

BESCHLUSSVORLAGE V432/20/1 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Ulrike Wittmann-Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	12.11.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	14.12.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erlass einer Erhaltungssatzung
- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 07.08.2019
Stellungnahme der Verwaltung
 (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

- 1. Der Bericht über den Einsatz städtebaulicher Instrumente im Stadtgebiet Ingolstadts wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Dem Aufstellungsbeschluss einer Erhaltungssatzung für den Bereich Körnerplatz gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird zugestimmt.**

gez.

Renate Preßlein-Lehle
 Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller
 Berufsmäßiger Stadtrat

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 checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:	

Kurzvortrag:

Städtebauliche Planungsinstrumente im Einsatz

Zur Umsetzung städtebaulicher Ziele gibt es formelle, rechtlich verankerte, und informelle Planungsinstrumente. Der SPD- Antrag „Erlass einer Erhaltungssatzung“ (V0881/19) verfolgt vor allem die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums als ein städtebauliches Ziel. Im Sinne einer ganzheitlichen Planung sind daneben noch andere Ziele wie z. B. soziale Aspekte, Gestaltung, öffentlicher Raum, Mobilität, Ökologie etc. zu integrieren. Zu den formellen Planungsinstrumenten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zählen städtebauliche Satzungen wie die Satzung von Bebauungsplänen oder auch die Satzung von Sanierungsgebieten, sie haben öffentlich bindenden Rechtscharakter. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann zum Beispiel in Bebauungsplänen geförderter Wohnraum festgesetzt werden (Beispiel Bebauungsplan „An der Stinnesstraße“ 114 M ÄI 2017). Über die formellen Verfahren des BauGBs hinaus gibt es informelle Planungsinstrumente, hierzu zählen z.B. Rahmenpläne, Wettbewerbe, Plangutachten oder auch Konzeptvergaben, bei denen nach vorher definierten Zielen und Qualitätskriterien die Entwürfe bewertet werden, wie etwa öffentlicher Raum, Wohnungsgrundrisse, etc. Nicht nur das Preisgebot ist entscheidend, der Zuschlag geht an das beste Gesamtergebnis. (Bsp. Stinnesstraße, Teile Baugebiet „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“, Anfang 2018). Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des sog. „IN-Quartiers“ (ehem. Rieter und Bäuml) wird ein Rahmenplan erarbeitet werden, in dem der Gewinnerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs vertieft wird. Dabei werden die entwurfsspezifischen Inhalte und die Freiflächengestaltung weiterentwickelt.

Darüber hinaus wurden im Stadtgebiet bereits 20 städtebauliche Sanierungsgebiete erlassen. Neben fast dem gesamten Altstadtbereich sind hier insbesondere auch die Soziale-Stadt-Gebiete Konradviertel, Augustinviertel und Piusviertel zu nennen. Die bestehenden Sanierungsgebiete Ingolstadts sind in der Anlage 4 dargestellt. Es ist hier ersichtlich, dass bereits in weiten Gebieten der Stadt städtebauliche Sanierungssatzungen bestehen, die auch kontinuierlich angepasst und erweitert werden (z.B. Erweiterung Augustinviertel, Konradviertel, Sanierungsgebiet „R“ im Zuge des Programms „Zukunft Stadtgrün“ im Januar 2020, Sanierungsgebiet „U“ - Juni 2020). In diesen Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die bundesweite Förderkulisse seit Mai 2020 neu aufgestellt wurde. So sind die in Ingolstadt umgesetzten Förderprogramme „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Zukunft Stadtgrün“ sowie „Soziale Stadt“ in die neuen Förderprogramme „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ sowie „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ aufgegangen. Die Themen „Grünflächen, Klimaschutz, Nachhaltigkeit“ werden zukünftig in allen Förderprogrammen integriert.

Als weiteres städtebauliches Planungsinstrument prüfte das Stadtplanungsamt die Einführung von Erhaltungssatzungen im Stadtgebiet. Bei einer Erhaltungssatzung handelt es sich um ein planerisches Instrument des Baugesetzbuches (§ 172 BauGB). Das Baugesetzbuch ermöglicht es, drei Typen von Erhaltungssatzungen erlassen zu können. Die möglichen Erhaltungssatzungen unterscheiden sich durch ihre speziellen Zielsetzungen:

1. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Gestaltungssatzung): Mit einer Gestaltungssatzung werden besondere Merkmale einer städtebaulichen Struktur dauerhaft gesichert. In der Regel sollen hier homogene bauliche Anlagen, welche keine Baudenkmäler sind und in ihrer Gesamtheit eine städtebauliche Wirkung entfalten, vor einer Veränderung geschützt werden (z.B. Fassaden, Dachform, Dacheindeckung, Baulinie).

