

V0208/21

Überarbeitung der Begrünnungs- und Gestaltungssatzung

- Antrag der UDI-Stadtratsfraktion vom 28.01.2019 (V0129/19)

- Antrag der ÖDP-Stadtratsgruppe vom 31.01.2019 (V0128/19)

- Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 25.02.2020 (V0165/20)

- Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 04.09.2020 (V409/20)

- Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.06.2020 (V268/20)

- Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 22.09.2020 (V455/20);

Stellungnahme der Verwaltung und Grundsatzbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Stellungnahmen der vorgehenden Ausschüsse

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 28.04.2021

Die Anträge der UDI-Stadtratsfraktion V0129/19, der ÖDP-Stadtratsgruppe V0128//19, der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE Grünen V0165/20 und V268/20, der Stadtratsgruppe DIE LINKE V409/20 und V455/20 und die Beschlussvorlage der Verwaltung V0208/21 werden gemeinsam diskutiert und behandelt.

Frau Preßlein-Lehle betont, dass noch kein Satzungsvorschlag vorgelegt werde, sondern die Darstellung einer möglichen Lösung erfolge. Wichtig sei ihr, dass der Vorschlag B auf A aufbaue und zusätzlich C auf A und auf B aufbaue. Sie weist darauf hin, dass es sich nicht nur um eine inhaltliche Darstellung handle, sondern auch der in den Ämtern ausgelöste Personalbedarf aufgezeigt werde.

Stadträtin Klein verweist auf zwei Punkte der Vorlage. Im Hinblick auf die Spielplätze bei Wohnanlagen befürchte sie, dass Wohnanlagen entstehen, die gezielt familienfrei bleiben sollen. Dadurch verspreche man sich einen leichteren Verkauf. Da Ingolstadt eine Großstadt ist, werde es immer so sein, dass mehr Familien in Mehrfamilienhäuser einziehen. Kinder brauchen einen Freiraum und insofern halte sie es für wichtig, dass diese einen Spielbereich direkt vor dem Haus haben. In der Vorlage stehe, dass dies für Wohnanlagen oder für Wohngebäude mit max. 12 Wohneinheiten gelten solle. Dies habe nach Worten von Stadträtin Klein zu folge, dass ein großes Appartementhaus mit Einzimmerappartements, wo selten Kinder drinnen wohnen, verpflichtet werden einen Spielplatz zu bauen. Aber eine kleinere Anlage mit sechs Wohneinheiten nicht. Die Attraktivität für Familien sei tatsächlich in kleingliedrigen Mehrfamilienhäusern als in Größeren. Diese Spielbereiche können auch so errichtet werden, dass keine Flächen versiegelt werden und alles grün bleibe und insofern auch der Grünordnungsansatz gerecht werde. Weiter verweist sie auf den Zusatz -wenn fußläufig für Kinder nichts erreichbar ist- dass dies bei der Auslegung an seine Grenzen stoße. Eine Wohnanlage, welche ausführlich geplant wurde, sei anders zu bewerten als wenn in einem Wohnviertel nachverdichtet werde und der nächste Spielplatz drei Straßen weiter sei. Es hänge natürlich auch vom Alter des Kindes ab. Sie finde die Absicht, dies zu berücksichtigen wichtig, aber das gewählte Mittel nicht geeignet, weil dann Spielflächen fehlen, wo sie sein sollten. Das zweite sei die Verpflichtung der privaten Bauherren bei der Einreichung des Bauantrages einen Plan für die Freiflächengestaltung und eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft mit vorzulegen. Die derzeitige Situation sei, dass das Bauen immer teurer werde und man einen finanziellen Puffer für Unvorhergesehenes benötige. Insofern werden meist die Außenanlagen am Schluss nach dem verbleibenden

Budget gestaltet. Hinsichtlich dessen sei es schwierig, dass man bereits beim Bauantrag einen Gartenplaner beauftrage. Stadträtin Klein halte dies für eine Belastung der privaten Bauherren. Das Ergebnis Schottergärten zu minimieren, könne auch anders erzielt werden. Nach ihren Worten sei man hier über das Ziel hinausgeschossen.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf sehe dies ähnlich. Es werden beim Bau schon viele Gutachten und Pläne benötigt. Jetzt auch noch eine Freiflächengestaltungsplanung zu fordern, sehe er auch im Hinblick auf das Budget der Bauherren nicht für sinnvoll. Im Hinblick auf die drei Konzeptalternativen schlägt er vor mit der Variante A zu beginnen und dann die Situation nach einer bestimmten Zeit zu evaluieren.

