

BESCHLUSSVORLAGE V0608/17 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	19.09.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	10.10.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.10.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 B "Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens;

Satzungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 B „Südlich Haunwöhr – Beidseitig der Hagauer Straße“ als
Satzung.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens wird festgestellt.

Im Auftrag

gez.

Ulrike Brand
Vertreterin der Referentin

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.		

Kurzvortrag:

Nach der Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat am 21.02.2017 fand in der Zeit vom 27.04.2017 bis 29.05.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Zwischenzeitlich hat der Stadtrat in der Sitzung am 27.07.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 B „Südlich Haunwöhr – Beidseitig der Hagauer Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im erneuten Entwurf genehmigt.

Zur ursprünglichen Entwurfsgenehmigung wurden einzelne Festsetzungen zur Klarheit der Planungsabsicht geändert und die Verkehrssituation im Bereich der Kindertagesstätte durch Aufweitung um ca. 1,1 m optimiert, um so die Verkehrssicherheit auch beim Halten von Fahrzeugen im Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte gewährleisten zu können.

Anschließend erfolgte in der Zeit vom 17.08.2017 bis 18.09.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Stellungnahmen auf die gegenüber dem ursprünglich ausgelegenen Entwurf geänderten oder ergänzten Teile zu beschränken, aufgrund der Auslegung in den Sommermonaten und der damit einhergehenden Urlaubszeit wurde aber darauf verzichtet, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB zu verkürzen.

Dazu gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

1. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 25.04.2017 und vom 17.08.2017**
2. **Amt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.04.2017 und 15.09.2017**
3. **COM-IN Telekommunikations GmbH vom 02.05.2017 und vom 23.08.2017**
4. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 02.05.2017 und vom 21.08.2017**
5. **Regierung von Oberbayern vom 10.05.2017 und vom 18.08.2017**
6. **Private Stellungnahme vom 15.05.2017**
7. **Private Stellungnahme vom 15.05.2017, 25.05.2017, 17.07.2017 und vom 13.09.2017**
8. **Initiative zum Schutz des 2. Grünrings vom 23.05.2017**
9. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 23.05.2017**
10. **Zweckverband Zentralkläranlage Ingolstadt vom 23.05.2017**
11. **Rechtsamt vom 26.05.2017**
12. **Tiefbauamt vom 29.05.2017**
13. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 29.05.2017 und vom 12.09.2017**
14. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 01.06.2017**
15. **Bezirksausschuss V Südwest vom 13.06.2017 und vom 12.09.2017**
16. **Umweltamt vom 15.06.2017 und vom 25.08.2017**
17. **Private Stellungnahme vom 16.08.2017**

Nachfolgend werden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

1. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 25.04.2017 und vom 17.08.2017

Die Stellungnahme vom 03.03.2016, Az. 2-4622-IN-11843/2015 behält weiterhin Gültigkeit.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die in der angeführten Stellungnahme vom 03.03.2016 abgegebenen Empfehlungen und Vorgaben hinsichtlich Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten sowie zur Abwasserbeseitigung sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2. Amt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.04.2017

Die Belange der Bundeswehr sind bei der Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt. Es bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen.

Sollte allerdings die Höhe von 30m über Grund überschritten werden, wird in jedem Einzelfall um Übersendung der Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur nochmaligen Prüfung gebeten.

Das ausgewiesene Baugebiet liegt außerdem ca. 2.900 m nördlich des Standortübungsplatzes Zuchering Fort X. Aufgrund der Lage kann es, je nach Windstärke und Windrichtung, zu erhöhten Schallimmissionen im ausgewiesenen Baugebiet kommen.

Bebauungen oder andere Flächennutzungen dürfen im Hinblick auf die dafür geltenden Schallpe-

gelichtwerte (Immissionswichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben.

Bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage bestehen aber gegen die Bauleitung von Seiten der Bundeswehr keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist eine maximale Wand- bzw. Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt, sodass eine Überschreitung der angegebenen 30 m Grenze für eine zusätzlich notwendige Einzelfallüberprüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht denkbar ist.

Aufgrund des großen Abstands zwischen der geplanten Bebauung und dem Fort X sowie der Tatsache, dass die Ortsteile Knoglersfreude und Hundszell zwischen beiden Nutzungen liegt, ist sichergestellt, dass keine einschränkenden Einflüsse auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausgeübt wird.

3. COM-IN Telekommunikations GmbH vom 02.05.2017 und vom 23.08.2017

Die COM-IN wird den Planungsabschnitt mit Glasfaser erschließen. Hierzu wäre es allerdings notwendig, dass die COM-IN so früh wie nur möglich in die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen eingebunden wird.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Bereits im Rahmen des Spartenabstimmungstermins im vergangenen Jahr waren auch Vertreter der COM-IN Telekommunikations GmbH anwesend. Es erfolgt auch weiterhin eine Einbindung in den Abstimmungsprozess, welcher allerdings nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern durch das Tiefbauamt erfolgt.

4. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 02.05.2017 und vom 21.08.2017

Es werden verschiedene Maßgaben u.a. hinsichtlich der Löschwasserversorgung, den Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie der Feuerwehrezufahrten, -durchfahrten und -umfahrten wie auch der Kurvenradien vorgebracht, die zu beachten sind.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Löschwasserversorgung ist im Planbereich mit 96 m³/h in der Hagauer Straße bzw. mit 48 m³/h in den ringförmigen Erschließungsstraßen gewährleistet. Im Bebauungsplan findet sich unter III.12 der Hinweis zum Brandschutz. Unter I.11 Versorgungsanlagen ist außerdem geregelt, dass die Errichtung von Über- und Unterflurhydranten auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig ist. Die Lage der im Plan kenntlich gemachten Überflurhydranten wurde im Rahmen eines technischen Abstimmungsgesprächs mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz festgelegt. Notwendige Feuerwehrezu- und -umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Die weiteren Aspekte sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. im Rahmen des Bauantrages sicherzustellen.

5. Regierung von Oberbayern vom 10.05.2017 und vom 18.08.2017

Zuletzt wurde mit Schreiben vom 23.03.2016 durch die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde eine Stellungnahme abgegeben.

In diesem wurde das Ergebnis mitgeteilt, dass die Planung bei ausreichender Berücksichtigung der

Belange des Siedlungswesens bezüglich. des Regionalen Grünzuges den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Inzwischen wurde im südöstlichen Bereich eine weitere Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Es konnte insgesamt dargestellt werden, dass die Funktionen des Regionalen Grünzuges aufrechterhalten werden können.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

6. Private Stellungnahme vom 15.05.2017

Der mit Beschluss vom 21.02.2017 genehmigten Sitzungsvorlage zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 B wurden die folgenden Punkte entnommen:

- Der geplante Geh- und Radweg wird für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben und entsprechend ausgebaut.
- Die Zufahrt zum Geh- und Radweg soll von Seiten der Sickingenstraße für PKW durch eine Absperrung, einen Pfahl o.ä. verhindert werden.

Beide Punkte werden kritisch gesehen. Zur laufenden Pflege eines angrenzenden Grundstücke, des Baum- und Heckenbestandes, der Teiche, Kleintiere und Fische wird regelmäßig Zufahrt mit dem PKW (z.T. mit Anhänger) und fallweise auch für größere Fahrzeuge benötigt, wozu bisher die Zufahrt von der Sickingenstraße genutzt wird.

Es stellt sich die Frage, wie eine Zufahrtsmöglichkeit im Sinne der oben genannten Freigabe des Rad- und Fußweges für „landwirtschaftliche Fahrzeuge“ überhaupt noch gegeben ist. Hierzu wird um verbindliche Aussage gebeten, die eine Zufahrt zu den Grundstücken über die entsprechenden Wege auch weiterhin ermöglicht.

