

BESCHLUSSVORLAGE V0007/20 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de	
Datum	08.01.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	04.02.2020	Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand

Neubau von zwei 6-Familienhäusern mit Tiefgarage und 2 oberirdischen Stellplätzen,
Graßlweg 6, 6a, FINr. 1306/13 Gemarkung Ingolstadt
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages zum Neubau von zwei 6-Familienhäusern mit Tiefgarage und 2 oberirdischen Stellplätzen, Graßlweg 6, 6a, FINr. 1306/13 Gemarkung Ingolstadt wird zur Kenntnis genommen.

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

Kurzvortrag:

Zu dem Vorhaben wurde am 08.11.2019 ein Bauantrag mit prüffähigen Unterlagen eingereicht. Bereits weit im Vorfeld des Bauantrages wurde im Rahmen der Bauberatung ein Entwurf vorgelegt, der ein Staffelgeschoss mit Dachterrassen und eine erheblich umfangreichere Gebäudegrundfläche des nördlichen Baukörpers vorsah. Nachdem von Verwaltungsseite Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit geäußert wurden, wurde das Bauvorhaben reduziert.

Die geplanten Wohngebäude sind nunmehr II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, weisen eine Gebäudegrundfläche von 210 m² (Haus 1 im nördlichen Grundstücksteil) und 205 m² (Haus 2) aus. Die Wandhöhe beträgt bei beiden Gebäuden 6,74 m, die Firsthöhe 11,46 m bzw. 10,30 m.

Umgebungsbebauung

Die nähere Umgebung des Baugrundstückes beidseits des Graßlweges und der Schmalkaldenstraße ist geprägt von Wohngebäuden von I-, über II- und II+D bis hin zu III-geschossiger Bebauung, Wandhöhen zwischen 5,50 m über 6,50 m bis hin zu 9,5 m und Gebäudegrundflächen (d.h. nur Hauptgebäude ohne Garagen, Tiefgaragen oder Tiefgaragenzufahrten) zwischen 104 m², 178 m², 252 m² (genehmigt), 306 m² bis 313 m² (beantragt).

Auf dem unmittelbar angrenzenden östlichen Baugrundstück Graßlweg 4, 4a befinden sich zwei Fünffamilienhäuser in II-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundfläche beträgt 176 m² bzw. 178 m², die Wandhöhe 6,50 m, die Firsthöhe der Walmdächer 10,69 m.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurde im Jahre 2018, Schmalkaldenstr. 3a und 3b, ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten in II-geschossiger Bauweise mit Flachdach, das eine Grundfläche von 252 m² und eine Wandhöhe von 6,62 m aufweist, genehmigt.

Für das nördliche an das Baugrundstück angrenzende Grundstück FINr. 1306/6 liegt ein Bauantrag für ein Doppelhaus mit einer Grundfläche des Hauptgebäudes ohne Garagen von insgesamt 313 m², II-geschossig, Wandhöhe 5,56 m und Firsthöhe 8,77 m vor.

Das Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Schmalkaldenstr. 14, II-geschossig mit Staffelgeschoss weist eine Wandhöhe von 9,5 m und eine Grundfläche von 306 m² aus.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Dort 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. Nur anhand dieser Zulässigkeitsmerkmale wird geprüft, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nicht zu diesen Merkmalen gehört die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und damit auch nicht die Kategorie Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus.

Als nähere Umgebung ist nicht das gesamte Westviertel zu betrachten, sondern lediglich der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann, und die Umgebung, die ihrerseits das Baugrundstück prägt. Dies ist der Bereich beidseits des Graßlweges und der Schmalkaldenstraße, weil dieser von dem Baugrundstück aus einsehbar ist und in diesem Umfeld die geplanten Bauvorhaben optisch wahrnehmbar sind.

Im Hinblick auf die **Art der Nutzung** ist die nähere Umgebung von Wohnbebauung geprägt, so dass die beiden Mehrfamilienhäuser hinsichtlich der Art der Bebauung zulässig sind.

Bezüglich des **Maßes der baulichen Nutzung** ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Dabei kommt es hauptsächlich auf die absoluten Größenmaße des Baukörpers an. Dazu zählen die Grundfläche, die Geschoszahl und die Höhe der Gebäude, wobei primär auf die Wandhöhe, bei uneinheitlicher Bebauung auch auf die absolute Höhe (Firsthöhe), abzustellen ist. Auf die Grundstücksgrenzen und die Größe der Grundstücke kommt es bei der Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nicht an, ebenso wenig wie auf die Maßzahlen und Obergrenzen der Baunutzungsverordnung wie GFZ und GRZ oder den landesrechtlichen Vollgeschossbegriff beim ausgebauten Dachgeschoss, weil hierdurch keines der prägenden Maßkriterien berührt wird.

Ist in der Umgebung kein einheitliches Maß der baulichen Nutzung vorhanden, weil die

vorhandenen Grundflächen, Anzahl der Geschosse, Wand- und Gebäudehöhen unterschiedlich sind, sind alle Bauvorhaben zulässig, die sich innerhalb dieser Bandbreite bewegen oder unwesentlich darüber hinausgehen. Auch im unbeplanten Innenbereich wird eine gewisse Entwicklung und Flexibilität ermöglicht.