Beim zweiten Punkt des Freiflächengestaltungsplans handelt es sich um einen Änderungsantrag aus dem Stadtrat, nicht aus der Verwaltung, so die Stadtbaurätin. Sie verweist auf die Begrünungs- und Gestaltungssatzung, welche erst bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten bei gewerblichen Bauvorhaben und Gemeinbedarfseinrichtungen greife. Nun sei abgebildet, was die Änderung beinhalten würde. Frau Preßlein-Lehle sehe Vollzugsprobleme. Es müsse kontinuierlich kontrolliert werden, denn die Gartengestaltung sei „beweglich“, was eine Kontrolle erschwere schwierig. Dazu verweist sie auf die Stadt Erlangen, welche nicht kontrolliere und dies nach eigenen Aussagen der Verwaltung aber sehr gut funktioniere. Die Stadt Erlangen fordere dies und es werde auch seitens der Bürgerschaft so umgesetzt. Zu den Spielplätzen merkt sie an, dass oft Bauträger auf den Bau von kleinen Wohneinheiten verweisen und der Nachweis für eine Spielfläche mit dem öffentlichen Spielplatz „um die Ecke“ argumentiert werde. Der Gesetzgeber habe das mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Januar ermöglicht, dass für öffentliche Spielplätze eine Ablöse für den Unterhalt gefördert werden könne. Die Einschätzung zeige auch, dass je größer das Gebäude sei, desto mehr Kinder werden im Laufe der Zeit vorhanden sein. Diese Diskussionsgrundlage sei ein neues Thema für die Begrünungs- und Gestaltungssatzung. Frau Preßlein-Lehle sei offen für Änderungswünsche und nehme diese gerne auf.

Das Problem bei der Überwachung des Vollzugs sehe Oberbürgermeister Dr. Scharpf nicht. Die effektivste Kontrolle finde über die Nachbarschaft statt.

Stadträtin Klein merkt an, dass man nicht so weit auseinander sei. Bei Gebäuden, die offensichtlich auf größere Wohneinheiten abziele, halte sie dies für untauglich. Es müsste differenziert gesehen werden.

Stadtrat Böttcher verweist auf die Problematik der Personalmehrung und die Schaffung weiterer Stellen. Es sei hier die Bürokratie die mit einfließe. Dies sei sicher nicht im Sinne des Erfinders.

Stadtrat Dr. Meyer zeigt sich erfreut über den Vorschlag mit der Alternative A zu starten und eine Evaluierung nach zwei Jahren durchzuführen. Er merkt an, dass auch er die Personalkostensteigerung problematisch sehe. Vor allem die Überprüfung sei sehr schwierig und weiter halte er dies als weitgehenden Eingriff in das Privateigentum. Er halte die Attraktivität von Schottergärten für überzeichnet und sehe dies in Ingolstadt als kein Massenphänomen.

Stadtrat Wöhrl sichert seine Zustimmung für das Konzept A zu.

Die vorgebrachten Einwände halte Stadträtin Leininger für durchaus begründet. Sie sehe auch, dass zu viel Bürokratie im Hinblick auf die Kontrolle entstehe. Hier müsse ein anderer Weg beschritten werden. Sie wünsche sich die Schaffung von Anreizen und weniger Kontrollen. Es gehe auch darum Bewusstsein zu schaffen, dass jeder Gartenzaun auch eine Seite nach außen habe. Es sei klar, dass die Leute ihre private Seite haben wollen aber die Außenwirkung bleibe hier oft außen vor. Sie spricht sich für die Alternative C aus. Stadträtin

Leininger betont, dass es sich um einen langwierigen Prozess handelt. Es müsse klar kommuniziert werden, dass diese Anreize schöner für das Ortsbild seien und auch Faktoren für das Klima haben. Auch das Bewusstsein müsse verschafft werden, dass sich nicht jeder hinter seinem Gartenzaun verschanze solle, sondern auch eine Seite in den öffentlichen Straßenraum habe und dieser eine ästhetische Gestaltung verdiene. Zu den Spielplätzen sollen den Bauherren mehr Standards auferlegt werden.

Hier gehe es ganz klar um die Begrünung der Häuser und das Stadtklima, welches alle betreffe, so Stadtrat Pauling. Er regt das Verbot von Schottergärten an und mit Bußgeldern zu belegen. Eine große Kontrolle solle nicht erfolgen, dies werde automatisch gemeldet. Im Hinblick auf die Bankbürgschaft regt er eine Entkoppelung an.

Frau Preßlein-Lehle weist darauf hin, dass der Vorschlag A dies entkopple und nur den Bauherren drauf hinweise. Wenn diese Satzung geändert werde, müsse ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, da dies Teil der Baugenehmigung sei. Dies sei der Unterschied zwischen dem Vorschlag A und B. Der Vorschlag sei mit A zu beginnen und Erfahrungen zu sammeln und das weitere Vorgehen zu prüfen. Die Stadtbaurätin betont, dass dies kein Vorschlag der Verwaltung, sondern Stadtratsanträge seien. Es sei versucht worden aus fünf verschiedenen Anträgen, drei auf sich aufbauende Varianten zu entwickeln.