Unabhängig davon wird gleichzeitig gebeten, die Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge von Seiten der Sickingenstraße nochmals zu prüfen. Die Absperrung durch einen Pfahl o.ä. von dieser Seite würde es erzwingen, den Fuß- und Radweg statt auf einer Länge von bisher etwa 40 m auf der vollen Länge von etwa 350 m zu befahren. Dies ist - zusammen mit dem Weg über Unterringstraße und Hagauer Straße – nicht nur ein erheblicher Umweg (ca. 1000 m), die unnötig lange Strecke ist auch ungünstig hinsichtlich des eigentlichen Zwecks des Fuß- und Radweges. Es wird daher gebeten, eine andere Lösung zu finden, damit auch zukünftig die Zufahrt über die Sickingenstraße genutzt werden kann, z.B. die Absperrung an einer anderen Stelle des Weges oder ein Schild mit einer Zufahrtsberechtigung für Anlieger der Grundstücke.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darum gebeten, den Ausbau des Weges und die Erweiterung der Engstelle von 2,25 m von der Sickingenstraße her für den landwirtschaftlichen Verkehr und größere Fahrzeuge zu verfolgen und zu prüfen. Auch die Stellungnahme des Tiefbauamtes stellt dies als zielführende Lösung dar, verwirft den Ansatz aber mit Verweis auf geringe Erfolgsaussichten für den Grunderwerb.

Eine Prüfung ist demgemäß nicht erfolgt.

Wie bereits in den vorangegangenen Bemühungen und Schriftverkehr dargelegt, gab es dazu eigentlich bereits im Zuge der Bebauung rechts und links dieses Weges in diese Richtung zielende Vereinbarung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird sichergestellt, dass über den geplanten Geh- und Radweg, der zur Pflege des grünen Ortsrands befahrbar ausgestaltet werden muss, die Erreich-

barkeit für die Teichgrundstücke auch weiterhin gegeben ist. Ob in Zukunft die Durchfahrt von Seiten der Sickingenstraße möglich bleibt oder eine Befahrung des Geh- und Radweges erfolgen muss, kann erst nach Klärung des Grunderwerbs und Verbreiterung des Weges im Bereich der Sickingenstraße außerhalb des Bauleitplanverfahrens geklärt werden. Für die Nutzung als Geh- und Radweg ist eine Verbreiterung im Anschluss an die Sickingenstraße nicht erforderlich.

7. Private Stellungnahme vom 15.05.2017, 25.05.2017, 17.07.2017 und vom 13.09.2017

Mit dem Beschluss vom 21.02.2017 zum Ausbau des Fuß- und Radweges besteht kein Einverständnis. Wie im persönlichen Gespräch im Stadtplanungsamt am 19.01.2017 vorgetragen, wird darum gebeten, bezugnehmend auf die in der Vergangenheit getroffene Zusage der Stadt Ingolstadt, die Zufahrt über die Sickingenstraße zu den Weihergrundstücken zu ermöglichen und die bisher genutzte Zufahrt so zu erweitern, dass sie mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Zugmaschinen und LKW befahren werden kann.

Wie bereits im vorangegangenen Schriftverkehr dargelegt, wurde in der Vergangenheit eine Verpflichtung eingegangen, mit der Bebauung einen Abstand von einem Meter von der Grundstücksgrenze zu dem öffentlichen Feldweg einzuhalten, damit dieser ungehindert befahren werden kann. Im Zuge der Bebauung des Nachbargrundstücks hätte der Wegeausbau erfolgen sollen. Es wird daher um nochmalige Prüfung gebeten, ob es bei der Bebauung des Nachbargrundstückes Auflagen oder Beschränkungen gab. Es wird um eine Erklärung gebeten, warum Planunterlagen aus der Vergangenheit (1972) nicht mehr auffindbar sind, die mit den Vereinbarungen zu dem Wegausbau in Verbindung stehen.

Außerdem wird erfragt, warum der Grüngürtel stückweise aufgelöst werde. Es sollte, wie auch immer wieder in den Medien zu hören, auch die nachkommende Generation Gelegenheit haben, unbebaute Flächen zur Verfügung zu haben.

Durch die im vorliegenden Plan neu geschaffene Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1597 Gemarkung Unsernherrn) besteht zu wenig Sicherheitsabstand zu den Weihern. Es ist zu klären, wer die Haftung bei Unfällen übernimmt.

Aus diesen Gründen wird die geplante Bebauung des Grüngürtels abgelehnt.

Es wird außerdem um Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 102 A gebeten.

Die Angelegenheit soll beim Oberbürgermeister und dem Stadtrat, zumindest den für dieses Gebiet zuständigen Stadträten zur Überprüfung vorgelegt und eine Vorortbesichtigung mit den Anliegern vorgenommen werden.

Nach einem Zwischenfall beim Verbrennen von Grünabfällen wurde Kontakt mit dem Ordnungs- und Gewerbeamt sowie dem Umweltamt aufgenommen. Ein Verbrennen sei im Außenbereich unter Auflagen und Beschränkungen zulässig. Es ist auch eine Stellungnahme vom Ordnungs- und Gewerbeamt einzuholen. Durch die geplante Bebauung des Grüngürtels wird der Abstand des im Eigentum befindlichen Grundstücks im Außenbereich zum Wohngebiet deutlich geringer. Es ist zu klären, welche Auswirkungen und Vor- und Nachteile das für den Grundstückseigentümer hat.

Nachdem im Donaukurier keine entsprechende Berichterstattung erfolgt ist, wird angefragt, wie viele Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens eingegangen sind.

Es wird um Beantwortung der in den vorangegangenen Schreiben aufgeworfenen Fragen gebeten. Gleichzeitig wird eine Erklärung zum Verzicht auf den Datenschutz in dieser Angelegenheit abgegeben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Ausbau des Fuß- und Radweges erfolgt so, dass eine Befahrung auch von Seiten der Hagau-

er Straße möglich ist. Neben dieser Sicherstellung der Erschließung der Außenbereichsgrundstücke wird von Seiten des Liegenschaftsamtes die Möglichkeit geprüft, die Durchfahrt von Seiten der Sickingenstraße durch den Ankauf von zusätzlichen Flächen verbreitern zu können. Die Erreichbarkeit ist in jedem Fall gewährleistet.

Die möglicherweise in der Vergangenheit eingegangenen Verpflichtungen gegenüber der Stadt sind ebenso wie die Bebauung des privaten Grundstücks nördlich des Durchgangs von der Sickingenstraße nicht Teil des Verfahrens. Eine Überprüfung verspricht keinen Erfolg und unterbleibt daher ebenso wie eine Erklärung zu Unterlagen aus dem Jahre 1972.

Die vorliegende Planung bedeutet entgegen der Auffassung des Einwenders keine stückweise Auflösung des Grüngürtels. Wie bereits in den Planunterlagen ausführlich dargestellt wird, wird durch das geplante Baugebiet mit den im Plan enthaltenen Grünflächen und grünordnerischen Festsetzungen – angelehnt an die Darstellungen aus der strukturellen Untersuchung durch das Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten – eine Verzahnung und ein Übergang von Siedlung und Landschaft umgesetzt und ein neuer Ortsrand geschaffen. Das Vorhaben berücksichtigt damit sowohl den dringenden Wohnraumbedarf als auch die aufgrund der Lage im 2. Grünring gestellten Anforderungen.

