

BESCHLUSSVORLAGE	
V0713/19/1 öffentlich	Vorstand Rosenfeld, Georg, Prof. Dr. Telefon 3 05-30 00 Telefax 3 05-30 09 E-Mail ifg@ingolstadt.de Datum 08.10.2019

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	08.10.2019	Entscheidung	
IFG Ingolstadt AöR, Verwaltungsrat	14.10.2019	Entscheidung	
Stadtrat	24.10.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

**Neubau eines Schnellrestaurants mit Außenterrasse, eines Drogeriemarktes und einer Gewerbeeinheit und eines Lebensmittelmarktes, Am Hochfeldweg 1, 3, 5 FlNr. 534/19 Gemarkung Zuchering, Reduzierung der Grundstücksfläche
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)**

Antrag:

Der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des seit 09.03.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ hinsichtlich der Grundflächenzahl und des Begrünungsanteils wird zugestimmt.

Prof. Dr. Georg Rosenfeld
Vorstand

Norbert Forster
Vorstand

Sachvortrag:

Für das Grundstück „Am Hochfeldweg 1, 3, 5“, Fl.-Nr. 534/19 Gemarkung Zuchering im Gewerbegebiet Weiherfeld wurde der Neubau eines Schnellrestaurants mit Außenterrasse, ein Drogeriemarkt, eine Gewerbeeinheit und ein Lebensmittelmarkt genehmigt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Digitalisierung, Ökologie und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung vom 24.04.2018 (V0291/18) der Erteilung einer Baugenehmigung zugestimmt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Digitalisierung, Ökologie und Wirtschaftsförderung vom 22.10.2018 (V0760/18) wurde der Bericht der Verwaltung, dass eine Verschiebung der Baukörper nach Süden und Osten aufgrund der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der möglichen neuen Trasse des 4-streifigen Ausbaues der B16 erforderlich ist, zur Kenntnis genommen und dem Verkauf einer Teilfläche von ca. 1.000 m² aus dem östlich an das Baugrundstück anschließenden Grundstück Fl.-Nr. 534/20, auf dem sich die Viehmarkthalle befindet, zugestimmt.

Zwischenzeitlich wurde die geänderte Planung genehmigt, Befreiungen vom Bebauungsplan waren weder hinsichtlich der Grundflächenzahl noch hinsichtlich des Grünflächenanteils erforderlich.

Mittlerweile ist eine Teilung des Baugrundstückes erforderlich, da aufgrund des möglichen Trassenverlaufes der B16 die Abtretung einer Teilfläche von 3.343 m² an die Bundesrepublik Deutschland im Raum steht. Für dieses Grundstück besteht nach Vollzug der Teilung kein Baurecht.

Dadurch verringert sich die für die Berechnung der Grundflächenzahl und des Begrünungsanteils maßgebliche Grundstücksfläche um 3.343 m² auf 10.408 m², ohne Veränderung der bereits genehmigten Gebäude, Fahrwege und Stellplätze. Das Bauvolumen wird nicht erhöht.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale GRZ von 0,6 fest, wobei Stellplätze mit sickerfähiger Befestigung auf die GRZ nicht angerechnet werden. Nach Abtretung der Teilfläche an die Bundesrepublik Deutschland erhöht sich die GRZ des Vorhabens auf 0,73, der Grünflächenanteil sinkt von 28,8% auf 6%. Laut Bebauungsplan wären hier 15% erforderlich.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Dies ist hier der Fall, da zum einen der 4-streifige Ausbau der B16 erst nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 930 Ä II und während des Baugenehmigungsverfahrens im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf eingestellt wurde. Eine Versagung der Befreiungen, obwohl die Baugenehmigungen unanfechtbar sind und auch schon mit dem Bau begonnen wurde, würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.