

BESCHLUSSVORLAGE V0038/13 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	11.01.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	05.02.2013	Vorberatung	
Stadtrat	28.02.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 "Friedrichshofen-West"
- erneute Entwurfsgenehmigung -
 (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ wird mit Begründung genehmigt.
2. Die Anregungen werden gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung behandelt.

Im Auftrag

Rudolf Dittert
Vertreter 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:

Der vom Stadtrat mit Beschluss vom 26.07.2012 gebilligte erneute Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes lag mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 07.09. bis 08.10.2012 öffentlich aus. Nach Prüfung der in der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilten Anregungen wurde der Planungsentwurf weiterentwickelt. Aufgrund der von den Beteiligten vorgebrachten Einwendungen wurden Änderungen des Bebauungsplanes notwendig, um die Akzeptanz bei den Eigentümern auch im laufenden Umlegungsverfahren sicherzustellen.

Auch wenn insgesamt die Grundzüge der Planung beibehalten werden, ergeben sich in Teilbereichen Änderungen, die zusammen genommen eine erneute Auslegung im Sinne des § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfordern. Soweit der Stadtrat diese Änderungen in einer weiteren erneuten Entwurfsgenehmigung beschließt, wird der Planungsentwurf in der aktualisierten Fassung erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Stellungnahmen auf die gegenüber dem ursprünglich ausgelegenen Entwurf geänderten oder ergänzten Teile zu beschränken (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Ergänzend zum Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2012 wurden u.a. zu den Ausgleichsflächen neue Berechnungen erforderlich.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat darauf hingewiesen, dass u.a. bei dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan grundsätzlich der vorsorgende Bodenschutz berührt wird. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planungsgebiet weisen eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Aufgrund der Bodengüte und der sehr hohen natürlichen Ertragsfähigkeit dieser Flächen sind diese bei der Ausgleichsflächenberechnung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Kategorie II einzustufen (Kompensationsfaktor: 0,8).

Die bisherige Bewertung der Bauflächen erfolgte in Kategorie I (Kompensationsfaktor: 0,3).

Damit erhöht sich der Ausgleichsflächenbedarf von 36.411 m² auf 97.678 m².

Nachgewiesen werden sollte diese Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 172, Gemarkung Pettenhofen. Da diese Fläche jedoch wegen Verkaufs nicht mehr zum Ausgleichsflächennachweis zur Verfügung steht, werden die Ausgleichsflächen an anderen Standorten nachgewiesen. Diese sind aus der entsprechenden Festsetzung zum Bebauungsplan und der Begründung sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die weiteren Änderungen sind im Einzelnen:

(1) Einfriedungen (s. Punkt II.2 der Festsetzungen, I.5.1 der Begründung):

das Zurücksetzen der Einfriedungen auf Privatgrund entfällt

(2) Baum- und Strauchpflanzungen zu öffentlichen Grünflächen erfolgen auf öffentlichem Grund (vorher auf Privatgrund, s: Punkt 13 der Festsetzungen)

(3) Festsetzung der Spielplätze entfällt, ersatzweise wird auf Quartiersplätzen Multifunktionsfläche mit Spielfläche angelegt

(4) Entstehen eines weiteren Baugrundstücks durch Wegfall des nördlichen Spielplatzes

Im Rahmen der Entwurfsauslegung brachten Stellungnahmen vor:

1. **Regierung von Oberbayern** mit Schreiben vom 25.09.2012
2. **Planungsverband Region Ingolstadt** mit Schreiben vom 27.09.2012
3. **Ingolstädter Kommunalbetriebe** mit Schreiben vom 28.09.2012
4. **Naturschutzbeirat** mit Protokoll vom 04.10.2012
5. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** mit Schreiben vom 27.09.2012
6. **Kabel Deutschland** mit Schreiben vom 17.09.2012
7. **Anwohner der Vorwaltnersstraße**, vertreten durch Rechtsanwalt, mit Schreiben vom 04.10.2012
8. **Eigentümergeinschaft** mit Schreiben vom 02.10. und 21.10.2012
9. **ein Grundstückseigentümer**, vertreten durch Rechtsanwalt, mit Schreiben vom 16.07. und 27.09.2012
10. **ein Anwohner der Kronkorbstraße** mit Schreiben vom 04.10.2012

Von internen Fachstellen wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgelegt.