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die südlich angrenzend bestehenden Weiher. Insbesondere bedeutet die Ausweisung einer Streuobstwiese keine Nutzung durch die Öffentlichkeit. Hingegen gibt bereits Art 141 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung vor, dass „der Genuß der Naturschönheiten und die Erholung in der freien Natur, insbesondere das Betreten von Wald und Bergweide, das Befahren der Gewässer und die Aneignung wildwachsender Waldfrüchte in ortsüblichem Umfang [...] jedermann gestattet [ist].“ Die Beratung zu möglichen Haftungsrisiken aufgrund von Wasserflächen auf Privatgrundstücken ist zudem nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 102 A wurde Mitte der 70er Jahre eingeleitet, wurde aber dann nicht fortgeführt, nachdem der Bereich bereits bebaut war. Der Bebauungsplan ist damit nie in Kraft getreten und entfaltet dementsprechend auch keinerlei Rechtswirkung nach außen.

Nachdem sämtliche Bebauungspläne zunächst vorberatend durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsführung und im Anschluss zur Entscheidung im Stadtrat behandelt werden, sind die Details des Verfahrens sowie die Besonderheiten der Lage den Stadträten bereits bekannt. Im Rahmen der Schlussabwägung werden außerdem die Anregungen den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nachdem das Ordnungs- und Gewerbeamt für entsprechende Anfragen nicht zuständig ist, wurden Stellungnahmen des Umweltamtes zu allen Verfahrensschritten des Bauleitplanverfahrens eingeholt. Nachdem sich an der Einstufung als Außenbereichsfläche für das Grundstück durch die vorliegende Planungen keine Änderungen ergeben, sind für den Eigentümer auch keine direkten Auswirkungen zu erkennen zu denen Vor- und Nachteile betrachtet werden könnten. Insbesondere sind im Bestand in unmittelbarer Nähe zu den Weihergrundstücken bereits Wohngebäude vorhanden, sodass ohnehin schon eine entsprechende Rücksichtnahme geboten ist, durch die geplante Bebauung verschlechtert sich dieser Zustand nicht.

Die Gesamtzahl an eingegangenen Stellungnahmen ist für das Verfahren unerheblich. Es wurden alle XY Stellungnahmen, mit denen sowohl durch die Öffentlichkeit als auch durch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden in die Abwägung eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

Die Rückmeldung zu den eingegangenen Stellungnahmen kann erst nach Abwägung durch den Stadtrat erfolgen, da allein diesem die Entscheidung über den Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen vorbehalten ist. Eine Information über die erfolgte Prüfung und Abwägung der

Stellungnahmen erfolgt gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB regelmäßig nach Satzungsbeschluss und Inkrafttreten durch Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen. Aus verfahrensökonomischen Gründen erfolgt keine zusätzliche Benachrichtigung der einzelnen Bedenkenträger.

Die abgegebene Erklärung zum Verzicht auf den Datenschutz in dieser Angelegenheit ist unerheblich. Es wird zum einen aus Gründen des Datenschutzes auf die namentliche Erwähnung privater Bedenkenträger verzichtet, zum anderen sind die vorgebrachten Anregungen ohnehin objektiv zu betrachten und zu gewichten, sodass die Person hinter der Stellungnahme keine Auswirkungen auf das Verfahren hat.

8. Initiative zum Schutz des 2. Grünrings vom 23.05.2017

Es wird auf die Stellungnahme vom 24.03.2016 sowie die persönlichen Stellungnahmen verwiesen. Es wird nach wie vor die Meinung vertreten, dass aus den angegebenen und bekannten Gründen an dieser Stelle kein Bebauungsplan aufgestellt werden darf.

Es wird sich ausdrücklich auf das Gutachten der Firma Ökoplan vom 20.05.1992 berufen. Dieses verweist auf das Ergebnis der Belastbarkeitsuntersuchung, dass eben keine belastbaren Flächen in dem betroffenen Gebiet zwischen Hundszell und Haunwöhr vorliegen. Auf den Plänen sind die betroffenen Flächen auch eingezeichnet und erkennbar.

Weiterhin wird angeregt, dass aufgrund der Tatsache, dass an den Grundstücksgrenzen teilweise zum Acker hin hohe Bäume gepflanzt wurden, es unbedingt auch bei dem zu erwartenden Satzungsbeschluss so bleiben soll, dass ein Abstand zwischen Neu- und Altbebauung durch einen festgesetzten Bauraum mit einer Breite von mindestens 5 m und ein 3 m breiter Grünstreifen vorgegeben werden, der grundsätzlich von Garagen, Carports etc. (§ 14 BauNVO) freizuhalten ist. Dieser Grünbereich solle an der Grundstücksgrenze entsprechend verlaufen und rechtssicher festgeschrieben werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die in der Vergangenheit abgegebenen Stellungnahmen und die darin vorgebrachten Anregungen und Bedenken hinsichtlich Verdichtung im Süden, Lebensraum geschützter Arten / Biotop, EFRE, Erhaltung stadtnaher Grünflächen bzw. landwirtschaftlicher Flächen und der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 1996 wurden im Rahmen der Entwurfsgenehmigung durch die Stadtratsgremien bereits behandelt und entsprechend den jeweiligen Beschlussempfehlungen der Verwaltung abgehandelt.

Das Gutachten der Firma Ökoplan vom 20.05.1992 insbesondere die Aussagen der als Anlage 5 der Studie Grünanger Süd beigefügten Karte zur Belastbarkeit mit baulicher Nutzung widersprechen nicht der vorliegenden Planung.

Aus der Karte ist nur grob zu entnehmen, welche Bereiche von dem Büro Ökoplan als belastbar bzw. nicht belastbar angesehen werden. Dabei stellt die Karte eine Zusammenfassung der einzelnen untersuchten Umweltfaktoren dar.

Wie nachfolgend dargestellt wird, kann aber ausgeschlossen werden, dass sich durch die vorliegende Planung negative Einflüsse ergeben.

1) Die Böden nicht nur im Bereich des 2. Grünringes sondern des gesamten südlichen Stadtbereiches weisen fast ausschließlich gute bis sehr gute Ertragsfähigkeit auf, so dass bei (alleiniger) Berücksichtigung der Bodenqualität im gesamten südlichen Stadtgebiet künftig keine weitere Baulandausweisung möglich wäre. Die Wertigkeit der Böden wirkt sich dabei auf den Ausgleichsflächenbedarf aus. Um den hohen Wohnflächenbedarf durch das starke Einwohnerwachstum abdecken zu können, steht die Stadt jedoch in der Verpflichtung bedarfsorientiert über

das gesamte Stadtgebiet verteilt regelmäßig neue Bauflächen bereitzustellen. Mit den vielen in den letzten Jahren bereits abgeschlossenen, den gerade in Umsetzung befindlichen und den zeitnah vorgesehenen Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Zielsetzung in der Zukunft punktuell vermehrt die Hochhausentwicklung zu forcieren, soll der Bedarf an weiteren Acker- und Freiflächen künftig weiter reduziert werden.

Erklärtes Ziel der Stadt ist, im 2. Grünringbereich auch in Zukunft überwiegend die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten, punktuell aber auch im verträglichen Maße Flächen für eine wohnortnahe Freizeit- und Erholungsnutzung den Anwohnern zur Verfügung zu stellen. Diese an den Siedlungsrändern zu entwickelnden Flächenangebote sollen aber auch eine räumliche Trennung zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung unterstützen und können darüber hinaus mit entsprechender Bepflanzung und Begrünung sowohl für Natur und Umwelt als auch für den Siedlungsbereich und das Wohnen einen positiven Effekt leisten.

