

BESCHLUSSVORLAGE V0012/22 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	11.01.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.02.2022	Vorberatung	
Stadtrat	24.02.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "V" zwischen Münzbergstraße, Egelseestraße, Am Münzbergtor und Preysingstraße
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im zukünftigen Sanierungsgebiet V gemäß § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und der sich daraus ergebenden Abgrenzung des Sanierungsgebietes zugestimmt.
2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes V wird entsprechend dem Entwurf in Anlage 1 zu dieser Vorlage beschlossen.
3. Für die Durchführung der Sanierung wird eine Frist bis zum 31.12.2036 festgelegt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	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 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 type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input checked="" type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 137 und 139 BauGB erfolgt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen</p>	

Kurzvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat am 25.03.2021 für den Bereich zwischen Münzbergstraße, Egelseestraße, Am Münzbergtor und Preysingstraße den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB als Voraussetzung für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 28.04.2021.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden vom Stadtplanungsamt durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Träger öffentlicher Belange und die Eigentümer im Untersuchungsgebiet beteiligt und um Vorschläge und Anregungen gebeten.

Es wurden „städtebauliche Missstände und Mängel“ im Sinne des § 136 BauGB festgestellt, welche durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung behoben werden sollen.

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme festgestellten Missstände und die daraufhin entwickelten Sanierungsziele werden im Folgenden zusammengefasst.

Städtebauliche und gestalterische Mängel

Das Untersuchungsgebiet V erstreckt sich von der mittelalterlichen Stadtmauer entlang der Straßen Am Bachl und Am Münzbergtor nach Norden bis zur Egelseestraße. Als ursprüngliches Sumpfbereich wurde der Bereich erst im Zuge der Stadterweiterung im 14. Jh. in die befestigte Stadt integriert und blieb lange nur locker bebaut. Prägend ist heute eine kleinteilige, sehr dichte Straßen- und Hofbebauung, die überwiegend dem Wohnen dient.

Festgestellt wurden städtebauliche und funktionale Mängel, die das Wohnumfeld und den Wohnwert beeinträchtigen. Der Gebäudezustand entspricht in Teilen nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Der Versiegelungsgrad der vorhandenen Freiräume ist sehr hoch. Zustand und/oder Gestaltung einzelner Gebäude und Bauteile mindern zudem das Stadtbild:

- Sanierungs- und Aufwertungsbedarf im Bereich der denkmalgeschützten Stadtmauer
- Mängel an der Gebäudesubstanz und altstadtgerechte Gebäudegestaltung
- Hoher Anteil versiegelter Innenhöfe
- Partiiell mangelhaft gestalteter öffentlicher Straßenraum mit wenig Aufenthaltsqualität
- Mangelhafte Grünausstattung in privaten und öffentlichen Bereichen
- Einzelne Mindernutzungen durch Häufung von Garagen im Erdgeschoss und nicht genutzte Nachverdichtungspotentiale

Bei der durchgeführten Eigentümerbefragung wurden Wünsche nach mehr Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und eine Unterstützung/Förderung von energetischen Sanierungen geäußert.

Sanierungsziele

Das im Untersuchungsgebiet durchaus vorhandene Wohn- und Stadtraumpotential ist im Rahmen der Sanierungsgebietsausweisung zu entwickeln. Das Quartier ist in den nächsten Jahren als Wohnstandort zu stärken. Abgeleitet von den festgestellten Mängeln lassen sich folgende Sanierungsziele zusammenfassen:

• Schutz des Altstadtensembles

Mit dem mittelalterlichen Stadtmauerring besitzt die Ingolstädter Altstadt ein Alleinstellungsmerkmal mit hoher städtebaulicher Bedeutung. Auf Schutz und Aufwertung des historischen Mauerbereichs mit seinen Türmen und vorgelagerten Freiräumen soll auch im Sanierungsgebiet V besonderer Wert gelegt werden.

Die Stadtmauer sowie weitere Einzelbaudenkmäler im Untersuchungsgebiet sind zu erhalten und im Einzelfall zu sanieren, um eine langfristige Sicherung zu gewährleisten.

Fassaden mit Gestaltdefiziten sind ggf. im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen zu überarbeiten. Die vorhandenen historischen Bezüge sind zu berücksichtigen, eine Störung des Ensemblecharakters ist zu vermeiden.

- **Sicherung und Stärkung der Altstadt als Wohn- und Lebensraum**

Gefördert werden soll der Erhalt und die Stärkung der Wohnnutzung im Quartier durch Sanierungsmaßnahmen sowie zum Teil durch Neubebauung. Begleitend dazu sind Wohnumfeldverbesserungen notwendig.

- **Aufwertung der Freiflächen**

Die innenliegenden Hofflächen werden größtenteils als PKW-Parkfläche genutzt und sind daher stark versiegelt. Ziel ist es, die asphaltierten Flächen zu sickerfähigem Pflaster, wie Rasengitter oder Grünfläche umzubauen. Bei einer zukünftigen Verringerung des Autoverkehrs und der Verlagerung von Parkflächen besteht langfristig das Ziel, die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Sanierungsgebiets zu reduzieren.

Vorhandene Freiräume im öffentlichen wie privaten Bereich sind zu erhalten sowie funktional und gestalterisch zu Gunsten einer besseren Aufenthaltsqualität und eines höheren Grünflächenanteils aufzuwerten und zu erweitern.

- **Stärkung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums**

Ziel sind funktionale und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum, die zur Attraktivität der Altstadt für die Anwohner beitragen. Durch die Schaffung von neuen und Stärkung von bestehenden Aufenthaltsflächen kann die Qualität des Wohnumfeldes deutlich gesteigert werden.

- **Verbesserung des Stadtklimas**

Durch Maßnahmen, wie die Entsiegelung von Innenhöfen, Begrünung von Flachdächern, Fassaden und Straßenräumen, ist eine Verbesserung des Stadtklimas möglich. Die Maßnahmen, zur Förderung des Stadtklimas tragen oft in gleichen Maßen zur Aufwertung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität bei. Für vom öffentlichen Straßenraum uneinsichtige Dachflächen ist der Einbau von Photovoltaikanlagen grundsätzlich möglich, jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist damit ausgeschlossen. Für die Wahl des Verfahrens war ausschlaggebend, dass die vorgesehenen Maßnahmen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Bodenwertsteigerungen bewirken. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen könnten, sind nicht vorgesehen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 -156 BauGB ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung der Sanierung erleichtern. Sie ist deshalb gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auszuschließen.

Im Rahmen der Sanierung im vereinfachten Verfahren beabsichtigt die Stadt als Träger der Planungshoheit den besonderen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB zu nutzen. Dies bedeutet, dass Veränderungen wie z.B. die Veräußerung eines Grundstückes der Genehmigung der Stadt bedürfen. Die Genehmigungspflicht dient der Sicherung der Sanierungsziele.

Die Durchführung der Sanierung ist nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB zu befristen, diese Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, so ist eine Fristverlängerung durch einen neuerlichen Beschluss des

Stadtratsgremiums möglich.

Der räumliche Umgriff des Sanierungsgebietes ist aus dem Plan in Anlage 2 ersichtlich. Der Plan ist kein Bestandteil der Satzung. Die beabsichtigten Sanierungsziele sind in der Anlage 3 dargestellt.

Anlagen

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes V (Anlage 1)

Lageplan Sanierungsgebiet V (Anlage 2)

Plan Sanierungsziele (Anlage 3)