Nachfolgend werden die oben angeführten Anregungen mit der entsprechenden Stellungnahme

der Verwaltung wiedergegeben:

1. Die **Regierung von Oberbayern** verweist auf ihr Schreiben vom 27.12.2011, in dem festgestellt wird, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nur bei Nachweis des Flächenbedarfs nicht entgegensteht. Die hierzu im Abwägungsprotokoll erfolgten Ausführungen sind zu allgemein gehalten; insbesondere bleiben die Darstellungen zu den vorhandenen Potentialen zu pauschal bzw. werden hier einzelne Maßnahmen herangezogen. Ein Gesamtüberblick ist aufgrund dieser Datenlage nicht möglich. Die erwähnten Maßnahmen wie die Schließung von Baulücken, Innenentwicklungsmaßnahmen und das Leerstandsmanagement der Stadt Ingolstadt werden ausdrücklich begrüßt. Nur bei ausreichendem Nachweis des Flächenbedarfs steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Der Hinweis zur Förderung regenerativer Energien und zum schonenden Umgang mit Energie bleibt aufrecht erhalten.
2. Unter Verweis auf das Schreiben vom 05.12.2011 fordert der **Planungsverband Region Ingolstadt** in Hinsicht auf die Ziele zum Flächensparen eine Darstellung des zwingenden Bedarfs für die Neuausweisung von Wohnbauflächen, im vorliegenden Fall Neubauflächen für immerhin ca. 1000 Einwohner. Angesichts der weiterhin lediglich pauschalen Aussagen ist dies insbesondere vor dem Hintergrund der weiteren großflächigen, gegenwärtig in Planung befindlichen Neuausweisungen von Wohnbauflächen aufrechtzuerhalten. Ausdrücklich bedauert wird, dass keine konkreten Aussagen hinsichtlich der Versorgung des Neubaugebietes mit regenerativen Energien bzw. einer besonders energieeffizienten Erstellung der Gebäude getroffen werden. Der Verweis auf die grundsätzliche Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist höchst dürftig und berührt nur einen Teilaspekt des gesamten Themas. Gerade auch bei Vorhaben dieser Größenordnung mit der Schaffung eines für viele Jahrzehnte wirksamen Bestandes sollten Energieeffizienz (u.a. in der Bauweise) sowie (de)zentrale Versorgung mit regenerativen Energien frühzeitig in die Planungen mit einbezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1. / 2.:

Die Stadt Ingolstadt hat in ihrer damaligen Stellungnahme vom 14.05.2012 zu den Ausführungen der Regierung von Oberbayern im Rahmen der öffentlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass seit Jahren vielfältige Anstrengungen und Strategien der Nutzung und Umsetzung der verschiedenen Flächenpotentiale im Siedlungsbestand unternommen werden. Dazu gehören zum einen die gesamten Baumaßnahmen im Bestand, die sich aus Abbruch und Neubebauung und aus Umbau und Aufstockung zusammensetzen sowie die Baulückennutzung im Siedlungsbestand. Vor allem aber größere Konversionsflächen im Altstadt- und Kernstadtbereich sind gegenwärtig bereits in der Planungs- oder Umsetzungsphase – wie z.B. das Pionierareal - und können in den nächsten Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung des Wohnrumbedarfes leisten. In naher Zukunft werden zudem auch weitere, bereits mit älterem Baurecht belegte Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie im Bereich Hollerstauden, an der Peißerstraße oder an der Spitalhofstraße realisiert. Abschließend ist hier auch das schon seit Jahren laufende Leerstandsmanagement in der Altstadt zu nennen, mit dem eine nicht unerhebliche Zahl an Wohneinheiten bereitgestellt werden konnte oder die vielen Nachverdichtungsmaßnahmen, die auf größeren Flächen oder Einzelgrundstücken umgesetzt werden.