Die Grundwasserverhältnisse und der Grundwasserflurabstand werden bereits im Vorfeld von geplanten Baugebietsausweisungen bzw. im Rahmen der konkreten Bauleitplanung nochmals detailliert untersucht und überprüft.

Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf das Ingolstädter Grundwassermodell sowie auf langjährige Grundwasserbeobachtungen (Pegel 2375 und 645) zurückgegriffen.

Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserabstände bei rund 3,0 – 3,5 m. Bei ca. 5- bis 10-jährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,7 m auf Flurabstände von bis zu 2,50 m. Simulationen im Grundwassermodell für ein ca. 100-jähriges Donauhochwasser (Pfungsten 1999) dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf 366,80 m ü.N.N. im nördlichen und 366,40 m ü.N.N. im südlichen Teil des Plangebietes und damit einen Grundwasserflurabstand von 2,5 – 2,0 m.

2) Der Luftaustausch wird erheblich von der jeweiligen Baustruktur, also insbesondere von der Gebäudehöhe und der Dichte der vorhandenen Bebauung beeinflusst. Das neue Baugebiet hat einschließlich des geplanten Kindergartengrundstücks, eine Nettobaufläche von ca. 1,98 Hektar. Von den vorgesehenen Bauparzellen sind ca. 22 Baugrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, mit max. 2 Vollgeschoßen und einer max. überbaubaren Grundstücksfläche von 40%. Nur zentral im Planbereich wird eine etwas höhere Baudichte flankierend zur Hagauer Straße entstehen. Hier werden fünf Grundstücke für Mehrfamilien- bzw. Hausgruppen mit max. 3 Vollgeschossen vorgesehen. Diese insgesamt relativ lockere Baudichte und die geringen Gebäudehöhen haben somit geringe Auswirkungen auf den Luftaustausch. Mit der Entwicklung eines grünen Ortsrandes mit Gehölz- und Baumstrukturen kann im Gegensatz zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen gerade tagsüber ein Temperatenausgleich für das nähere Umfeld ermöglicht werden. Grundsätzlich haben Gehölz- und Baumpflanzungen vielfältige positive Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld. So können z.B. Klima- bzw. Wärmeextreme gedämpft werden und die Luftqualität erhöht werden.

Im Rahmen der geplanten grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen im neuen Bebauungsplan ist vorgesehen für Mehrfamilien- und Reihenhäusern eine Dachbegrünung zu realisieren. Weiterhin soll die Versiegelung im gesamten Baugebiet über verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert werden.

3) Die bestehende geringe Biotopdichte im Grünringbereich zwischen Hagauer- und der Münchener Straße und die vorhanden Ackerflächen erschweren einen möglichen Biotopverbund. Mit der Realisierung durchgehender grüner Ortsränder und der vorgesehen langfristigen Entwicklung punktuell begrünter Flächenbereiche für die Freizeit und Naherholung kann der Biotopverbund und damit der Austausch von Flora und Fauna jedoch gefördert werden.

4) Mit der Entwicklung eines grünen, bepflanzten Ortsrandes wie in der Planung vorgesehen und der bereits erwähnten Entwicklung weiterer Freizeit- und Erholungsflächen im siedlungsnahen Grünringbereich wird die Forderung bzw. Anregung der Initiative unterstützt. Mit der grünordnerischen Aufwertung der vorhandenen Ortsränder erfolgt sowohl eine Aufwertung des Landschaftsbildes als auch eine Ausweitung der Freizeit- und Naherholungsfunktion. Mit der Fortsetzung der ortsrandbegleitenden Rad- und Fußwegeerschließung zwischen der Hagauer- und der Münchener Straße wird auch der im Rahmen der strukturellen Untersuchung „Landschaftsraum-Süd – 2.Grünring“ entwickelte durchgängige Rad- und Fußweg ergänzt und damit die Freizeitaktivität und -qualität zum Wohl aller Anwohner erhöht.

5) Der Verkehrszuwachs betrifft das gesamte Stadtgebiet und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem hohen Bevölkerungswachstum in der Stadt bzw. der gesamten Region. Dies hat Auswirkungen auf das gesamte städtische Verkehrsnetz, mit Belastungen bzw. Spitzen jeweils in den Morgen- und Abendstunden.

Gerade im Norden und Nordwesten des Stadtgebietes hat die Stadt Ingolstadt in letzter Zeit mehrere großflächige Baugebiete und Baumaßnahmen z.B. im Bereich Hollerstauden, Friedrichshofen, Etting, Gerolfing und den westlichen Ortsteilen realisiert, um den Vorteil der Nähe zu den großen Arbeitgebern im Norden der Stadt zu nutzen und damit auch das Verkehrsaufkommen weitgehend in räumlich engen Grenzen zu halten. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist jedoch vor allem im Süden sehr hoch, so dass die Stadt auch hier Bauflächenbereiche zur Verfügung stellen muss.

Ziel der Stadt ist es, den PKW-Verkehr durch die Verkehrsträger Fahrrad und ÖPNV zu reduzieren. Mit dem Radwegenetzausbau und einem guten ÖPNV-Angebot sollen hier die notwendigen Verbesserungen stattfinden. Auf die individuelle Entscheidung der Verkehrsmittelwahl kann die Stadt jedoch keinen Einfluss nehmen.

Eine signifikante Zunahme des Verkehrs ist mit der Realisierung der dort entstehenden ca. 85 Wohneinheiten nicht zu erwarten. Das mit der Kita-Einrichtung verbundene Verkehrsaufkommen ist ebenfalls als verträglich einzuordnen und ist zeitlich begrenzt auf wenige Stunden am Tage und außerhalb der Nachtzeiträume.

Die aufgrund der Verkehrsbelastung der Hagauer Straße auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen (Nr. I.14) berücksichtigt worden. Die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten können so gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. I.8 und I.12 die geforderten Abstände weiterhin fest. Der Abstand zwischen Neu- und Altbauung ist durch den festgesetzten Bauraum mit einer Breite von mindestens 5 m vorgegeben. Von dem 5 m breiten Streifen ist ein 3 m breiter Streifen einzugrünen und grundsätzlich von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) freizuhalten.

9. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 23.05.2017

Die Stadtwerke Ingolstadt bringen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 102 B vor, nicht aber gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Einwände beziehen sich auf die Baumstandorte im Bereich der verbauten VGM 160 PE Gasleitung (Baujahr 1985). Insbesondere ist das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten, das einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitung und Baummitte fordert. Bei Verbleib der Planung ist eine Umverlegung nach Konzessionsvertrag notwendig.

Zur Sicherung der Gasversorgung ist innerhalb der geplanten Straßen und Wege eine Versor-

gungsfläche für die Trasse der Gasversorgungsleitung freizuhalten. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach dem DVGW Regelwerk. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordination empfohlen.

Aus derzeitigen Wirtschaftlichen Gesichtspunkten plant die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH das Baugebiet mit Erdgas zu versorgen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vorgebrachten Einwände hinsichtlich der Gasleitung sind bereits bekannt, weswegen bereits im Vorfeld (u.a. im technischen Abstimmungsgespräch vom 19.07.2016) bereits die Umverlegung der Leitung besprochen wurde. Geplant ist die Leitung auf der anderen Straßenseite entlang der Hagauer Straße zu führen.

Die Abstimmung der Baumstandorte war ebenfalls Thema des technischen Abstimmungsgesprächs. Die notwendigen Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde vorgenommen, um eine Konkurrenz von Gehölzpflanzungen zu technischen Einrichtungen zu verhindern. Erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen. Es findet sich im Bebauungsplan außerdem in der Nr. I.12 der Verweis auf das DVGW Regelwerk GW 125 sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau, welche zwingend zu beachten sind.