2. Der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung): Das Ziel einer Milieuschutzsatzung ist es, gewachsene Bevölkerungsstrukturen zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu vermeiden. Im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung sind deshalb beispielsweise übertrieben wertige Sanierungen, Nutzungsänderungen oder Rückbauten genehmigungspflichtig. Auch kann eine Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in mehrere Eigentumswohnungen untersagt werden.
3. Die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen (Umstrukturierungssatzung): Dienen die beiden erstgenannten Erhaltungssatzungen dem Bewahren einer vorhandenen baulichen Gestaltung oder Bewohnerstruktur, dient wiederum die Umstrukturierungssatzung der geordneten umfassenden Änderung eines Gebietes. Hier sollen mit einem Sozialplan die Belange der Bewohner bei einer weitreichenden Umstrukturierung eines Gebietes beachtet werden.

Eine Erhaltungssatzung in Form einer Umstrukturierungssatzung steht derzeit im Stadtgebiet nicht zur Diskussion.

Auch gibt es nach stadtplanerischen Kriterien, sowie sonstigen Untersuchungen (siehe Sozialbericht 2014) keine Indizien die auf einen Bedarf eines Milieuschutzes im Stadtgebiet Ingolstadt hinweisen. Gentrifizierungsprozesse wie in anderen Großstädten können im Stadtbild Ingolstadts nicht festgestellt werden. Die Einführung einer Milieuschutzsatzung ist demnach aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Für das unweit der städtebaulichen Entwicklung des Rieter/Bäumler-Areals gelegene Körnerplatzareal prüft das Landesamt für Denkmalschutz die denkmalfachliche Schutzwürdigkeit. Da nach mündlicher Aussage die Prüfung keine denkmalfachliche Schutzwürdigkeit zum Ergebnis hat, kommt hier der Erlass einer Erhaltungssatzung zum Schutz der städtebaulichen Qualität des Ensembles in Betracht. Die Erhaltungssatzung dient zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB und zusätzlich zur Sicherung der besonderen gestalterischen Qualität des Stadtraums.

Die in Anlage 3 beigelegte Begründung der Erhaltungssatzung „Körnerplatz“ erläutert detailliert die zu schützenden städtebaulichen Merkmale am Körnerplatz. Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Bestand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Die durch den Satzungsbeschluss über die Erhaltungssatzung eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart bedroht ist. Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluss und Vorhabenprüfung - wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen.

Einbindung des Stadtrats und weiterer Akteure

Nach Beschlussfassung des Stadtrats über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung werden der BZA Nord-Ost sowie die Öffentlichkeit beteiligt werden. Danach wird der Satzungsentwurf samt Begründung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: Satzungsentwurf Erhaltungssatzung Körnerplatz

Anlage 2: Geltungsbereich Erhaltungssatzung Körnerplatz

Anlage 3: Begründung zur Erhaltungssatzung Körnerplatz

Anlage 4: Übersichtsplan Sanierungsgebiete

Anlage 5: Antrag des Stadtrats Bechstadt, SPD vom 07.08.2019

Ergänzende Erläuterung des Rechtsamts zu möglichen Entschädigungsansprüchen:

Nach der herrschenden Auffassung kann eine Erhaltungssatzung grundsätzlich keine Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB auslösen. Hierfür sprechen folgende Gründe:

- Bei den positiven, den Eigentümer an der vorhandenen Nutzung festhaltenden Regelungen in der Erhaltungssatzung ist bereits fraglich, ob es sich hierbei um eine negativ wirkende Aufhebung oder Einschränkung einer zulässigen Nutzung handelt.
- Die Erhaltungssatzung ändert nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit als solche, sondern überlagert diese wie vergleichsweise Beschränkungen aus anderen Rechtsbereichen (z.B. Baudenkmalrecht, ...).
- Da gemäß § 173 Abs. 2 i.V.m. § 40 Abs. 2 BauGB ein an qualifizierte Voraussetzungen gebundener Übernahmeanspruch für den Eigentümer besteht, kann die subsidiäre General- und Auffangnorm des § 42 BauGB keine Anwendung finden.
- **Erhaltungssatzungen können als entschädigungsfreie Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums eingestuft werden und sind grundsätzlich noch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums.**

Vorlage der Erhaltungssatzung im BZA III Nordost am 28.10.2020:

Der BZA hat die Erhaltungssatzung befürwortet.

