

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0601/16</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	12.09.2016	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	11.10.2016	Vorberatung	
Stadtrat	27.10.2016	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Rahmenplan " Am Anger 50-60" für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 112 F "Gebiet zwischen Am Anger, Erlet-, Rupr.-Heller-, Irnau-, Winkstraße"

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Dem Rahmenplan „Am Anger 50-60“, der für einen Teilbereich (Fl.Nrn. 990/41, 990/42 und 990/43) des Bebauungsplans Nr. 112 F „Gebiet zwischen Am Anger, Erlet-, Rupr.-Heller-, Irnau-, Winkstraße“ zusätzliche Wohngebäude und eine Aufstockung der Bestandsgebäude vorsieht, wird zugestimmt.

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 seit dem 05.07.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 112 F „Gebiet zwischen Am Anger, Erlet-, Rupr.-Heller-, Irnau-, Winkstraße“ sieht für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 990/41, 990/42 und 990/43 der Gemarkung Unsernherrn ein allgemeines Wohngebiet vor. Diese Grundstücke, welche sich an der Straße „Am Anger“ und westlich der Erletstraße befinden, messen eine Gesamtfläche von 8.400,4 m<sup>2</sup> und befinden sich im Eigentum der „GBW Oberbayern und Schwaben GmbH“, welche nun die Möglichkeit einer zusätzlichen Entwicklung angefragt hat. Derzeit sind die oben genannten Grundstücke mit sechs Mehrfamilienhäusern mit je 3 Vollgeschossen und insgesamt 51 Mietwohneinheiten bebaut.

Der vorliegende Rahmenplan sieht für die umfassten Grundstücke weiterhin eine Bebauung mit Wohngebäuden vor. Durch die maßvolle Verdichtung im Rahmen eines Neubaus von zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern sowie einer moderaten Aufstockung der Bestandsgebäude werden insgesamt 32 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, was der starken Nachfrage nach stadtnahem Wohnraum ressourcenschonend entgegenkommt.

Im Detail sieht die Planung zum einen den Neubau von zwei dreigeschossigen Wohngebäuden mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss in der 4. Etage sowie einer Pultdach Bedachung außerhalb der Baugrenze des bestehenden Bebauungsplanes im südlichen Gartenbereich vor. Da die dreigeschossigen Bestandsgebäude aus den 1980er Jahren in das Konzept integriert und mit

den Neubauten eine Einheit bilden sollen, ist zum anderen vorgesehen, zusätzlichen Wohnraum durch eine Aufstockung der Bestandsgebäude zu erreichen. Hierbei ist ebenfalls ein Geschoss mit Pultdach und vorgelagerter Dachterrasse geplant. Die Firsthöhe des zukünftigen Pultdaches soll die bestehenden Firsthöhen der Satteldächer nicht überragen.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 112 F aus dem Jahr 1980 ergeben sich insbesondere Abweichungen bei der GFZ, der Anzahl der Vollgeschosse und der Dachform, für die allerdings Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB städtebauliche vertretbar sind. Konkret erhöhen sich im Vergleich die GFZ von „0,6“ auf „0,88“ und die Zahl der Vollgeschosse von „III“ auf „III + Staffelgeschoss“. Zudem ist im Rahmenplan anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung von „26°- 30°“ eine Pultdach Bedachung mit einer Dachneigung von „3° bis 5°“ vorgesehen.

An insgesamt fünf Stellen im Plangebiet gibt es geringfügige Überschreitungen der zulässigen Abstandsflächen unter anderem zur öffentlichen Straße hin. Mit einer Beeinträchtigung der Nachbarn ist hierdurch allerdings aufgrund der aufgelockerten Bauweise und der Lage der Gebäude nicht zu rechnen, sodass bauordnungsrechtlich Abweichungen in Aussicht gestellt werden können.

Die bereits vorhandenen Stellplätze werden um 50 neue Parkplätze ergänzt. Um die verbleibenden Grünflächen weitestgehend zu erhalten, sollen die für die 32 neuen Wohnungen erforderlichen Parkplätze zum überwiegenden Teil in einer neu zu errichtenden Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt an der Nord-Ost-Grenze des Grundstücks der Flurnummer 990/36 der Gemarkung Unsernherrn angeschlossen an die dort bereits bestehende Garage. Die oberirdischen Stellplätze im Osten und Nordwesten des Plangebietes sollen künftig mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag versehen werden.

Um die Qualität der Außenbereiche zu verbessern, sieht die Planung zudem eine Neugestaltung der Außenanlage und der Parkierung vor. So sollen Spielplatz, Fahrradabstellplätze und Müllbereiche neu organisiert werden. Es sind zudem 30 neue Baumpflanzungen auf dem gesamten Grundstück geplant, wodurch eine bessere Begrünung des Plangebietes erreicht werden soll.

In den Planzeichnungen sind Grundfläche, Geschossigkeit und Lage der Baukörper, die Freiflächenplanung sowie die Abstandsflächen dargestellt.

Der Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung. Da er die zukünftigen städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für ein Gebiet aufzeigt, besitzt er für die Verwaltung und für die politischen Gremien allerdings einen sog. Selbstbindungscharakter. Dies zeigt sich insbesondere bei der Zulässigkeitsprüfung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB. Mit dem vorliegenden Rahmenplan „Am Anger 50-60“ wird somit der Rahmen abgesteckt, in welchem Umfang eine Mehrbebauung auf den betroffenen Grundstücken als städtebaulich vertretbar und mit dem nachbarlichen Umfeld als vereinbar angesehen werden kann.

Da zudem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die notwendigen Befreiungen städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen vereinbar sind, kann von einer Änderung des Bebauungsplans abgesehen werden.