsprechenden Bauflächen in kleinere Baufelder aufzuteilen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Erreichbarkeit der Restfläche der Flst.Nr. 428 der Gemarkung Oberhaunstadt wird durch den eingeplanten Weg mit Wendehammer sichergestellt. Der Ausbau erfolgt durch das Gartenamt der Stadt Ingolstadt im Zuge der Herstellung der Grünanlagen, dabei wird sichergestellt, dass die Befestigung für eine Befahrung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge auch während der Erntezeiten ausreicht.

Im Bebauungsplan können Grundstücksgrenzen nicht verbindlich festgesetzt werden. Die eingezeichneten Grundstücksgrenzen stellen dementsprechend nur einen Vorschlag für die späteren Grundstücksgrößen dar. Eine Festlegung erfolgt erst im Rahmen des Umlegungsverfahrens, nachdem die Zuteilungsvorschläge mit den einzelnen Grundstückseigentümern erörtert wurden. Der vorliegende Plan bedeutet daher keine Einschränkung der späteren Zuteilungsmöglichkeiten an Private und es kann ggf. noch eine Änderung von Grundstückszuschnitten erfolgen.

10. Landratsamt Eichstätt vom 17.05.2016

Es wird darauf hingewiesen, dass im Norden des vorliegenden Plangebietes eine Zubringerstraße zu einer möglichen neuen Autobahnanschlussstelle an die BAB 9 auf Höhe des TAL-Tanklagers erwogen wird. Im Falle der aus Sicht des Landkreises Eichstätt anzustrebenden Realisierung dieser neuen Anschlussstelle samt Zubringerstraße bedürfte es vermutlich Lärmschutzmaßnahmen zumindest am nördlichen Rand des neuen Baugebietes in Oberhaunstadt. Es wird um Prüfung in eigener Zuständigkeit gebeten. Außerdem ist durch die Stadt Ingolstadt sicherzustellen, dass die heranrückende Wohnbebauung die angedachte Autobahnanschlussstelle nicht von vornherein unmöglich macht.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Da es sich bei den Planungen für die Zubringerstraße zu einem möglichen neuen Autobahnanschluss noch nicht um eine konkrete Fachplanung handelt, ist auch noch kein Streckenverlauf bekannt, von dem potentielle Immissionen für das Baugebiet zu berücksichtigen wären. Zur Deckung des im Stadtgebiet Ingolstadt bestehenden hohen Wohnraumbedarfs ist die Ausweisung des Baugebietes „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ erforderlich. Sollte in Zukunft eine entsprechende Trasse zwischen Oberhaunstadt und Lenting geplant werden, so hat diese durch landschaftsgestalterische Einbindung und Lärmschutzmaßnahmen auf das Baugebiet zu reagieren.

11. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 19.05.2016

Mit Schreiben vom 05.08.2015 wurde hinsichtlich Entwässerung und Wasserversorgung sowie Stadtreinigung und Abfallwirtschaft bereits eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben, die weiterhin Bestand hat und bei den Planungen zu berücksichtigen ist.

Der Bereich des Gleisschotters entlang der ehemaligen Bahnlinie ist zwar nicht als Altlastenverdachtsfläche eingestuft; eine abschließende Untersuchung liegt jedoch noch nicht vor, da die ebenfalls relevanten Parameter Pflanzenschutzmittel und Mineralölkohlenwasserstoffe bei den bisherigen Untersuchungen nicht berücksichtigt wurden.

Aufgrund der im Bebauungsplan geforderten Maßnahmen werden bei den Baumaßnahmen zur Erschließung des Plangebietes Mehraufwendungen verursacht. Etwaige Mehrkosten für den Erdaushub, die aufgrund von belastetem Material verursacht werden, sind von der Stadt Ingolstadt als Vorhabenträger zu übernehmen.

Es wird außerdem auf verschiedene Festsetzungen und Formulierungen hingewiesen, die noch angepasst werden sollen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

In der Festsetzung I.16 sind Ablauf und Rahmenbedingungen für die Aushubarbeiten vorgegeben u.a. die Untersuchung auf alle relevanten Schadstoffe. Sollten dadurch Mehrkosten entstehen, so werden diese von der Stadt Ingolstadt übernommen.

Die Formulierungen wurden mit Ausnahme des vorgeschriebenen Vorgehens zur Abstimmung der Standorte für Über- und Unterflurhydranten (unter I.11) entsprechend den Forderungen geändert. Die Standorte sollen wie festgesetzt mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt werden.

12. Tiefbauamt vom 20.05.2016

Die Stellungnahme vom 21.08.2015 ist weiterhin zu berücksichtigen.

Bei der Einmündung der Lindewiesener Straße ist Richtung Kösching ein Sichtdreieck (70 m) einzuhalten. Hierfür ist es notwendig, die bestehende Mauer rückzubauen. Dies wäre aufgrund des Baus des neuen Rad- und Gehwegs mit einer Breite von 3,0 m ohnehin erforderlich. Der Bereich des Sichtdreiecks ist von jeglichem sichtbehindernden Bewuchs (zwischen 0,80 m bis 2,50 m Höhe) freizuhalten.

Die Kosten für den Bereich Straßenbau werden in Höhe von 1.250.000 EUR angegeben.