*Mit diesen oben genannten Innenentwicklungsmaßnahmen kann ein umfangreicher Teil des gesamt prognostizierten, erforderlichen Wohnraumbedarfs von **10.600 Wohneinheiten** bis zum Prognosejahr 2025 abgedeckt werden. Dieser Zahlenwert basiert auf einer aktuellen Prognose (Basisjahr 2010), die im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes STEP „lebenswert – Ingolstadt 2025“ erarbeitet wurde.*

Trotzdem müssen aufgrund der anhaltend hohen Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet zusätz-

liche Bauflächen und Baugrundstücke am Stadtrandbereich oder den umliegenden Ortsteilen bereitgestellt werden, um die gesamte Nachfrage und auch die verschiedenen Wohnwünsche in allen Stadtlagen abdecken zu können. Gerade für die Stadtrand- und Ortsteillagen bestand und besteht eine sehr hohe Nachfrage, die über das vorhandene Angebot nicht mehr gedeckt werden konnte. Um diese Angebotslücke kurzfristig abzudecken, wurde 2010 das mittlerweile zum großen Teil bauleitplanerisch umgesetzte Baulandentwicklungsprogramm in die Wege geleitet. Für die genannte Stadtrandbereich- und Ortsteilentwicklung stehen darüber hinaus aber auch noch Flächen zur Verfügung die bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes von 1996 festgesetzt, jedoch bisher nicht realisiert wurden.

Zu diesen Flächenpotentialen gehört auch die gesamte, großflächige Wohnbauflächenausweisung im Bereich Friedrichshofen-West mit einer Gesamtfläche von über 35 Hektar. Diese seinerzeit umfangreichste Flächenausweisung des aktuellen Flächennutzungsplanes war der sogenannten 2. Entwicklungsstufe der damaligen Wohnbauflächenplanung zugeordnet und sollte dann entwickelt werden, wenn die Einwohnerentwicklung der Stadt die Zahl von 125.000 Einwohnern überschreiten sollte. Mit der nunmehr stattfindenden Entwicklung einer Teilfläche (1. Bauabschnitt) der Gesamtdarstellung, für die zudem die Grundstücke verfügbar waren, wird dieser Einwohnerentwicklung nun Rechnung getragen. Im Zusammenhang mit der gesamten Siedlungsentwicklung im nordwestlichen Stadtbereich, vor allem den vielen neu entstandenen Arbeitsplätzen im gewerblichen und Einzelhandelsbereich bietet die geplante Wohnbaufläche die Möglichkeit der räumlichen Nähe von Arbeiten und Wohnen und erscheint daher aus stadträumlicher und planerischer Sicht umso nachvollziehbarer. Auch viele andere, bisher nicht realisierte Flächenpotentiale aus dem aktuellen Flächennutzungsplan erscheinen auch nach wie vor aus stadtplanerischer und stadträumlicher Sicht für die künftige Wohnraumentwicklung geeignet.

Das seitens der Regierung von Oberbayern vorgebrachte Erfordernis zum Flächensparen und die daraus resultierende Notwendigkeit der Darstellung bzw. des Nachweises des Flächenbedarfs soll zeitnah in einem gemeinsamen Termin mit der übergeordneten Planungsbehörde aufgezeigt und erörtert werden.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, ist entsprechend der bisherigen Praxis der Stadt Ingolstadt nicht beabsichtigt. Zwar liegt es auch im Interesse der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen.

