

STELLUNGNAHME BZA 2017-10-014 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Amtsleiter/in	Frau Brand
	Telefon	3 05-2114
	Telefax	3 05-2149
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	12.04.2018	

Gremium	Sitzung am (falls bekannt)
Bezirksausschuss X-Süd	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 "Zuchering - Donauäcker"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Verfahrensbeteiligung zu o. g. Bauleitplanverfahren haben Sie folgende Anregungen vorgebracht und diese wurden dem Stadtrat mit folgender Stellungnahme der Verwaltung zur Abwägung vorgelegt:

Der Bezirksausschuss X – Süd hat bereits in der Sitzung am 20.12.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ abgelehnt, da man eine erhebliche Gefahr für das landschaftsschutzwürdige Gebiet sowie für die denkmalgeschützten Gräben des noch teilweise bestehenden Forts sieht.

In der Sitzung am 12.09.2017 hat der Bezirksausschuss folgende weitere Bedenken zu der vorliegenden Planung vorgebracht:

- *Von Seiten des Bezirksausschusses bestehen Bedenken im Hinblick auf die Verkehrssicherheit bei den Ausfahrten der Privatgrundstücke über den Geh- und Radweg auf die Weicheringer Straße, da die Fahrzeuge während der Haltezeit in den Radweg hineinragen,*
- *die GFZ von 0,9 im WA (allgemeines Wohngebiet) wird als zu hoch eingestuft und soll daher auf 0,6 reduziert werden,*
- *die Bauhöhe im allgemeinen Wohngebiet soll auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert werden,*
- *die Wohneinheiten sollen im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 50 beschränkt werden,*
- *aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bestehen Bedenken hinsichtlich der Errichtung einer Tiefgarage und somit insgesamt hinsichtlich der Unterbringung der notwendigen Stellplätze,*
- *es wird moniert, dass der Bezirksausschuss über die Dichte der Wohnbebauung nicht frühzeitig informiert und eingebunden wurde.*

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der vom Bezirksausschuss angesprochene denkmalgeschützte Grabenbereich des noch teilweise bestehenden Forts liegt außerhalb des Plangebietes und wird somit durch die Planung weder tangiert, noch beeinträchtigt.

Durch die umfassende Eingrünung des Plangebietes und eine an die Gegebenheiten vor Ort angepasste Grünordnung wird gewährleistet, dass die baulichen Eingriffe für die benachbarten Lebensräume (insbesondere für das angrenzende Biotop im Norden des Plangebietes) verträglich gestaltet werden und somit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Da durch die Planung zudem lediglich in einen Randbereich des betroffenen landschaftsschutzwürdigen Gebietes eingegriffen wird, kann aufgrund der Lage und der planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass dessen landschaftsökologisch wertvolle Ausprägung und das für dieses Gebiet charakteristische Landschaftsbild durch die Planung nicht nachhaltig negativ beeinflusst werden.

Durch die in der Planung vorgesehenen Ausfahrten aus den Privatgrundstücken über den Geh- und Radweg auf die Weicheringer Straße wird die Verkehrssicherheit für die Benutzer des Geh- und Radweges nicht beeinträchtigt. Der Abstand zwischen der Weicheringer Straße und dem Geh- und Radweg beträgt 6 Meter. Diese Fläche dürfte bei Betrachtung der Fahrzeuglänge der gängigen Automodelle als Aufstellfläche für etwaige Wartezeiten bis zum Einbiegen auf die Weicheringer Straße ausreichend sein. Eine Inanspruchnahme des Geh- und Radweges durch ein ausfahrendes Fahrzeug während einer möglichen Wartezeit ist somit nicht zu erwarten. Nachfolgende Pkws, welche ebenfalls von dem Privatgrundstück ausfahren möchten, haben entsprechend den verkehrsrechtlichen Regeln und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Straßenverkehr auf dem Privatgrundstück zu warten, bis die Aufstellfläche an der Weicheringer Straße wieder frei ist. Da der Geh- und Radweg in diesem Bereich eine geradlinige Streckenführung aufweist, ist für die Benutzer des Geh- und Radweges frühzeitig zu erkennen, wenn ein Pkw entgegen der eben genannten verkehrsrechtlichen Regeln einen Teil des Geh- und Radweges in Anspruch nimmt. Um Konflikte zwischen den Benutzern des Geh- und Radweges sowie den Pkw-Fahrern, welche von den angrenzenden Privatgrundstücken ausfahren möchten zu vermeiden, wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan in den Bereichen der einzelnen Zu- und Ausfahrten unter Nr. 1.9 sogenannte Sichtdreiecke festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten bzw. Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig sind. Hierdurch sowie durch die Höherlegung des Geh- und Radweges werden gute Sichtverhältnisse im Bereich der Zu- und Ausfahrten planungsrechtlich sichergestellt, sodass für alle Verkehrsteilnehmer eine hohe Verkehrssicherheit gewährleistet wird. Zudem werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit (wie z.B. eine entsprechende Hinweisbeschilderung bzw. Rotmarkierung des Geh- und Radweges), welche über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen, geprüft und soweit erforderlich veranlasst.