10. Zweckverband Zentralkläranlage Ingolstadt vom 23.05.2017

Grundsätzlich bestehen von Seiten des Zweckverbandes Zentralkläranlage Ingolstadt keine Einwände zu dem Vorhaben. Eine Reinigung der im künftigen Baugebiet anfallenden Gewässer des prognostizierten Einwohnerzuwachses ist auf der Zentralkläranlage möglich.

Wegen der hohen Fremdwasserzuflüsse zur Kläranlage ist jedoch eventuell anfallendes Bauwasser aus dem Baugebiet entweder über den zu erstellenden Regenwasserkanal abzuleiten oder einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zum Umgang mit Bauwasser findet sich in den Hinweisen zum Bebauungsplan die Nr. III.5. Eine Einleitung von Bauwasser in die öffentliche Kanalisation ist dementsprechend nicht zulässig.

11. Rechtsamt vom 26.05.2017

Sofern die Planung hinsichtlich der Trafostationsstandorte abgeschlossen ist, sind die Ausführungen in der Begründung unter Nr. I.6.3 zu überarbeiten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Ausbau der Trafostationen ist an den in Plan festgesetzten Standorten vorgesehen, die Ausführungen in der Begründung wurden zum Satzungsbeschluss entsprechend konkretisiert.

12. Tiefbauamt vom 29.05.2017

Straßenplanung

Die bestehende asphaltierte Fahrbahnbreite der Hagauer Straße im Bereich des Baugebietes beträgt 5,75 m – 6,00 m.

In den nördlichen und südlichen Anschlussbereichen der Hagauer Straße beträgt die Breite jeweils

6,00 m. Es wird deswegen eine Breite von 6,00 m im überplanten Bereich als sinnvoll betrachtet.

Die Grünstreifen sollten je eine Breite von 2,50 m aufweisen.

Der getrennte Geh- und Radweg entlang der Hagauer Straße sollte folgende Mindestbreiten aufweisen: Radweg 1,60 m und der Gehweg 2,00 m jeweils zzgl. der notwendigen Sicherheitsabstände. Sollten diese Breiten nicht möglich sein, sollten zumindest die Bebauungen, Einfriedungen und feste Einbauten (auch Bäume) entlang des Gehweges um mindestens 20 cm von dem Gehweg und von dem Radweg zur Hagauer Straße hin um 25 cm entfernt sein, damit die notwendigen Sicherheitsabstände eingehalten werden können.

Die Sichtdreiecke aus den neuen Erschließungsstraßen zur Hagauer Straße sind zu beachten. Die straßenbegleitende Bepflanzung ist entsprechend so zu wählen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten werden.

Im nordöstlichen Bereich (Flurnummer 1167/2) ist der geplante Geh- und Radweg überbaut. Hier sollte ein Rückbau erfolgen, damit der geplante Geh- und Radweg wie geplant ausgebaut werden kann.

Die Straßenbreiten der beiden verkehrsberuhigten Bereiche erfüllen die notwendigen Vorgaben (2,30 m Parker + 5,20 m Fahrbahn). Für das nordwestlichste Grundstück ist ein Fahrt- und Leitungsrecht notwendig (Privatrecht).

Auf dem Flurstück der Kita sollen ausreichend Parkplätze vorgesehen werden, damit ein Parken im öffentlichen Verkehrsraum minimiert wird.

Die östliche Wendeanlage ist nur für PKW konzipiert. Eine dementsprechende Beschilderung ist notwendig. Die INKB sind bezüglich der Müllabfuhr zu beteiligen.

Der östliche Anschlussbereich zur Sickingenstraße zwischen den Hausnummern 2 und 4 wird als Zufahrt zu dem Teichgrundstück genutzt. Die vorhandene Engstelle im Grenzverlauf (ca. 2,30 m) schränkt die Befahrbarkeit stark ein. Zielführend wäre ein Grunderwerb, sodass die Mindestbreite von 3,00 m eingehalten wird.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die geforderte Breite der Grünstreifen von jeweils 2,50 m wird entlang der Hagauer Straße in den meisten Bereichen erfüllt. Lediglich im südlichen Bereich ist dieses Maß aufgrund der notwendigen Straßenaufweitung (Querungshilfe) nicht mehr eingehalten.

Für den getrennten Geh- und Radweg entlang der Hagauer Straße wurden die vorgesehenen Breiten bereits vorab mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Es ist eine Gesamtbreite von 3,50 m vorgesehen und damit 10 cm weniger als nun gefordert, nachdem aber Geh- und Radweg nebeneinander verlaufen ist ein Zurückbleiben der Bebauung bzw. Einfriedungen nicht erforderlich, da ein Ausweichen ohnehin möglich ist.

Um die Sichtdreiecke aus den neuen Erschließungsstraßen zur Hagauer Straße zu gewährleisten, wurde unter der Nr. I.8 des Bebauungsplan festgesetzt, dass in den entsprechenden kritischen Bereichen keine Garagen, Carports und Nebenanlagen errichten werden dürfen. Die straßenbegleitende Bepflanzung wird durch das Gartenamt erstellt, welches über die zu beachtenden Sichtdreiecke informiert ist. Im Bebauungsplan findet sich außerdem Hinweis Nr. III.15.

Die Überbauung der städtischen Fläche für den geplanten Geh- und Radweg im nordöstlichen Bereich (Flurnummer 1167/2) ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären, sodass von einem plangemäßen Ausbau ausgegangen wird.

Bei den in die Plangrafik eingetragenen Baukörpern handelt es sich lediglich um einen Vorschlag. Es ist somit nicht sichergestellt, ob bzw. dass tatsächlich eine Bebauung mit Doppelhäusern auf dem angesprochenen nordwestlichsten Grundstück erfolgt. Eventuelle Veranlassungen sind daher

erst bei tatsächlichem Bedarf später von den jeweiligen Eigentümern zu treffen.

Auf dem Flurstück der Kita ist in jedem Fall die vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen nach Stellplatzsatzung unterzubringen. Zusätzliche Parkplätze sind nach Möglichkeit einzuplanen. Die Verkehrssituation im Bereich der Kindertagesstätte wurde durch Aufweitung der Fahrbahn auf 6,80 m optimiert, um so die Verkehrssicherheit auch beim Halten von Fahrzeugen im Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte gewährleisten zu können.

Eine auf die Eignung lediglich für PKW hinweisende Beschilderung der östlichen Wendeanlage ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und ist nach erfolgtem Ausbau durch die Fachstelle aufzunehmen.

Ein Grunderwerb zur Verbreiterung des östlichen Anschlussbereiches zur Sickingenstraße, der als Zufahrt zu dem Teichgrundstück genutzt wird, wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch das Liegenschaftsamt geprüft. Über den geplanten Geh- und Radweg ist die Erschließung der Teichgrundstücke in jedem Fall gesichert

Straßenunterhalt

Nachdem der Feldweg Fl.Nr. 1599/2 zumindest nach den Luftbildern kaum mehr genutzt wird, wird davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlichen Flächen anderweitig erreicht werden können.