3. Unter Verweis auf ihre Schreiben vom 22.12.2011 und 27.03.2012 stellen die **Ingolstädter Kommunalbetriebe** fest, dass diese weiterhin Bestand haben. Abweichend bzw. ergänzend dazu ist folgendes zu beachten:

- a. Entwässerung

Auf Grundlage des Ergänzungsberichts zum Baugrundgutachten vom 27.03.2012 wird festgestellt, dass ein zusätzliches Regenrückhaltebecken im Umgriff des Bebauungsplanes und ein separater Regenwasserableitungssammler nicht benötigt werden. Die Umverlegung der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC und des bestehenden Mischwasserkanals EI 700/1050 im Pfingstäckerweg mit einem zusätzlichen Kostenaufwand wurde vom Stadtrat bereits entschieden. Die Hinweise in den genannten Stellungnahmen wurden größtenteils im Entwurf des Bebauungsplanes bzw. in der Begründung zum Bebauungs- und

Grünordnungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden redaktionelle Änderungen zum Textteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, zum Grafikeil, zu den Hinweisen und zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mitgeteilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von INKB vorgebrachten Anmerkungen / redaktionellen Änderungen wurden bei Überarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

b. Wasserversorgung

Für den Grundschatz sind in Abhängigkeit der Geschossflächenzahl GFZ folgende Werte gefordert:

GFZ 0,5	für Einzel- und Doppelhäuser	48 m ³ /h
GFZ 0,6	für Hausgruppen	48 m ³ /h
GFZ 0,8	für Mehrfamilienhäuser	96 m ³ /h

Durch die Verlegung des Entwässerungsgrabens und den Verzicht auf die Baumstandorte im westlichen Abschnitt des Pflingstäckerweges kann eventuell auf eine Umverlegung der Wasserversorgungsleitung in diesem Bereich verzichtet werden. Zuverlässige Angaben können jedoch erst im Rahmen der Straßenausbauplanung erfolgen.

Die Umverlegung der Wasserversorgungsleitung für den östlichen Abschnitt des Pflingstäckerweges wurde durch den Stadtrat bereits beschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Argumente werden zur Kenntnis genommen. Nach Vorliegen der Straßenausbauplanung wird über die eventuelle Umverlegung der Wasserversorgungsleitung im westlichen Abschnitt des Pflingstäckerweges zu entscheiden sein.

c. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Auf die Notwendigkeit, auch eine Fläche für einen Altglassammelcontainer (Größe 5 x 2 m / parallel zur Straße in Ost-West-Richtung) beim vorgesehenen Mülltonnensammelplatz in der öffentlichen Grünfläche zu reservieren, wird erneut hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung zur erneuten Entwurfsgenehmigung des Bebauungsplanes durch Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2012 festgehalten, wurde diese Vorgabe in der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Wertstoffsammelstelle ist in der nord-westlichen Grünfläche entsprechend festgesetzt.

4. Der **Naturschutzbeirat** bringt vor, dass im Zuge der Umgestaltung der Freizeitanutzung ortsnaher Erholungsraum zwingend notwendig ist. In diesem Abschnitt wurde versäumt, die anliegende Fläche, die im Rahmenplan als Erholungs- / Ausgleichsfläche vorgesehen ist, anteilmäßig mit einzubeziehen.

Es ist zwingend zu beachten, dass für die weitere Planung die sogenannte „Grüne Mitte“ als Grün- und Erholungsfläche berücksichtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis des Naturschutzbeirates ist als Notwendigkeit für die Realisierung des Gesamtkonzeptes zutreffend. Um dieses umsetzen zu können, sind noch Fragen des Grunderwerbs zu klären. Diese sollen bis zum nächsten Planungsschritt abgeklärt werden.

