

BESCHLUSSVORLAGE V412/20 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	08.09.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	06.10.2020	Vorberatung	
Stadtrat	23.10.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Satzung der Stadt Ingolstadt über die Veränderungssperre im Bereich des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C "Östlich Nordpark",
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C „Östlich Nordpark“ verfolgten Planungsziele wird für den Bereich des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C gemäß §§ 14 ff. BauGB eine Veränderungssperre erlassen.
2. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C „Östlich Nordpark“. Konkret sind dies ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 3849/3*, 3836/14, 3837, 3837/2, 3837/5, 3951, 3951/3, 3951/7, 3951/8 sowie 3951/9, der Gemarkung Ingolstadt.
3. Der Stadtrat beschließt die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. At. 23 GO als Satzung.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

i.V. Johann Rauscher
Amtsleiter Rechtsamt

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

Kurzvortrag:

1. Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre

Der Ingolstädter Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 192 C "Östlich Nordpark" gefasst. Der Beschluss wurde am 16.09.2020 in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Ingolstadt ortsüblich bekannt gemacht.

Das Plangebiet ist überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der aktuell bestehenden Nutzungen liegt ein faktisches Gewerbegebiet vor. Da es in den letzten Jahren für einzelne Grundstücke im Plangebiet Anfragen bezüglich der Genehmigung von Wohnnutzungen gegeben hat und eine Nutzungskombination aus Wohnen und Gewerbe aufgrund der direkten Lage am Nordpark auch aus stadtplanerischen Gesichtspunkten zu befürworten ist, sollen die bisher gewerblich genutzten Flächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C zu einem urbanen Gebiet entwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die bestehende unzureichende Erschließungssituation optimiert bzw. neue Erschließungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Anlass für den Erlass der Veränderungssperre ist eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage vom 31.07.2019. Das betroffene Grundstück liegt im Umgriff des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C "Östlich Nordpark". Durch die Umsetzung des Vorhabens würden die Planungsabsichten der Stadt für das Gebiet unmöglich gemacht beziehungsweise wesentlich und nachhaltig erschwert werden, da die geplante Nord-Süd-Achse der Erschließungsstraße sowie die gewünschte Umsetzung der Baufelder und Grünflächen nicht mehr realisierbar ist.

Mit Bescheid vom 28.10.2019 wurde die Entscheidung über den Vorbescheidsantrag gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Da die Frist der Zurückstellung mit dem 28.10.2020 abläuft und das Bauleitplanverfahren bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossen werden kann, ist zur Sicherung der Planungsziele der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 und § 16 BauGB erforderlich.

2. Planungsziele

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C "Östlich Nordpark".

Wie oben bereits unter Punkt 1 dargestellt, soll das derzeit planungsrechtlich als faktisches Gewerbegebiet einzustufende Gebiet in Bezug auf die bauliche Nutzung, die Erschließung sowie die Grundstücks- und Freiflächen städtebaulich neu geordnet werden. So ist für das Plangebiet künftig eine Nutzungskombination aus Wohnen, Gewerbe sowie ergänzend sozialen oder kulturellen Einrichtungen vorgesehen, wodurch dem städtischen Leitbild der kurzen Wege mit Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung Rechnung getragen wird. Zudem soll die im Plangebiet bestehende, unzureichende Erschließungssituation mit einer neu herzustellenden Nord-Süd-Erschließung optimiert werden. Des Weiteren soll eine Wegevernetzung mit dem angrenzenden Nordpark geschaffen werden, um diesen für die dort arbeitende und wohnende Bevölkerung erlebbar zu machen.

Durch die Aktivierung der vorliegenden Innenentwicklungspotentiale sowie die Verbesserung der Erschließungssituation soll im Osten Ingolstadts ein repräsentativer Stadteingang mit einem klar geschlossenen Stadtrand entstehen, welcher das Gebiet städtebaulich nachhaltig aufwertet.

3. Satzungserfordernis – Sicherung der Bauleitplanung

Wie bereits unter Punkt 1 angesprochen, liegt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage auf einem im Umgriff des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C "Östlich Nordpark" gelegenen Grundstücks vor. Mit der Umsetzung dieses Bauvorhabens wäre die unter Punkt 2 dargelegte, städtebaulich beabsichtigte Neuordnung des Plangebietes wesentlich erschwert bzw. nahezu unmöglich, da weder die verbesserte Erschließung mittels einer neu zu errichtenden Nord-Süd-Achse noch die städtebaulich gewünschte Neuordnung der Grundstücke umgesetzt werden könnte. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich künftig Nutzungsänderungen oder bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, die mit den dargestellten städtebaulichen Zielen der laufenden Bauleitplanung nicht vereinbar sind, sodass eine Maßnahme zur Sicherung der gemeindlichen Planung angezeigt ist.

Der Erlass einer Veränderungssperre ist als angemessen und verhältnismäßig anzusehen, da kein milderes Mittel, mit welchem die Sicherung der gemeindlichen Planungsziele ebenfalls erreicht werden kann, zur Verfügung steht. Mit Bescheid vom 28.10.2019 erfolgte gem. § 15 Abs. 1 BauGB eine einjährige Zurückstellung der vorliegenden Bauvoranfrage. Da die Zurückstellung am 28.10.2020 abläuft, das Bauleitplanverfahren bis zu diesem Datum jedoch noch nicht zum Abschluss gebracht werden kann, ist der Erlass der Veränderungssperre als Satzung (vgl. § 16 BauGB) erforderlich. Das private Interesse des Bauherrn muss somit hinter dem öffentlichen Interesse der städtebaulichen Entwicklungsabsichten zurücktreten.

4. Rechtsfolgen

Vorhaben und Veränderungen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bauverbot. Allerdings können gemäß § 3 Abs. 2 der gemeindlichen Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen - die gemeindlichen Planungsziele hierdurch also nicht gefährdet werden.

5. Dauer und Ausnahmen

Die Veränderungssperre gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zunächst für 2 Jahre.

Auf die Zweijahresfrist ist, bezogen auf das von der Zurückstellung betroffene Grundstück der Zeitraum, welcher seit der Zustellung des Zurückstellungsbescheides am 31.10.2019 (§ 15 Abs. 1 BauGB) vergangen ist, anzurechnen.

Ist bis dahin der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 192 C noch nicht in Kraft getreten, so kann gemäß den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden. Gem. § 17 Abs. 2 BauGB kann die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein zusätzliches Jahr verlängert werden, soweit besondere Umstände dies erfordern.

Somit ergibt sich ein Zeitrahmen, welcher nach derzeitigem Sachstand für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C ausreicht. Dies gilt vorbehaltlich der jeweiligen Beschlussfassungen durch den Stadtrat sowie der grundsätzlichen Ergebnisoffenheit eines jeden Bauleitplanverfahrens.

Sobald und soweit der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 192 C, welcher die Grundlage für die Veränderungssperre bildet, rechtsverbindlich wird, tritt die Satzung außer Kraft.

Anlagen

- Satzung der Stadt Ingolstadt über die Veränderungssperre im Bereich des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 192 C „Östlich Nordpark“ (Anlage 1)
 - Lageplan vom 09.09.2020 zur Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 2)
-