Konflikte mit Radfahrern, Fußgängern oder spielenden Kindern dürften demnach kaum zu erwarten sein.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Realisierung des vorliegenden Plankonzeptes liegen im östlichen Bereich zwar keine landwirtschaftlich genutzten Flächen mehr an den zukünftigen Geh- und Radweg mehr an, die vorgesehenen Grün- bzw. Ausgleichsflächen bedürfen zu ihrer Pflege allerdings auch einer Zufahrtsmöglichkeit, die über den Geh- und Radweg erfolgt. Da aber hierzu eine überschaubare Anzahl an Fahrten ausreicht (ca. zehn Mal pro Jahr), sind weiterhin keine Konflikte mit Radfahrern, Fußgängern oder spielenden Kindern zu erwarten.

Erschließungs- und Ausbaubeiträge

Das neue Baugebiet wird über die bestehende Hagauer Straße angebunden. Von dieser Straße aus werden östlich und westlich anschließende Parzellen ringförmig erschlossen (verkehrsberuhigter Bereich).

Evtl. muss die OD-Grenze verschoben werden (bisheriger Außenbereich bei den Fl.Nrn. 1192/19 und 1193/3 Gemarkung Unsernherrn).

Im Bebauungsplan fehlt die konkrete Zuordnung der Ausgleichsflächen nach Wohnflächen und Straßenflächen.

Die Bildung einer Erschließungseinheit für alle Straßen im Baugebiet ist nicht möglich, da hier unterschiedliche Straßenklassifizierungen (Hagauer Straße ist IN 12 und die Ringschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut) vorliegen. Es müssen Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Die öffentlichen reinen Fuß-/Radwege im Bebauungsplangebiet sind nicht beitragsfähig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine eventuell notwendige Verschiebung der OD-Grenze ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und ist von Seiten des Tiefbauamtes in gesondertem Verfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan ordnet in der Festsetzung der Ausgleichsflächen (Nr. I.13) den gesamten Ausgleichsflächenbedarf von 7.188 m² den Wohnbauflächen in Höhe von 5.822 m² und den Verkehrsflächen in Höhe von 1.366 m² zu.

Die Ausführungen zum Erschließungsbeitragsrecht werden zur Kenntnis genommen.

Straßenrecht

In dem Bereich des geplanten Geh- und Radweges befindet sich ein gewidmeter Feldweg. Bezüglich der Einziehung bzw. Umstufung dieses Weges sollte im Rahmen des Verfahrens die Jagdgenossenschaft bzw. Baumanschaft gehört werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zur Umstufung des Feldweges wurde auch die betroffene Jagdgenossenschaft angeschrieben: Von deren Seite bestehen keine Einwände, da an den Weg keine landwirtschaftlichen Flächen mehr anliegen.

13. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 29.05.2017 und vom 12.09.2017

Mit Schreiben vom 30.03.2016 haben die Bereiche Entwässerung und Wasserversorgung sowie Stadtreinigung und Abfallwirtschaft bereits eine Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan abgegeben. Diese Stellungnahme hat weiterhin Bestand und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Als Ergänzung zur oben genannten Stellungnahme ist aufgrund weiterer Erkenntnisse und wegen der Vergrößerung des Plangebietes (Einbeziehung von Fl.Nr. 1597 der Gemarkung Unsernherrn sowie einer weiteren nördlichen Teilfläche der Hagauer Straße bis zur Unterringstraße) und der damit verbundenen Planungsanpassung noch Folgendes zu beachten:

a) Entwässerung

Die E-Mail vom 26.07.2016 zur „Projektbeschreibung Entwässerung“ ist ebenfalls Bestandteil der Stellungnahme. Hierin sind weitere Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Niederschlagswasserbeseitigung aus öffentlichen und privaten Flächen im Plangebiet aufgelistet.

Die wesentlichen Inhalte hieraus sind:

Für die Erschließung des Baugebietes Südlich Haunwöhr ist eine Schmutzwasserkanalisation mit einer Länge von ca. 520 m erforderlich. Der Schmutzwasserkanal wird mit Steinzeugrohren der Nennweite DN 250 ausgeführt. Der Anschluss der neuen Kanalisation des Baugebietes erfolgt an einen bestehenden Schacht im Kreuzungsbereich Hagauer Straße / Unterringstraße.

Das Regenwasser der Grundstücksflächen soll auf den Parzellen versickert werden, das Straßenabwasser der Erschließungsstraßen des Baugebietes wird in unterirdische Rain-Tanks geleitet und ebenfalls versickert. Pro Versickerungseinheit werden maximal 1.000 m² Straßenfläche angeschlossen, was zur Folge hat, dass für die Versickerung keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird.

Die Planung der Entwässerung der Hagauer Straße erfolgt durch das Tiefbauamt Ingolstadt im Rahmen der Straßenplanung.

In der Begründung zum Bebauungsplan, Seite I/12, Nr. I.7 Entwässerung ist zur Niederschlagswasserbeseitigung (letzter und vorletzter Satz) vermerkt:

Dieser Sickeranlage ist eine Sedimentationsanlage vorgeschaltet. Im Zuge der weiteren Ausbauplanung wird sich zeigen, ob der Einbau eines zusätzlichen Filterschachtes notwendig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der genannte Sachverhalt noch vom Tiefbauamt zu prüfen

ist.

Die noch auszuführende Prüfung gilt ebenfalls für denselben Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan Teil II des Umweltberichtes, Seite 11, Nr. II.2.4 „Schutzgut Wasser“, bei den Angaben zum „Niederschlagswasser“.

Es werden außerdem Änderungen / Präzisierungen der Begründung vorgeschlagen.

Bei der Begründung zum Bebauungsplan, Teil II – Umweltbericht, Seite 10, Nr. II.2.4 „Schutzgut Wasser“ ist bei der „Wasserversorgung und Wasserentsorgung / Abwasser“, Folgendes vermerkt:

Vor der Erschließung des Baugebietes ist, unter Berücksichtigung einer ggf. notwendigen Sanierung / Optimierung des nachfolgenden Kanalsystems, eine Entwässerungsplanung vorzulegen.

Hierzu wird angemerkt, dass der zuvor genannte Sachverhalt bei der Erstellung der Entwässerungskonzeption des Baugebietes geprüft und in den weiteren Planungen im Rahmen der Aktualisierung der Generalentwässerungsplanung berücksichtigt wurde. Es wurde festgestellt, dass kein zusätzlicher Handlungsbedarf besteht.

Bei der Begründung zum Bebauungsplan Seite I/14, Nr. I.12 „Kosten“ ist noch anzumerken, dass bei den angegebenen Kosten für die Kanalbaumaßnahmen keine Kosten für die Entwässerung der Hagauer Straße berücksichtigt sind. Diese sind vom Tiefbauamt in Ansatz zu bringen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die geplante Abwasserbeseitigung wird in der Begründung unter Nr. I.6 erläutert.

Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers findet sich unter Nr. I.7 in der Begründung sowie in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nr. III.2

Von Seiten des Tiefbauamtes wurde die konkrete Entwässerung der Hagauer Straße mitgeteilt und die Ausführungen in der Begründung unter Nr. I.7 sowie im Umweltbericht entsprechend angepasst.

Die vorgeschlagenen Änderungen / Präzisierungen der Begründung wurden übernommen.

Der Umweltbericht wurde unter Nr. II.2.4 „Schutzgut Wasser“ auf die bei der Erstellung der Entwässerungskonzeption des Baugebietes erfolgte Prüfung hin konkretisiert, die keinen zusätzlichen Handlungsbedarf festgestellt hat.

Die in Nr. I.12 der Begründung aufgeführten Kosten für den Straßenbau in Höhe von 1.150.000 € enthalten auch die Kosten für die Straßenentwässerung.

b) Wasserversorgung

Trotz Umplanung herrscht für das Grundstück an der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes (Doppelhaushälfte) ein überlanger Grundstückanschluss vor. In Folge dessen ist gemäß § 20 Abs. 1 WAS an der Grundstücksgrenze ein geeigneter Wasserzählschacht zu erstellen.