Die Ausgleichsflächen wurden, bedingt durch die Bodengüte und die natürliche, sehr hohe Er-

tragsfähigkeit mit dem Kompensationsfaktor 0,8 neu berechnet und mit einem Ausgleichsflächenbedarf von 97.678 m² festgestellt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen ist unter Nr. 14 der Festsetzungen, in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

5. Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** sieht die Belange der Bodendenkmalpflege in der vorliegenden Planung mit Verweis auf Art. 7 DSchG ausreichend berücksichtigt. Unter II.2.7.c des Umweltberichts ist der vermerkte Stand der Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen zu aktualisieren.
Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von der Planung nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die entsprechende Passage im Umweltbericht wurde aktualisiert.
Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

6. **Kabel Deutschland** stellt fest, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Deren Lage ist aus den Bestandsplänen ersichtlich. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist dies mindestens drei Monate vor Baubeginn zu beauftragen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Trassen des Unternehmens werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt. Soweit die Trasse bestehen bleiben kann, ist eine Umverlegung nicht notwendig. Die vorhandenen Überdeckungen bleiben erhalten. Die Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Sparten Träger einbindet.

7. **Anwohner der Vorwaltnerstraße**, vertreten durch Rechtsanwalt, wenden sich gegen die Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach Süden mit teilweiser Verbreiterung der Straße im Westteil von 6,0 m auf 7,5 m und südlichem Grünstreifen. Dies führt zu einer Verfestigung der Erschließung des geplanten Baugebiets über die Vorwaltnerstraße und den bisherigen Schotterweg südlich des Friedhofs. Es besteht für die Anwohner keine Rechtssicherheit dahingehend, dass es sich, wie in der Begründung dargelegt, um eine Interimslösung handelt, die nach Entwicklung des nächsten Bauabschnitts durch Anbindung an die Levelingstraße wieder zurückgebaut bzw. für den nicht motorisierten Verkehr freigegeben wird.

Mit der nunmehr vorgesehenen weiteren Verbreiterung der geplanten Erschließungsstraße in Verlängerung des bisherigen Schotterwegs südlich des Friedhofs wird der Schaffung vollendeter Tatsachen in Bezug auf eine dauerhafte Erschließungsstraße Vorschub geleistet. Die vorgesehene Verbreiterung der Straßenfläche um 1,5 m kann nur bedeuten, dass hier langfristig, wenn nicht gar dauerhaft, die Voraussetzungen für Erschließungsverkehr über den bisherigen Schotterweg entlang des Friedhofs und somit über die Vorwaltnerstraße geschaffen werden sollen. Wenn es sich tatsächlich nur um ein Provisorium handeln würde (das dann auch den Anreiz schafft, zügig eine anderweitige Erschließung des geplanten Baugebiets zu realisieren und die Verkehrs- und Immissionsbelastung zum Nachteil der Anwohner zu beschränken), dann wäre eine Straßenbreite von 6 m völlig ausreichend und es hätte einer Verbreiterung nicht bedurft.

Auch im Hinblick auf diese Änderung gemäß Ziffer (4) der amtlichen Bekanntmachung und der diesbezüglichen Anlage 1 sind also die öffentlichen Belange (insbesondere gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 9 BauGB) sowie vor allem auch die privaten Belange (insbesondere die Grund-

rechtspositionen aus Art. 14 GG und aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) nicht oder zumindest nicht ordnungsgemäß in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden, so dass auch insoweit ein erheblicher Abwägungsfehler vorliegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter I.6.1 der Begründung ist ausgeführt, dass die Erschließung der Wohnviertel des ersten Bauabschnitts unter Schonung der bestehenden Wohnquartiere über mehrere Äste (Jurastraße, Verlängerung Werdenfelser Straße) erfolgen soll. Die temporäre Gebietsausfahrt südlich des Friedhofs wird bei Weiterführung der Planung nach Süden wieder aufgegeben bzw. nur für den nicht motorisierten Verkehr freigegeben. Der Verkehr wird dann über das in südliche Richtung führende Straßennetz weitergeleitet. Dies sieht auch die Konzeption des Rahmenplanes „Grüne Mitte“ zur Entwicklung der Wohnbauflächen im Bereich Friedrichshofen-West, der die Verwaltung in ihrer Tätigkeit bindet, so vor.