Genau hier liege das Unverständnis von Stadtrat Pauling. Er sehe nicht, dass das Konzept C eine Förderung von Begrünung beinhalte. Er fragt nach, ob nicht auch so das Grün gefördert werden könne, ohne die Verfahrenssache für Schottergärten.

An Stadtrat Pauling gewandt merkt Frau Preßlein-Lehle an, dass er von der Variante A spreche, wo noch keine Kontrolle erfolgen solle. Hier werde nur die Satzung in ein paar Punkten geändert. Dies gelte nicht für Einfamilienhäuser, sondern es solle generell gesagt werden, dass Schottergärten verboten seien. Zum Förderprogramm merkt sie an, dass dies grundsätzlich in Kombination mit A und je nach Haushaltslage, möglich sei. Wenn es sich nur um Gabionen Wände handelt, seien 100.000 Euro zu viel.

Stadtrat Pauling finde dieses Förderprogramm aufgrund des Stadtklimas wichtig und richtig. Die Hitze in den Städten sei unerträglich. Dies sei eine Langzeitinvestition für das Wohlbefinden. Er bittet zu bedenken, dass aufgrund einer anderen Eigentümerstruktur im Piusviertel dieses Förderprogramm nicht angenommen werde. Hinsichtlich dessen regt er eine Bezuschussung für die GWG an.

Stadtrat Wöhrle sehe die Förderung als schwierig. Seines Erachtens müsse diese Förderung allgemein und unabhängig der Bebauung erfolgen. Er regt an diese wegzulassen.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf schlägt vor die Alternative A dahingehend zu ändern, dass nach zwei Jahren nach in Kraft treten der überarbeiteten Begrünungs- und Gestaltungssatzung eine Evaluation erfolge und dann nochmals die Alternativen B und C geprüft werde.

An die Anregung von Stadtrat Wöhrle angelehnt merkt Frau Preßlein-Lehle an, dass bei größeren Vorhaben, wo ein Bebauungsplan erstellt werde, es möglich sei eine Fassadenbegrünung mit aufzunehmen. Somit sei ein erster Schritt in diese Richtung erfolgt. An Stadträtin Klein gewandt teile sie die Bedenken im Hinblick auf die Spielplätze.

Sodann ergeht folgende Beschlussfassung:

Mehrheitlich genehmigt:

Die Satzung soll entsprechend der Konzeptalternative A mit der Maßgabe, dass nach zwei Jahren nach in Kraft treten der überarbeiteten Begrünungs- und Gestaltungssatzung

eine Evaluation erfolge und dann nochmals die Alternativen B und C geprüft werde, wie folgt geändert werden.

- § 2 Ziele wird mit der Aussage ergänzt, dass Schottergärten (das sind mit vegetationshemmender Folie unterlegte Schotter- und Kiesflächen) unerwünscht sind. Eine Kontrolle dieser Vorgabe erfolgt nicht.
- § 3 Absatz 3 wird so abgeändert, dass an Stelle von 15 Prozent in Zukunft 20 Prozent des Baugrundstückes zu begrünen sind und somit den ökologischen Erfordernissen besser gerecht wird
- § 5 Absatz 1 wird insofern verändert, dass die Bodenüberdeckung von Tiefgaragen mindestens 60 cm beträgt, um dort auch die Überpflanzung von Bäumen zu ermöglichen.
- § 6 wird durch einen Absatz ergänzt, dass die Verpflichtung, einen Kinderspielplatz in einer Wohnanlage zu errichten, durch einen Betrag von 300€/m² zu bauender Kinderspielplatzfläche, mindestens jedoch durch einen Betrag von 18.000 € abgelöst werden kann. Die Zahl 300 €/m² setzt sich aus dem geschätzten Durchschnittswert für die Herstellungskosten eines Spielplatzes und dem geschätzten Grundstückswert für Grünflächen zusammen. Die Ablösemöglichkeit gilt nur für Wohnanlagen mit bis zu 12 Wohneinheiten, die in der Regel von einer geringeren Anzahl von Kindern bewohnt werden, und die in Nähe von für Kinder fußläufig gut erreichbaren Spielplätzen liegen.

Personalbedarf:

Bei der Konzeptalternative A ist kein zusätzlicher Personalbedarf erforderlich

Die Konzeptalternative B wird abgelehnt.

Gegen die Stimmen von Stadträtin Leininger, Stadtrat Pauling, Stadtrat Semle:

Die Konzeptalternative C wird abgelehnt.