



BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

(Die Genehmigung des Protokolls durch den Stadtrat steht noch aus)

Bauantrag Graßlweg
-Antrag der BGI-Stadtratsfraktion vom 16.12.2019-

Beratungsabfolge

Sitzung	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	04.02.2020	Entscheidung

Antrag:

Die BGI-Fraktion stellt folgenden **Antrag**:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan im sogenannten „Westviertel“ vorzulegen und das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Plangebiet umfasst den gesamten derzeit noch unbeplanten Bereich zwischen Brodmühlweg, Probierweg und Westlicher Ringstraße.
2. Alle festzusetzenden Maße der baulichen Nutzung orientieren sich am im Westen angrenzenden Bebauungsplan 105. Ziel ist, das Maß der baulichen Nutzung auf ein angemessenes und umgebungsgerechtes Maß (Grundflächenzahl (GRZ) ca. 0,2 und Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 0,5) zu beschränken.
3. Die Verwaltung wird beauftragt bis zum Aufstellungsbeschluss des Stadtrats keine Vorbescheide oder (Teil-)Baugenehmigungen zu erteilen. Dies gilt insbesondere für das auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1306/13 (Graßlweg 6) geplante Bauvorhaben.
4. Der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1306/13 (Graßlweg 6) wird abgelehnt.
5. Das Bauordnungsamt legt dem Stadtrat und vorberatend dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung den Bauantrag für die Bebauung des Grundstücks mit der Flurnummer 1306/13 (Graßlweg 6) zur Entscheidung vor, sobald ein Bauantrag in der Verwaltung eingegangen und eine Stellungnahme erarbeitet ist.
6. Die vier auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1306/13 stehenden Bäume sind zu erhalten. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung:

Lückenschluss in der Bauleitplanung

Das neu zu beplanende Gebiet befindet sich im sogenannten Westviertel und grenzt unmittelbar an zwei Bebauungsplangebiete an (Bebauungsplan Nr. 105 und Bebauungsplan Nr. 164 A). Das noch nicht beplante Gebiet umfasst ungefähr ein Drittel des gesamten Wohngebiets „Altes Westviertel“. Dieses Wohngebiet muss als einheitliches Gebiet betrachtet werden. Die Bebauung im gesamten Wohngebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Mehrfamilienhäuser sind überwiegend nur an der östlichen Seite des Wohngebiets entlang der Westlichen Ringstraße entstanden.

Bereits die Bebauung des „Ludwigsgarten“ hat zu einem erheblichen Übersteigen des dort üblichen Maßes der baulichen Nutzung geführt. Vier Jahre später soll jetzt der nächste Bauantrag gestellt werden, der das Maß der üblichen Bebauung unvertretbar weit überschreitet. Es ist in den kommenden Jahren mit weiteren Bauanträgen in diesem Gebiet zu rechnen. Da die Grundstückspreise dort so hoch sind, dass kaum noch private Bauherren auftreten können, werden in erster Linie Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke bebauen wollen. Diese werden immer versuchen, ein möglichst hohes Maß der baulichen Nutzbarkeit zu erhalten, um damit ihren Profit zu erhöhen. Die Anwendung des § 34 BauGB ist in diesem Wohngebiet aus den genannten Gründen nicht mehr ausreichend und die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Maß der Nutzung muss festgelegt werden

Die nun auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1306/13 (Graßweg 6) geplante Bebauung bedeutet folgende Nutzung:

GRZ 0,40 (B-Plan Nr. 105: 0,2) – GFZ 1,00 (B-Plan Nr. 105: 0,5) – Vollgeschosse: 3 (B-Plan Nr. 105: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze) – Firsthöhe: 11,52 Meter (Nachbargrundstück 7,07 Meter).

Bereits mit diesen Kennzahlen wird deutlich, dass hier ein Verstoß gegen das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB vorliegt und nun ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Problem Ruhender Verkehr im Graßweg

Zu berücksichtigen ist an dieser Stelle auch, dass die notwendigen Voraussetzungen für eine ausreichende Verkehrsinfrastruktur nicht vorliegen. Der Graßweg ist eine schmale Wohnstraße und nur auf einer Seite können Fahrzeuge geparkt werden. Die Erfahrungen mit solch großen Wohnanlagen in allen Stadtteilen Ingolstadts zeigen, dass mindestens die Hälfte der Bewohner ihre Tiefgaragenstellplätze nicht nutzt und stattdessen auf der Straße parkt. Nimmt man noch den Besuchsverkehr hinzu, ist davon auszugehen, dass der gesamte Graßweg und auch alle angrenzenden Straßen von den Bewohnern dieser beiden Mehrfamilienhäuser sowie deren Besuchern zugeparkt werden.

Problem Überlastung der Kanalisation

Das Kanalnetz in diesem Wohngebiet ist auf die Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt. Daher ist zu befürchten, dass die Bebauung eines einzigen Grundstücks mit 12 Wohneinheiten zu einer Überlastung des Kanalnetzes führen könnte.

Anwohnerprotest formiert sich

Da die Anwohner diese Bebauung nicht akzeptieren, wurde eine Anwohner-Initiative gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hat, nur eine maßvolle Nachbebauung im gesamten Wohngebiet zu erreichen.

Beschluss:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung vom 04.02.2020

Mit allen Stimmen:

Die Ziffer 1 des BGI-Antrags wird als Prüfungsantrag genehmigt.

Die Ziffern 2, 3, 4, 5 und 6 des BGI-Antrags werden vom Antragsteller zurückgezogen.