Um das Baugebiet auch unter Rücksichtnahme auf bereits bestehende Wohnquartiere zweckmäßig zu erschließen, ist die Ausfahrt über die Straße südlich des Friedhofs bis auf weiteres unbedingt erforderlich.

Die Notwendigkeit, die Straße, die südlich des Friedhofs in West-Ost-Richtung verläuft, zu verbreitern, resultiert aus den Vorgaben der Straßenplanung: zum einen ist durch den Begegnungsverkehr Bus – Fahrrad aus Gründen der Verkehrssicherheit eine breitere Fahrbahn (Ausbau der Fahrbahn in 4,5 m Breite) notwendig, zum anderen ist im Bereich der südlichen Bauzeile die Straße für den Beidrichtungsverkehr (Ausbau der Fahrbahn in 6,0 m Breite) anzulegen.

Der politische Wille, die Straße nach Weiterführung der Planung für den motorisierten Verkehr aufzugeben, ist in der Begründung entsprechend dokumentiert. Eine rechtliche Sicherung für ein Aufgeben dieser Gebietsausfahrt besteht nicht.

Um die Absicht der Aufgabe dieser temporären Erschließung zu manifestieren, wurde im Übergangsbereich zwischen der südlichen Bauzeile und der weiteren Verlängerung der Werdenfelser Straße nach Osten die Möglichkeit des Baus einer Wendepfanne für Fahrzeuge vorgesehen. Außerdem wurde der Abschnitt, der temporär der Verkehrserschließung des Baugebietes dient, im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung gekennzeichnet.

Auf den späteren Rückbau dieser Straße besteht kein Rechtsanspruch. Das Wachstum der Stadt und die hohe Nachfrage nach Bauland machen Eingriffe notwendig. Eine Verletzung des Eigentums für die Anwohner der Vorwaltnerstraße liegt aufgrund dieser Planung nicht vor. In das Eigentumsrecht wird nicht eingegriffen. Ein Recht auf den Status Quo besteht nicht, da hier die öffentlichen Interessen an Schaffung von Wohnbauflächen gegenüber den privaten Interessen am Erhalt der bisherigen Situation überwiegen. Die privaten Belange der Anwohner durch das verkehrliche Mehraufkommen sind nicht in ausreichendem Maße berührt, als dass diese – temporäre – Straßenführung seitens der Planung aufzugeben wäre.

8. Von der **Eigentümergeinschaft** werden zwei Punkte aufgegriffen:

a. Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Einfriedungen

- Mit Entwurfsgenehmigung vom 03.09.2012 wurde festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Laubgehölz- und Strauchpflanzungen zulässig sein sollen und transparente Zäune mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden müssen. Dies stellt eine unbillige Einschränkung der Nutzungsrechte des Grundstückseigentümers dar, da diese Fläche faktisch nicht als eigener Garten nutzbar ist. Bei Eckgrundstücken kann eine Fläche von in etwa 50 m² nicht genutzt werden, wenn ein Zaun gezogen werden soll. Die Verkehrssicherungspflicht für diesen Grundstückstreifen und die Pflicht zum Rückschnitt der Gehölze trifft den Eigentümer. Bei den Grundstücken in der Nähe der geplanten Spielplätze

und bei den Grundstücken, die zu den Außengebieten liegen, bedeutet dies einen erheblichen Mehraufwand und durch die eingeschränkte Zugangsmöglichkeit zu den Hecken zusätzliche Erschwernis.

Darüber hinaus sollen die bisher zulässigen Sichtschutzelemente zukünftig nur noch ausnahmsweise genehmigt werden; dies kommt wiederum einer Einschränkung bzw. Beseitigung der Privatsphäre gleich, da zumindest in den ersten Jahren nach Pflanzung der Gehölze ein wirksamer Sichtschutz und damit Privatsphäre im Garten nicht gegeben ist.

