

| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V0657/16 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 | 20.09.2016 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs- ergebnis |
|---|-------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung | 11.10.2016 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 27.10.2016 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Stellungnahme der Verwaltung zum Ergänzungs- und Prüfungsantrag
der SPD-Stadtratsfraktion vom 28.07.2016 "Erweiterung Bauleitplanung"
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zum Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 28.07.2016 zur Kenntnis.
2. Von einer weiteren Überplanung des bereits überwiegend bebauten Bereichs des Westviertels wird abgesehen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

- Mindest-Grundstücksgröße für Bebauung 620 m²
- Maximale Traufhöhe 6,50 m
- Satteldach maximal 24° Dachneigung
- Dachgeschosse dürfen nicht ausgebaut werden

Nord-östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 befindet sich ein nahezu vollständig bebauter Bereich mit gewachsener Struktur, überwiegender Wohnnutzung, dem Gartenbaubetrieb, einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie einigen anderen nicht störenden Gewerbebetrieben. Strukturell unterscheidet sich das Gebiet nicht wesentlich vom angrenzenden Bereich mit Bebauungsplan. Ähnliche Gebäudegrößen, sowie überwiegende Wohnnutzung und die Einzelhausbebauung machen dies deutlich. Planungsrechtlich ist der Bereich nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen.

Westlich vom Brodmühlweg befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 155 „Gebiet zwischen Mühlweg, Schutter und Aloisiweg“ und Nr. 164 A „Am Brodmühlweg“. Dazwischen liegt ein weiterer Bereich ohne Bebauungsplan.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 155 (rechtskräftig seit 1971) sind an die des Bebauungsplanes Nr. 105 angelehnt:

- Reines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- GRZ 0,3
- GFZ 0,5
- Nur Einzel- und Doppelhäuser
- Maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude
- Maximale Traufhöhe 6,50 m
- Mindest-Grundstücksgröße 700 m²

Beim Bebauungsplan Nr. 164 A (rechtskräftig seit 1996) lauten die wesentlichen Festsetzungen wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,7
- Maximal zwei Vollgeschosse plus Dach, wobei das Dach auch ein Vollgeschoss sein darf
- Maximal 6,50m Wandhöhe
- Maximal 10, bzw. 8, bzw. 5 Wohneinheiten pro Gebäude
- Sattel- oder Zeltdächer zulässig

Bereits 1996 wurde auf wachsenden Wohnraumbedarf reagiert indem bspw. die Anzahl der möglichen Wohneinheiten pro Gebäude und die GRZ erhöht wurden. Diese höhere Ausnutzung wird hier allerdings durch die im Bebauungsplan festgesetzte und von Bebauung freizuhaltende öffentliche Grünfläche entlang des Winklermühlweges kompensiert.

2. Erfordernis einer Bauleitplanung

Nach § 1 (3) BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Fehlt es an dieser Erforderlichkeit, ist regelmäßig davon auszugehen, dass die grundsätzliche Planungshoheit der Stadt mangels einer „Planrechtfertigung“ eingeschränkt ist.

Es handelt sich um ein nahezu vollständig bebautes, intaktes Gebiet. Besondere städtebauliche Strukturen (z.B. Gartenstadtsiedlung) liegen nicht vor. Für den Bereich besteht kein Erfordernis

einer Bauleitplanung i.S. des § 1 (3) BauGB, da sich bei den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken das Baurecht nach § 34 BauGB richtet.

Bei dem Gärtnerei-Betrieb besteht Bestandsschutz. Es ist hier gegenwärtig nicht zu erwarten, dass der erst vor wenigen Jahren ausgebaute und modernisierte Betrieb aufgegeben wird und eine städtebaulich unerwünschte Nutzung vorgenommen wird. Erst bei einer Nutzungsaufgabe oder einem Freilegen des Areals bestünde unter Umständen ein Planerfordernis, da auf Grund der Grundstücksgröße beispielsweise die Erschließung gesichert und erforderlichenfalls auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung hingewirkt werden müsste. Aus diesem Grund wurde vom Stadtrat im Jahr 2000 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, da eine Nutzungsaufgabe im Raum stand. Das Verfahren wurde aber nicht zur Rechtskraft weitergeführt.