Die Beitragsrechtliche Situation im Bereich der Lindewiesener Straße stellt sich wie folgt dar: die von der damaligen Gemeinde Oberhaunstadt abgerechnete Altanlage reichte von der Einmündung Kriegsstraße bis vermutlich zur Hegnenbergstraße. Demnach ist von einer erstmaligen Herstellung der Ausbaustrecke von Hegnenbergstraße bis Einmündung Steigstraße auszugehen. Es werden in diesem Bereich liegende Grundstücke bei einem Vollausbau sowie auch bei einer Ergänzung der Beleuchtung mit einem Ausbaubeitrag (80 % Anliegeranteil) belastet. Im Übrigen sind Erschließungsbeiträge zu erheben.

Es muss eine Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die mit Stellungnahme vom 21.08.2015 vorgebrachten Anregungen hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Sichtdreieck und Darstellung in der Plangrafik sind in der vorliegenden Planung weiterhin berücksichtigt.

Die bisher auf privatem Grund gelegenen, aber für den Bau des Geh- und Radwegs notwendigen, Flächen können im Rahmen des dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Umlegungsverfahrens gewonnen werden. Ob und in welcher Höhe möglicherweise ein Entschädigungsanspruch der Ei-

gentümer für das von den Festsetzungen betroffene Teilstück der bestehenden Einfriedung bzw. die dahinterliegende Bepflanzung, die ebenfalls dem festgesetzten Sichtdreieck nicht entspricht, entsteht, wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geklärt. Der Eingriff in die im Grundgesetz verankerte Eigentumsfreiheit der Grundstückseigentümer in Hinblick auf den teilweise notwendigen Rückbau der Mauer durch den vorliegenden Bebauungsplan in Form einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ist jedenfalls verhältnismäßig. Da sich der Grundstückszuschnitt ohnehin noch im Rahmen des Umliegungsverfahrens im Vergleich zu dem ursprünglichen Grundstück Flst.Nr. 384/4 zu Gunsten der Ursprungseigentümer ändern wird, ist die Einfriedung der ursprünglichen Grundstücksgrenzen nicht mehr als sinnvoll zu erachten.

Die Kosten für den Straßenausbau wurden in der Begründung unter I.11 entsprechend angegeben.

Im Altbestand von Hegnenbergstraße bis Lindewiesener Straße ist von einer erstmaligen Herstellung auszugehen. Die überwiegende Zahl der Grundstücke im Bestandsbereich der Lindewiesener Straße wurde von der Gemeinde Oberhaunstadt im Jahr 1967 zu einem Beitrag für den Ausbau der „Steigstraße“ herangezogen. Es werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben. Es fallen aber Straßenausbaubeiträge (Anwohneranteil 80%) für Maßnahmen an, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich sind. Die Kosten für den Anbau des Gehweges auf der Ostseite des Bestandes werden als Kosten für die Erweiterung einer Anlage (Verbesserung durch den Ostgehweg) umgelegt (80 %). Die Kosten für die Erneuerung bzw. Verbesserung der Beleuchtung im Altbereich werden als Ausbaumaßnahme umgelegt (80 %). Sollte auch die Fahrbahn neu gebaut werden müssen, ist ebenfalls von der Erhebung eines Ausbaubeitrages auszugehen. Auch wenn im Anschluss kein neues Baugebiet geplant worden wäre, unterliegt eine Straße nach 20 bis 30 Jahren einer Abnutzung und damit einer Erneuerung. Auch begründet eine Veränderung einer Straße, in diesem Fall die Verbreiterung um einen Gehweg, eine ausbaubeitragsrechtliche Abrechenbarkeit.

Im Anschluss an den Altbereich handelt es sich bei der Lindewiesener Straße um eine neue Anlage. Die Kosten der neuen Erschließungsanlage einschließlich Stichstraße werden zu 90 % auf die erschlossenen Flächen umgelegt.

Die Aufwendungen an der Beilgrieser Straße (Geh- und Radweg, Busbucht, Begrünung und Beleuchtung) werden ebenfalls auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Hier handelt es sich um eine erstmalige Herstellung einer Anlage, da die Straße bisher keine Erschließungsfunktion hatte und erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erschließungsanlage wird. Deshalb handelt es sich um einen Erschließungsbeitrag (90 % umzulegen).

Die Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist zeitnah durch das Tiefbauamt bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen (vgl. auch Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes unter 3.).

13. Private Stellungnahme vom 23.05.2016

Es wird angeregt im Planbereich ca. 2.000 - 3.000 m² große Grundstücke für ein Mehrgenerationen Wohnprojekt vorzusehen. Der Ortsteil Oberhaunstadt eignet sich für das Projekt insbesondere aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung, des geplanten Supermarkt, der Kirche, des Restaurants und weiterer Geschäfte sowie der Autobahnanbindung. Es sollen mehrere Vorteile zukünftiger Wohnformen miteinander kombiniert werden. Es werden gute Voraussetzungen für ein Leben im Alter aber auch für Familien mit Kindern geschaffen. Das Angebot bildet außerdem eine ernstzunehmende Grundlage für eine Wohntauschbörse, da es älteren Bürgern ermöglicht, bei bekannter und vertrauter Umgebung und bei abgesicherten Lebensbedingungen im Stadtteil zu verbleiben und so große, nur zum Teil genutzte Wohnungen für junge Familien frei werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Grundsätzlich sind nachbarschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen. Die Bereiche WA 2, WA3 und WA 4 (in denen auch die favorisierten Flächen der Bauherrengemeinschaft liegen) eignen sich durch die zulässige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auch für ein entsprechendes Wohnbauprojekt. Die Entscheidung darüber, welcher Investor die Flächen in der Zukunft entwickelt, kann allerdings nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.