Durch das dargestellte Konzept der Gartenstadt ist wohl auch beabsichtigt, dass sich junge Familien mit Kindern ansiedeln. Es ist deshalb wichtig, dass die Grundstücke durch entsprechende Zäune zum einen gegen das unbefugte Eindringen beispielsweise von streunenden Hunden, aber auch das unbemerkte Verlassen des Grundstücks durch die Kinder gesichert werden können. Nach der aktuellen Fassung des Bebauungsplans ist dies aber nur unter dem Verzicht auf nicht unerhebliche Grundstücksflächen möglich. Des Weiteren sind die Eigentümer der an die Spielplätze angrenzenden Flächen einem erhöhten Haftungsrisiko ausgesetzt, da nicht auszuschließen ist, dass sich Kinder an oder in den Hecken verletzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Festsetzung betrifft Grundstücke in den westlichen und südlichen Randbereichen. Um einerseits eine Einschränkung der Nutzbarkeit der privaten Grundstücke in nicht unerheblichem Ausmaß zu vermeiden, andererseits die Sicherheit v.a. der dort wohnenden Kinder zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Ortsrandbepflanzung (dichte Baum- / Strauchbepflanzung) auf öffentlichem Grund erfolgt. Damit können Zäune auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden, eine Durchgrünung der Randbereiche, die dem Konzept der Gartenstadt entgegenkommt, ist gewährleistet.

■ Es ist nicht einsehbar, dass nur für die von Norden und Osten erschlossenen Vorgartenbereiche eine Begrenzung der Höhe von Laubholzhecken auf 0,6 m erforderlich sein soll. Auch hier erscheint die Rücksetzung von Zäunen auf ein Maß von 1 m von der Grundstücksgrenze als unbillige Einschränkung, da die so entstehenden Flächen eher als Hundeklo denn als Teil des Grundstücks erkannt werden dürften, zumal eine flächige Begrünung gefordert ist. Auch hier gilt die Verkehrssicherungspflicht der Grundstückseigentümer. Das Konzept der Gartenstadt kann auch erreicht werden, wenn Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen. Hierzu bedarf es keiner zusätzlichen zwangsweisen Nutzungsbeschränkung im Bebauungsplan. Diese Regelung soll zurückgenommen und auf den Stand vom 19.09.2011 Ziffer 18 gesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zielsetzung der Festsetzung für die Vorgartenbereiche ist es, eine transparente Achse, die dem Konzept der „Gartenstadt“ entspricht, an den an Straßen angrenzenden Zugangsbereichen zu schaffen. Eine Begrünung mit Laubholzhecken unterstützt und unterstreicht diese Konzeption. Auf eine zurückzusetzende Einzäunung kann – wie in anderen Baugebieten bereits freiwillig umgesetzt – auch verzichtet werden.

- b. Verlegung der Spielplätze aus den Quartiersplätzen an die Ränder des Baugebiets und die damit verbundene Verringerung der Umlagefläche

Die Spielplätze wurden von den Quartiersplätzen an die Ränder des Baugebiets verschoben. Zum einen bedeutet dies für alle Grundstückseigentümer einen Wertverlust, da der nordwestliche Bauplatz ersatzlos wegfällt, damit auch Umlagefläche, und zum anderen ist nicht einsehbar, warum die Spielplätze aus dem geschützten Innenbereich an die Ränder verschoben werden und damit schlechter von Eltern überwacht werden können. Darüber hinaus trifft die Eigentümer der anliegenden Grundstücke eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht bezüglich der dort als Einfriedung zu pflanzenden Hecken.

Soll jedes Quartier einen Quartiersplatz ohne Spielgeräte bekommen, müssten aber zusätzlich zwei Spielplätze geschaffen werden, um die restlichen Quartiere zu bedienen. Die Quartiersplätze gewinnen an Wert als Begegnungsstätte, wenn sich hier Kinder und Familien treffen. Dies ist eher möglich, wenn Grünflächen nicht kahl bleiben, sondern mit Anziehungspunkten für Kinder und Familien konzipiert werden, wie es mit einigen Spielgeräten möglich wäre. In der späteren Reifephase der Quartiere können die Spielgeräte abgebaut und die Flächen immer noch durch Brunnen oder andere attraktive Elemente aufgewertet werden.

