

| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V0258/21 öffentlich | Referat | Referat VII |
| | Amt | Stadtplanungsamt |
| | Kostenstelle (UA) | 6100 |
| | Amtsleiter/in | Wittmann-Brand, Ulrike |
| | Telefon | 3 05-21 10 |
| | Telefax | 3 05-21 49 |
| | E-Mail | stadtplanungsamt@ingolstadt.de |
| Datum | 07.06.2021 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs- ergebnis |
|---|------------|-------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit | 06.07.2021 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 29.07.2021 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens Nr. 171 D "Peters Housing" -

Grundsatzbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Dem Antrag auf Durchführung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahrens Nr. 171 D „Peters Housing“ wird zugestimmt und die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.
2. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2119 der Gemarkung Ingolstadt.
3. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, mit dem Vorhabenträger zeitnah einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens sind, abzuschließen. In diesem Vertrag sollen auch Regelungen hinsichtlich der Haftung während des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

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. | | |

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

| | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> freiwillig | <input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben |
| <input type="checkbox"/> einstufig | <input type="checkbox"/> mehrstufig |
| <p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet.</p> | |

Kurzvortrag:

Der Eigentümer des Grundstücks Neuburger Straße Nr. 6, Herr Fritz Peters, hat die Einleitung zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts auf seinem Grundstück mit der Flurnummer 2119 der Gemarkung Ingolstadt für die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes beantragt.

Das Grundstück der Neuburger Str. 6 ist aktuell mit der Villa „Brunnquell“ aus den 30er Jahren bebaut. Sanierung und Instandsetzung der Villa sind nach Aussage des Eigentümers wirtschaftlich nicht darstellbar.

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Im Westen des Grundstückes, anschließend an die Klenzestraße, befindet sich der Bebauungsplan 171 C „Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße“, rechtsverbindlich seit 02.12.2015. Dieser lässt in der Zeile direkt an der Neuburger Straße III-geschossige Bebauung mit einer Grundfläche von max. 300 m² zu. Im rückwärtigen südlichen Teil des Planungsumgriffes ist nurmehr II-geschossige Wohnbebauung mit 250 m² maximaler Grundfläche zulässig.

Südöstlich, direkt an das zu beplanende Grundstück angrenzend, befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, welches noch nicht aufgegeben wurde. An diesem führt die „Westliche Ringstraße“ vorbei.

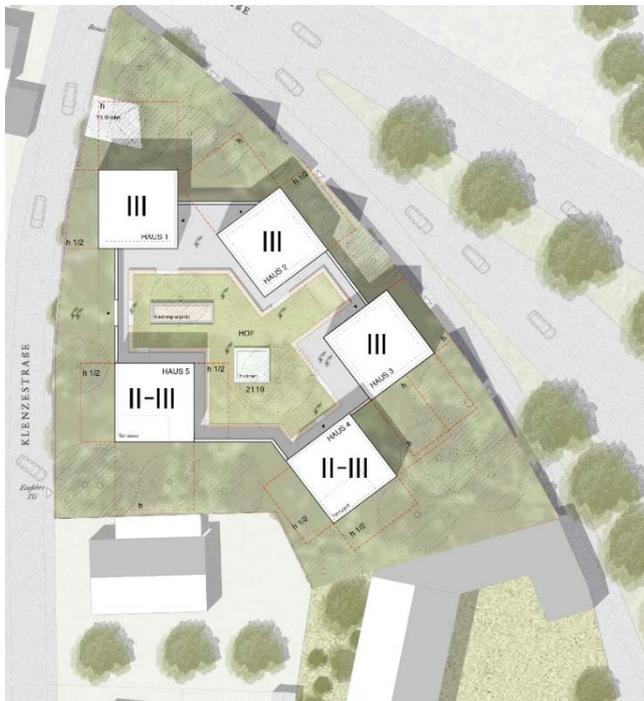
Das südlich angrenzende Quartier ist geprägt durch die II- bis III-geschossige Wohnbebauung, welche dem sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Im Norden, an der Kreuzung Neuburger Straße und Westliche Ringstraße, befindet sich eine eingeschossige Tankstelle und Hochhausbebauung mit IX Geschossen. Diese liegen im Umgriff des Bebauungsplanes 103, ursprünglich aus dem Jahre 1964, welcher in diesem Bereich zuletzt 07.09.2011 geändert wurde (103 D Ä II „Bereich zwischen Stamitz-, Telemann-, Hepp- und Neuburger Straße“). An der Neuburger Straße sind Bereiche mit Mischgebiet festgesetzt, welche eine II bzw. III-geschossige Bebauung mit den Kennzahlen GRZ 0,6 und GFZ 0,8 zulassen. Der Bereich der Hochhausbebauung lässt GRZ- und GFZ-Werte von 0,4 und 1,2 zu.



Historie

Im Juli 2011 wurde vom Stadtrat im Zuge des Baulandentwicklungsprogramms unter anderem für das besagte Grundstück der Beschluss gefasst, dass dieses eine bauliche Entwicklung mit fünf Einzel-Baukörpern erfahren soll.



| | |
|-------------------|-------------|
| Geschosse: | III |
| GRZ: | ca. 0,2 |
| GFZ: | ca. 0,55 |
| Anzahl Wohnungen: | ca. 10 – 12 |

Jedoch wurde seitens des Grundstückseigentümers diese Planung wieder verworfen, da der damalige Entwurf der Lärmproblematik an der Kreuzung nicht hinreichend begegnete.