Bei der Begründung zum Bebauungsplan Seite I/14, Nr. I.12 „Kosten“ ist zu ergänzen, dass auch für die Baumaßnahmen der Wasserversorgung Kosten anfallen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Bei den in die Plangrafik eingetragenen Baukörpern handelt es sich lediglich um einen Vorschlag. Es ist somit nicht sichergestellt, ob bzw. dass tatsächlich eine Bebauung mit Doppelhäusern auf den angesprochenen Grundstücken erfolgt. Eventuelle Veranlassungen sind daher erst später bei

Bedarf von den jeweiligen Eigentümern zu treffen.

Die von Seiten der INKB auf 340.000 € bezifferten Kosten für Kanalbaumaßnahmen wurden in der Begründung unter Nr. I.12 ergänzt.

c) Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zur Abfallwirtschaft der Stellungnahme vom 30.03.2016 (zu den Standorten der Mülltonnenplätze sowie zur geforderten Wertstoffinsel mit Glas- und Kleidercontainer) nicht im Bebauungsplan bzw. in der Begründung aufgenommen werden.

Bei der Begründung zum Bebauungsplan Seite I/11, Nr. I.6.3 „Ver- und Entsorgung“, letzter Absatz zur Müllentsorgung ist zur Klarstellung der 1. Satz wie folgt zu ergänzen:

Die Grundstücke, die am östlichen Erschließungsstich anliegen, können wegen der fehlenden Wendemöglichkeit nicht angefahren werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nachdem kein Standort im Plangebiet vorhanden ist, der sich neben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auch aus Sicht der Verkehrssicherheit für die Einrichtung einer Wertstoffinsel eignen würde, konnte keine Berücksichtigung erfolgen.

Die Begründung hinsichtlich der Müllentsorgung wurde entsprechend ergänzt.

d) Grundsätzliches

Baumstandorte

Das Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen wird über Blockriolen und unterirdische Raintanks abgeleitet.

Die vorgenannten Entwässerungsablagen werden in den „öffentlichen Grünstreifen mit Parkflächen und möglichen Baumstandorten“ angeordnet.

Deshalb sind die geplanten Baumstandorte zwingend mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen. Auf die Einhaltung der Hinweise zu den Baumstandorten in der Stellungnahme vom 30.03.2016 wird erneut hingewiesen.

Grunddienstbarkeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Eigentümer der drei Grundstücke an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes mit der vorgesehenen Doppelhausbebauung jeweils Grunddienstbarkeiten zu Lasten der vorderen Grundstücke („Vorderlieger“) für die notwendigen Hausanschlussleitungen (Wasser, Kanal, etc.) im Grundbuch zu bestellen sind. Neben den Leitungs- und Wegerechten für die Hausanschlussleitungen sind noch Geh- und Fahrrechte für die „Hinterlieger“ im Grundbuch eintragen zu lassen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Abstimmung der Baumstandorte war Thema des technischen Abstimmungsgesprächs vom 19.07.2016. Die Abstimmung der notwendigen Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde vorgenommen, um eine Konkurrenz von Gehölzpflanzungen zu technischen Einrichtungen zu verhindern.

Erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen. Es findet sich im Bebauungsplan außerdem in der Nr. I.12 der Verweis auf das DVGW Regelwerk GW 125 sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitun-

gen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau, welche zwingend zu beachten sind.

Bei den in die Plangrafik eingetragenen Baukörpern handelt es sich lediglich um einen Vorschlag. Es ist somit nicht sichergestellt, ob bzw. dass tatsächlich eine Bebauung mit Doppelhäusern auf den angesprochenen Grundstücken erfolgt. Eventuelle Veranlassungen sind daher erst später bei Bedarf von den jeweiligen Eigentümern zu treffen.

e) Stellungnahme vom 12.09.2017: Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage

Zu den Änderungen im Rahmen der erneuten Entwurfsgenehmigung bestehen keine Einwände.

Als Ergänzung zu den bisherigen Stellungnahmen wird noch der Stand hinsichtlich der Herstellungsbeiträge aufgezeigt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1167/2 (Teilfläche), 1167/24, 1167/25, 1192/3, 1192/19, 1434/1, 1435/4, 1436/1, 1437, 1440, 1441, 1441/1, 1597 und 1599/2 der Gemarkung Unsernherrn.

Für die vorgenannten Grundstücke wurden noch keine Kanalherstellungsbeiträge und noch keine Wasserversorgungsbeiträge festgesetzt.

Die Beitragserhebung für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung bemisst sich nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS) vom 04.08.2016 in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung.

Für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung gelten die Vorschriften der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe (INKB) Anstalt des öffentlichen Rechts, über die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Entwässerungssatzung – EWS) vom 04.09.2016, geändert mit Satzung vom 04.08.2016 in der beim Anschluss gültigen Fassung.

Die Beitragserhebung für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung erfolgt nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/WAS) vom 07.01.2010, zuletzt geändert durch Satzung vom 04.08.2016 in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung.

Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage gelten die Vorschriften der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabesatzung – WAS) vom 10.08.2009, zuletzt geändert am 17.12.2010 in der beim Anschluss gültigen Fassung.

Die Beiträge (Kanalherstellungs- und Wasserversorgungsbeiträge) werden entsprechend den Bestimmungen und Festlegungen des Bebauungsplanes für die bebaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksflächenbeiträge) und für die zulässigen Geschossflächen (Geschossflächenbeiträge nach zulässiger GFZ) festgesetzt.

Voraussetzung und beitragsauslösend hierfür ist die Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Fertigstellung und Inbetriebnahme (Abnahmeprotokoll) der öffentlichen Wasserversorgungsanlage und der öffentlichen Kanalisation im Plangebiet.

Der Grundstücksflächenbeitrag für den Kanalherstellungsbeitrag wird erst erhoben (festgesetzt), sobald Niederschlagswasser vom jeweiligen Grundstück in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

Falls entsprechend dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nach seiner Rechtskraft weitere beitragsauslösende Tatbestände auftreten (z.B. Grundstückszumessungen oder Überschreitung der zulässigen GFZ durch Bebauung), für welche noch keine Beiträge erhoben worden

sind, wird dadurch ein Nacherhebungstatbestand für den Kanalherstellungs- und Wasserversorgungsbeitrag ausgelöst.

Die nachzuerhebenden Herstellungsbeiträge errechnen sich für das jeweilige Grundstück aus der Differenz zwischen den bereits abgegoltenen Grundstücks- und Geschossflächen und den künftig vorhandenen Grundstücksflächen bzw. künftig vorhandenen Geschossflächen.

Kellergeschosse, für welche eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Wohnnutzung vorliegt bzw. zugelassen wird, unterliegen ebenfalls der Beitragspflicht für Kanal- und Wasserbeiträge.

Weiterhin sind eventuell zulässige Tiefgaragen bzw. Parkhäuser nach Grundstücksfläche und zulässiger Geschossfläche zum Beitrag (Kanal- und Wasserbeitrag) heranzuziehen. Die Geschossfläche von Tiefgaragen wird nur dann als beitragspflichtig angerechnet, sofern diese tatsächlich an die öffentliche Wasserversorgungsanlage bzw. an die Entwässerungsanlage angeschlossen ist oder angeschlossen wird.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungsatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/WAS) in der jeweils gültigen Fassung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Beitrags- und Gebührenerhebung für Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR entsprechend der einschlägigen Satzungen.

14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 01.06.2017

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens.