3. Probleme Fortführung / Neuaufstellung B-Plan

Neben dem in Nr. 2 dargelegten Fehlen eines Planerfordernisses besteht sowohl für die Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 105, als auch für eine Erweiterung/Ausdehnung des Geltungsbereiches die Problematik, dass in einen bereits nahezu vollständig bebauten Bereich mit bestehendem Baurecht eingegriffen würde. Da es sich um ein heterogen gewachsenes Gebiet handelt, differieren beispielsweise die Grundstücksgrößen stark. Das hätte zur Folge, dass insbesondere die Festsetzungen des aus dem Jahre 1968 stammenden B-Plans Nr. 105 wie Mindestgrundstücksgrößen, relative Größen wie GFZ und GRZ oder auch die Wohneinheitenbeschränkung obsolet würden und u.U. bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB (im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne) oder nach § 34 BauGB (innerhalb der nicht überplanten, aber bereits weitgehend bebauten Bereiche) verändert, eingeschränkt oder gar aufgehoben werden würde. Soweit hierbei in bestehendes Baurecht eingegriffen bzw. dieses eingeschränkt wird, besteht die Gefahr einer Entschädigungspflicht durch die Stadt, welche in jedem Einzelfall zu prüfen wäre (vgl. § 42 BauGB).

Auch das Aufstellen eines neuen Bebauungsplans für den bisher nicht überplanten Bereich des Westviertels birgt dieselbe Problematik. Würde man andererseits allein Festsetzungen treffen, die nicht ein städtebauliches Konzept verfolgen, sondern allein den Entschädigungsanspruch ausschließen, ist das Ergebnis kein anderes als das nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

Dies betrifft den Bereich östlich vom Brodmühlweg, die nördliche Schmalkalsdenstraße bis zur Kreuzung Graßweg, den Graßweg und den Einmündungsbereich Rollerstraße, die Brahmsstraße, die Glückstraße sowie die nördliche Reußstraße bis zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 105.

4. Baurecht nach § 34 BauGB

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Mit dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber bereits auf der Ebene des Baugesetzbuches grundsätzlich die Vorsorge getroffen, dass es bei konsequenter Auslegung des sogenannten „Einfügungsgebotes“ im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverzug zu keiner städtebaulich unverträglichen Entwicklung kommt.

Bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung, ob das aktuell beantragte Bauvorhaben auf dem Grundstück des ehemaligen Ludwigsgartens nach den Kriterien des § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, ist demzufolge auf die Eigenart der „näheren Umgebung“ abzustellen. Das städtebauliche

Umfeld des Baugrundstückes ist geprägt durch den Westfriedhof mit der Friedhofsmauer im Norden, die Schutter sowie die gärtnerische Nutzung mit Gewächshäusern im Süden, den westlich angrenzenden Gärtnereibetrieb sowie östlich der Westlichen Ringstraße durch das angrenzende Glacis. Eine prägende Bebauung, die auf das Grundstück einwirkt, liegt in der näheren Umgebung nicht vor, sodass es sich gleichsam um einen Solitär handelt, dessen Bebaubarkeit die nähere Umgebung auf das Maß der Nutzung nicht einschränkt. Das Vorhaben ist sowohl im Hinblick auf die Höhenentwicklung, die Geschossigkeit, die Bauweise und die Kubatur als städtebaulich vertäglich zulässig einzustufen (siehe hierzu auch die Beschlussvorlage V0654/16 – Neubau eines Bürogebäudes, Westliche Ringstraße 15, ehemaliger Ludwigsgarten).

Im Umkehrschluss bedeutet dieses Solitärlande aber auch, dass von dem beantragten Bauvorhaben keine prägende Bezugswirkung auf die nähere Umgebung und erst recht nicht auf das weitere Umfeld der noch nicht durch einen Bebauungsplan überplanten, jedoch im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche des Westviertels ausgeht. Konkret bedeutet dies, dass insbesondere kein Bezugsfall für die jenseits des Gärtnereigeländes und südlich der Schutter liegenden Grundstücke an der Schmalkaldenstraße entsteht.

Vor diesem Hintergrund ist eine Reglementierung im Wege einer Überplanung durch einen Bebauungsplan – eventuell verbunden mit Eingriffen in bestehendes Baurecht- als nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB einzustufen.

5. Fazit

- Für den untersuchten Bereich besteht in planungsrechtlicher Hinsicht kein Planungserfordernis.
- Für die Überplanung des bestehenden Gärtnereibetriebes, dessen Areal erst vor einigen Jahren modernisiert und erweitert worden ist, besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit. Ein Planungserfordernis ist allenfalls bei einer Betriebsaufgabe in Erwägung zu ziehen.
- Das aktuelle Neubauprojekt „Ludwigsgarten“ stellt nach städtebaulichen Gesichtspunkten keinen Bezugsfall dar, der eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung benachbarter Gebiete (insbesondere südlich des Gärtnereibetriebes) befürchten lässt.
- Nach aktuellem politischem Willen wird landesweit das Aufstellen von schlanken Bebauungsplänen angestrebt und von allgemeinen restriktiven Festsetzungen zugunsten einer liberaleren Gestaltungsfreiheit abgesehen. In diesem Sinne wurde auch die Bayerische Bauordnung in den letzten Jahrzehnten novelliert.