In der weiteren Planung wurde dann eine Lösung entwickelt, welche vier Baukörper „raupenartig“ aneinander gliedert. Diese wurde am 05.07.2017 dem Gestaltungs- und Planungsbeirat vorgestellt.



| | |
|-------------------|-------------|
| Geschosse: | IV |
| GRZ: | ca. 0,27 |
| GFZ: | ca. 1,08 |
| Anzahl Wohnungen: | ca. 20 – 26 |

Im Folgenden ein Auszug aus dem Protokoll:

„Der Beirat teilt die Ortseinschätzung und begrüßt das überzeugende Konzept mit vernünftigem Haustypus. Zur Höhenentwicklung werden drei Optionen diskutiert – durchweg viergeschossig mit eingeschnittenen Dachloggien, drei-/viergeschossige Terrassierung aller vier Häuser oder drei- und viergeschossige Villen im Wechsel III-IV-III-IV. Letztere bildet die Einzelvillen am besten ab und ist als einzige gegenüber der westlichen Nachbarbebauung vertretbar. Weiterer Diskussionspunkt ist der dichte und weitgehend gesunde Baumbestand gegenüber den 45-50 erforderlichen Stellplätzen, die eine fast flächendeckende Tiefgarage benötigen. Duplexparker und Bewohnergruppen mit geringerem Stellplatzbedarf bieten hier die Chance, wertvolle Bäume zu erhalten. Vorteilhaft ist hierbei auch die in ihren Verschneidungen noch flexiblere Villengruppe. Die Tiefgaragenzufahrt liegt in der Klenzestraße richtig. Auf eine höhere Vorgartenmauer entlang der Neuburger Straße sollte zugunsten eines dort offenen Raums verzichtet werden.“

Um eine mögliche Genehmigung nach § 34 BauGB zu prüfen, reichte der Eigentümer des Grundstückes daraufhin einen abweichenden Vorbescheidsantrag (BV2853-2017) ein.



Die Planung im Vorbescheid wurde in ihrer Höhenentwicklung und dem entstehenden Gesamtvolumen entsprechend der Empfehlung des Gestaltungs- und Planungsbeirats reduziert und somit konnte mit diesem Entwurf ein positiver Bescheid im Februar 2018 im Rahmen des § 34 BauGB erteilt werden.

Die Rechtsgültigkeit des Vorbescheides ist im Februar diesen Jahres nach 3 Jahren abgelaufen, da ein Baugenehmigungsantrag aufgrund dieser Planung ausblieb.

Ziele der eingereichten Planung

Entgegen der Planung im Vorbescheid und abweichend von der Empfehlung des Gestaltungs- und Planungsbeirats möchte der Antragsteller den durchgehenden IV-geschossigen Gebäudekörper verwirklichen. Dieser hat nicht mehr ausschließlich eingeschnittene Terrassierungen im Gartenbereich sondern zusätzlich auch zur Straße hin.

Gemäß dem Antrag vom 19.03.2021 hat das Wohn- und Bürogebäude folgende Kennzahlen:

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Grundstücksgröße: | ca. 3.194 m ² |
| Geschosse: | IV (Teilbereiche III) |
| GRZ: | ca. 0,35 |
| GFZ: | ca. 1,14 |
| Anzahl Wohnungen: | ca. 25 |
| Wohnfläche: | ca. 1.900 m ² |
| Büronutzung (1 Haus): | ca. 638 m ² |



Das IV-geschossige Gebäude besteht aus vier aneinandergereihten, in sich gedrehten Einzelkörpern mit Dachterrassen, die die Lärmemissionen der Westlichen Ringstraße und Neuburger Straße abschirmen und so einen ruhigen, hinten liegenden Gartenbereich schaffen, der die gewachsene Grünstruktur in diesem Bereich erhält.

Auf dem Grundstück befindet sich ein großer, qualitativ hochwertiger Baumbestand, der durch das Vorhaben teilweise überplant wird. Vor allem im südlichen Teil des Grundstückes soll dieser weitgehend erhalten bleiben. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden eine Baumbewertung erfolgen und ggf. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen definiert.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, deren genaue Verortung im Bauleitplanverfahren erarbeitet wird.

Städtebauliche und planungsrechtliche Beurteilung

Zum Einen die besondere Lage an der vielbefahrenen Kreuzungssituation, zum Anderen die heterogene bauliche Struktur zwischen Hochhausbebauung im Norden und kleinteiliger Gartenstadt des Westviertels macht das Grundstück zu keinem einfach zu beplanenden Baugrund und erfordert eine durchdachte und dem Ort angemessene städtebauliche Antwort. Die geschlossene, riegelartige Bebauung zur Straße verspricht eine ruhige Westfassade. Die Gliederung in einzelne Baukörper versucht andererseits die Vermittlung zur angrenzenden kleinteiligen Körnung.

Es ist ein Bebauungsplan erforderlich, weil das Vorhaben nicht mehr nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Das beschriebene Bauvorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, insbesondere in Bezug auf die Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundfläche, und dem somit entstehenden Volumen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist das Grundstück als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Ob das Vorhaben als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, wird im weiteren Verlauf geprüft.

Städtebaulicher Vertrag

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Vorhabenträger beantragt. Zeitnah soll mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens sind, insbesondere sämtliche Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung und des ursächlich mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsaufwandes, geschlossen werden. In diesem Vertrag sollen auch Regelungen hinsichtlich der Haftung während des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

Anlagen:

1. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
 2. Präsentation des Antragstellers
 3. Luftbild mit Umgriff
 4. Beschluss Stadtrat vom 28.08.2011
 5. Vorbescheid (BV2835-2017) vom 05.02.2018
-