Eine Ausbauentcheidung wird nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen. Dazu erfolgt eine Bewertung einer Anfrage zum Neubaugebiet.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch welchen Anbieter eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Vor Ausbau der Erschließungsanlagen des Gebiets findet eine Abstimmung mit den Spartenrägern durch das Tiefbauamt statt. Sollte ein Ausbau durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgen, kann in diesem Zusammenhang noch eine Abstimmung stattfinden.

15. Bezirksausschuss V Südwest vom 15.06.2017 und vom 12.09.2017

Folgende Fragen ergaben sich aus Wortmeldungen in der an die Präsentation der Planung durch die Stadtbaurätin anschließenden Diskussion:

1. Gibt es einen Verbindungsweg zur Habsburger-Straße? (da Schulweg)
2. Wie geht es im Verfahren konkret weiter?
3. Wann kann man sich für ein Grundstück bewerben?
4. Wo ist der Eingang zum Kindergarten? Durch Stichstraße?
5. Anregung aus BZA: Einfahrt als Einbahnstraße soll dringend überprüft werden.
6. Gibt es einen Radweg?
7. Aus der Aktionsgemeinschaft Wortmeldung: war und bin gegen das Baugebiet
8. Bin gegen einen Durchstichweg zur Habsburger-Str.

9. Kommt sicher ein Kindergarten, da bereits 7 Kindergärten in der näheren Umgebung vorhanden sind.
10. Kinderspielplatz soll komplett eingezäunt werden.
11. Wer übernimmt Pflege? – Antwort Frau Presslein-Lehle – den Spielplatz pflegt das Gartenamt
12. Werden die Grundstücke nur verkauft oder auch Erbpacht möglich?
13. Forderung: größere Mülltonnen aufstellen.

In der Sitzung des Bezirksausschusses V Südwest vom 12.09.2017 wurde der Antrag gestellt, die maximale Bauhöhe auf 2 Stockwerke zu begrenzen. Diesen Antrag lehnte der Bezirksausschuss mit 12:2 Stimmen ab und stimmte außerdem einstimmig für die dargelegten Änderungen des Bebauungsplanes (14:0).

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Verbindungsweg zwischen Neubaugebiet und Habsburger Straße wurde auf Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus der Planung herausgenommen, da eine Durchwegung und Anbindung an die bestehende Siedlung auch ohne diesen zusätzlichen Stich gegeben ist. Insbesondere ist der Umweg für Kinder auf dem Weg zur Schule akzeptabel. Durch den Verbindungsweg in die Sickingenstraße ist auch die Spielanlage "Peyerl Vorwerk" fußläufig besser erreichbar. Die Fläche kann daher weiterhin und dauerhaft in privater Nutzung verbleiben.

Im Anschluss an die erneute Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat am 27.07.2017 fand in der Zeit vom 17.08.2017 bis 18.09.2017 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Nun ist der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat vorgesehen. Im Anschluss wird der Plan ausgefertigt und in den Amtlichen Mitteilungen bekannt gemacht, womit der Bauleitplan in Kraft tritt.

Informationen zu Grundstücksverkäufen durch die Stadt sind über das Liegenschaftsamt der Stadt Ingolstadt erhältlich. Um frühzeitig informiert zu werden, empfiehlt es sich den Newsletter des Liegenschaftsamtes unter http://www.ingolstadt.de/Leben_in_Ingolstadt/Planen_Bauen/Sie_sind_Bauherr/Städtische_Baugrundstücke/Infomail_Anmeldung/ zu abonnieren.

Die Erschließung des Kindergartens erfolgt über den nördlich geplanten verkehrsberuhigten Bereich, der in diesem Stück zur Optimierung der Verkehrssituation um ca. 1,1 m aufgeweitet wurde, um so die Verkehrssicherheit auch beim Halten von Fahrzeugen im Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte gewährleisten zu können.

Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Straßenbreiten wurden allerdings so dimensioniert, dass auch für den Begegnungsverkehr ausreichend Platz vorhanden ist.

Der Bebauungsplan sieht sowohl beidseitig entlang der Hagauer Straße als auch im Süden entlang der geplanten Bebauung bzw. in Fortführung des östlichen Wendehammers einen Fuß- und Radweg vor, sodass das Plangebiet eine gute Anbindung an das Radwegenetz erhält.

Eine persönliche Ablehnung des Baugebietes muss hinter dem Interesse der Allgemeinheit an der vorliegenden Bauleitplanung zurückstehen, insbesondere da keine Gründe für die Ablehnung angegeben wurden, die in der Planung Berücksichtigung finden könnten.

Der Bebauungsplan gibt für die Gemeinbedarfsfläche eine Nutzung mit einer Kindertagesstätte vor, es besteht allerdings noch kein konkreter Zeitplan für eine Realisierung.

Die Gestaltung und die Pflege des Spielplatzes übernimmt das Gartenamt. Eine Einfriedung ist entsprechend der DIN 18034 zu Straßen, Gleiskörpern und ähnlichen Gefahrenquellen vorzunehmen. Da vorliegend lediglich ein Fuß- und Radweg angrenzt, ist im vorliegenden Fall nicht zwingend eine Einfriedung vorzunehmen.

Die Größe von Abfallbehältern ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, wurde aber als Anregung an die Ingolstädter Kommunalbetriebe sowie das Gartenamt weitergegeben.

Die Beschlussfassung des Bezirksausschusses zu dem im Erneuten Entwurf genehmigten Plan wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bereich des Bebauungsplanes in den weitesten Teilen ohnehin auf zwei (bzw. zwei plus Staffelgeschoss) begrenzt.

Lediglich für die Mehrfamilienhausbebauung ist neben der Hagauer Straße zu beiden Seiten ein geschlossener Baukörper mit mindestens zwei (maximal drei) Vollgeschossen entlang der gesamten Baulinie zu errichten. Dadurch soll zum einen der Straßenraum in diesem Bereich städtebaulich durch die Ausbildung einer einheitlichen Gebäudekante gefasst werden. Zum anderen soll durch die beiden geschlossenen Baukörper entlang der Baulinie eine Lärmreduzierung des Straßenverkehrs für die nachfolgenden Wohnbaugrundstücke erreicht werden.

16. Umweltamt vom 15.06.2017 und vom 25.08.2017

Die Stellungnahme vom 04.04.2016 bleibt unverändert bestehen. Es werden keine weiteren Einwände vorgebracht.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die in der angeführten Stellungnahme vom 04.04.2016 abgegebenen Empfehlungen und Vorgaben hinsichtlich Naturschutz, Baumschutz und Lärmschutz sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt, wobei auch weiterhin darauf hingewiesen wird, dass die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist.

17. Private Stellungnahme vom 16.08.2017

In den Bebauungsplan soll die ursprünglich vorgesehene Verbindung (Fußweg als Verlängerung der Habsburger Straße) zwischen Baugebiet und Bestandsbebauung wieder aufgenommen werden. Die geplante Anbindung an der Sickingenstraße ist zwar zu begrüßen, bedeutet insbesondere für Schulkinder aber einen unnötigen Umweg.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Verbindungsweg wurde auf Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus der Planung herausgenommen, da eine Durchwegung und Anbindung an die bestehende Siedlung auch ohne diesen zusätzlichen Stich gegeben ist. Insbesondere ist der Umweg für Kinder auf dem Weg zur Schule akzeptabel, durch den Verbindungsweg in die Sickingenstraße ist insbesondere die Spielanlage "Peyerl Vorwerk" fußläufig besser erreichbar. Die Fläche kann daher weiterhin und dauerhaft in privater Nutzung verbleiben.