Die Stadt Ingolstadt hat seit Beginn der 90-er Jahre ein anhaltend hohes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Ab 2011 hat dieses Wachstum nochmals erheblich zugenommen, der durchschnittliche Zuwachs liegt seit 2011 bei durchschnittlich etwa 1.700 Personen pro Jahr. Für das vergangene Jahr 2016 liegt der Zuwachs bei etwa 1.800 Personen.

Ein großer Teil dieses Zuwachses, konnte in den letzten Jahren mit Innenentwicklungsmaßnahmen aufgefangen werden, wo eine Reihe großer Baumaßnahmen mit einer hohen Wohneinheitenzahl geschaffen wurde. Allerdings reicht dies nicht aus, um der anhaltenden, hohen Nachfrage nach Wohnungen auch unter dem Gesichtspunkt des Flächenspargebotes gerecht zu werden. Eine dreigeschossige Bauweise im Gebiet des allgemeinen Wohngebietes ist demnach unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen am verfahrensgegenständlichen Standort angemessen sowie aus städtebaulicher Sicht verträglich. Die direkt angrenzende Sondergebietsfläche für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels lässt eine etwas größere Struktur in Bezug auf die Geschossigkeit im allgemeinen Wohngebiet zu. Zudem ist im Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Weicheringer Straße, eine Firsthöhe von 9,50 Meter zulässig. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 Meter wird dieses Höhenkonzept in der vorliegenden Planung aufgegriffen, allerdings für die Ermöglichung einer Mehrfamilienhausbebauung bezüglich der Geschossigkeit und der Dachgestaltung (Flachdach) modifiziert.

Die Festsetzung der GFZ auf 0,9 resultiert aus der festgesetzten Dreigeschossigkeit im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan, sodass diesbezüglich auf die oben stehenden Ausführungen zur Reduzierung der Bauhöhe verwiesen wird.

Die Vergabe des Baugrundstückes, für welches der Bebauungs- und Grünordnungsplan ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe. In diesem Zusammenhang wird von Seiten der Stadt darauf geachtet, dass die künftige Bebauung ein für die Umgebung verträgliches Maß an Wohneinheiten einhalten wird. Da dies aber maßgeblich auch von dem Baukonzept des künftigen Eigentümers abhängt, wird auf eine vorweggenommene Beschränkung der Wohneinheiten im Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet.

Der künftige Eigentümer des Grundstückes, für welches der Bebauungs- und Grünordnungsplan ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, hat in seinem Baukonzept bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gem. der städtischen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Der Bau einer Tiefgarage ist im allgemeinen Wohngebiet möglich. Allerdings ist eine an die örtlichen Verhältnissen angepasste Bauweise erforderlich. Hierzu gehört u.a., dass eine mögliche Tiefgarage mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden ist. Entsprechende Nachweise sind vom späteren Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

In den Bebauungs- und Grünordnungsplänen werden Festsetzungen zur Dichte regelmäßig erst zur Entwurfsgenehmigung in die Planung aufgenommen. Da der Stadtrat den Entwurf des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes am 22.06.2017 beschlossen hat und daraufhin zeitnah die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt wurde, war eine frühzeitigere Einbindung des Bezirksausschusses nicht möglich.

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 26.10.2017 entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 28.03.2018 rechtsverbindlich. Diese Mitteilung erfolgt formell im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Ulrike Brand
Leiterin Stadtplanungsamt