Die Grundflächen der Wohngebäude in der Umgebung weisen eine Bandbreite zwischen 104 m² und 313 m² auf, so dass sich die geplanten Häuser mit 205 m² und 210 m² innerhalb dieses Rahmens bewegen. Die Anzahl der Geschosse variiert zwischen I, II, II+D und III. Damit fügen sich die Vorhaben mit II+D ein. Gleiches gilt für die Wandhöhe von 6,74 m, da Maße zwischen 5,50 m, 6,62 m bis hin zu 9,5 m vorhanden sind. Lediglich hinsichtlich der Firsthöhe des nördlichen Gebäudes mit 11,46 m wird der vorhandene Rahmen um 75 cm überschritten. Dies ist jedoch wegen des geplanten Walmdaches optisch kaum wahrnehmbar und als unwesentlich zu beurteilen. Ein Einfügen nach dem Maß der Nutzung ist daher gegeben.

Bei der **Bauweise** wird zwischen offener und geschlossener unterschieden. Unter offener Bauweise versteht man freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude, wie beispielsweise in der Altstadt an den Grundstücksgrenzen aneinandergelagert. Die geplanten Wohnhäuser Graßweg 6 und 6a fügen sich hinsichtlich der Bauweise ein, da im näheren Umfeld ausnahmslos offene Bauweise vorliegt.

Mit dem Zulässigkeitsmerkmal „**Grundstücksfläche, die überbaut werden soll**“ ist die Situierung der Hauptbaukörper auf dem Grundstück gemeint, wie der Abstand zum Straßenrand oder in welcher Tiefe die Gebäude in das Grundstück hineinragen. In Bebauungsplänen wird der Bauraum durch Baugrenzen festgesetzt. Auch im unbeplanten Innenbereich können sog. faktische Baugrenzen vorliegen. Entlang des Graßweges ist keine faktische Baugrenze erkennbar, da die vorhandenen Baukörper in unterschiedlichen Abständen zum Straßenrand situiert sind. Die geplanten Wohngebäude entsprechen sowohl in Bezug auf den Abstand zur straßenseitigen als auch zur nördlichen Grundstücksgrenze und der Bebauung in zweiter Reihe den östlich angrenzenden Wohngebäuden Graßweg 4, 4a und fügen sich im Hinblick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Abstandsflächen

Die beiden Gebäude halten die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sowohl untereinander als auch zu den Nachbargrundstücken ein.

Stellplätze

Für das Vorhaben sind nach der städtischen Stellplatzsatzung insgesamt 17 Stellplätze erforderlich. Diese werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen, 15 Stellplätze in einer Tiefgarage, 2 Stellplätze oberirdisch parallel zum Graßweg.

Baumbestand

Auf dem Baugrundstück befinden sich vier von der Baumschutzverordnung geschützte Laubbäume (3 Ahorn, 1 Buche). Die Genehmigung zur Fällung wird durch die Baugenehmigung ersetzt. Sie ist zu erteilen, da ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht und eine Verwirklichung des Bauvorhabens ohne die Entfernung der Bäume nicht möglich ist. Als Ersatzpflanzung sind vier heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu wählen. Dies wird in der Baugenehmigung durch eine Auflage festgesetzt, sollte eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, wird nach der Baumschutzverordnung eine Ausgleichszahlung gefordert, deren Höhe sich nach den Kosten richtet, die für eine angemessene Ersatzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen erforderlich sind.

Vorgaben Freiflächen

Die Vorhaben entsprechen der städtischen Begrünungs- und Gestaltungssatzung im Hinblick auf

die Begrünung von mindestens 15% des Baugrundstückes, der Begrünung der Tiefgarage und der Tiefgaragenzufahrt und der Freifläche für den Kinderspielplatz. Bei einer Grundstücksgröße von 1.031 m² werden 373 m² begrünt, was einem Anteil von 36% entspricht. Die nicht überbaute und begrünte Fläche der Tiefgarage ist in diesem Anteil satzungsgemäß enthalten.

Zusammenfassende Beurteilung

Da das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und auch die weiteren zum Prüfprogramm gehörenden Zulässigkeitsvoraussetzungen (Abstandsflächen, Stellplatzsatzung, Begrünungs- und Gestaltungssatzung, Baumschutzverordnung) bejaht werden können, hat der Antragsteller aufgrund der verfassungsrechtlich durch Art. 14 GG gewährleisteten Baufreiheit einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Nach Art. 14 Abs.1 Satz 2 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Was die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundeigentums in städtebaurechtlicher Hinsicht angeht, sind dies ausschließlich die entsprechenden Regelungen des Baugesetzbuchs, hier § 34 BauGB. Wie oben ausgeführt, entsprechen die beantragten Bauvorhaben den Regelungen des § 34 BauGB.

Wird ein Bauantrag trotz Genehmigungsfähigkeit abgelehnt, kann der Antragsteller hiergegen erfolgreich auf dem Verwaltungsrechtsweg klagen und den Träger der Bauaufsichtsbehörde bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit für die insbesondere durch die Verzögerung entstehenden Schäden aus Amtshaftung (Art. 34 GG, § 839 BGB) in Anspruch nehmen.

Das Bauvorhaben wurde der Regierung von Oberbayern vorgelegt. Diese teilt nach Rücksprache die Einschätzung der Verwaltung, dass ein Anspruch auf Genehmigung besteht. Eine schriftliche Bestätigung wird bis zur Sitzung nachgereicht. Da kein Entscheidungsspielraum vorliegt, wird der Vorgang dem Ausschuss nur zur Kenntnis gegeben.