Auch in diesem Punkt soll zum Stand des Bebauungsplans vom 19.09.2011 zurückgekehrt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Spielplätze in den Randbereichen wieder in die zwischenzeitlich als Quartiersplätze festgesetzten Flächen verlegt. Diese Plätze werden als Multifunktionsfläche mit Spielgeräten möbliert. Perspektivisch werden im Bereich der „Grünen Mitte“ für alle Bauabschnitte Spielmöglichkeiten geschaffen. In diesem Punkt ist der Stand des Bebauungsplanes vom 19.09.2011 erreicht. Durch diese Änderung entsteht im nördlichen Bereich ein weiterer Bauplatz. So werden auch die Eckdaten im anhängigen Umlegungsverfahren positiv beeinflusst.

9. Vertreten durch einen Rechtsanwalt, bringt **ein Grundstückseigentümer** vor, dass die Ausweisung eines Kinderspielplatzes (Ziffer 12 der Änderungen) in dieser exponierten Lage an Stelle eines Baugrundstücks als planerische Notlösung und nicht sinnvoll durchdacht anzusehen ist: Der Spielplatz befindet sich unmittelbar zwischen umgebender Wohnbebauung: Unmittelbar neben dem Spielplatz befindet sich ein Sickerbecken und der Entwässerungsgraben, die eine Gefährdung für die dort spielenden Kinder darstellen. Selbst im Falle einer Einzäunung des Sickerbeckens besteht wegen des Entwässerungsgrabens immer noch die Möglichkeit der Gefährdung der spielenden Kinder. Dieser Spielplatz ist besser situiert im Norden oder Süden in der Grünfläche am östlichen Rand des Baugebiets. Damit würde der Spielplatz dann auch das alte Baugebiet mit erschließen und damit die Wege der Kinder erheblich verkürzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Spielplätze, die in der Planung zur erneuten Entwurfsgenehmigung am Nordrand des Baugebiets bzw. mittig in der Grünfläche, die östlich das neue Baugebiet von der bestehenden Bebauung abgrenzt, situiert waren, wurden, wie bereits bei der Entwurfsgenehmigung vorgesehen, in den zentral gelegenen Quartiersplätzen angesiedelt. Diese Plätze werden als Multifunktionsfläche mit Spielgeräten möbliert. Im Bereich der „Grünen Mitte“ sollen dann für alle Bauabschnitte Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der Verbindungsweg nach Norden im westlichen Wohnquartier trennt willkürlich und planerisch nicht nachvollziehbar die geplante Bebauung und würde eine flexible Bebauung der für die Zuteilung im Umlegungsverfahren an den Grundstückseigentümer beeinträchtigen. Insoweit wäre eine Zuwegung von Ost nach West naheliegender und nachvollziehbarer, zumal dies teilweise über städtischen Grund verlief und andererseits – bereits im Hinblick auf die Umlegung – eine Zuteilung in Geld statt in Grund für den Grundstückseigentümer vermieden würde. Durch Zuteilung der Wegfläche würde dem Grundsatz des Vorrangs der Grundzuteilung vor Entschädigungsentgelt, auf den nochmals hingewiesen wird, Rechnung getragen. Zu diesem Zweck könnte das Mehrfamilienhaus geringfügig nach Norden verschoben werden.

Falls der nördliche Spielplatz wegfallen und wieder ein Baugrundstück entstehen würde, bestünde auch die Bereitschaft zu einer veränderten Zuteilung im Umlegungsverfahren dahingehend, dass statt der derzeit durch den vorgenannten Weg getrennten beiden Grundstücke solche der westlichen Grenze des Plangebiets zugeteilt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der zwischen den Grundstücken in nördliche Richtung führende Weg dient auch der Anbindung dieses Wohnquartiers an die Haupterschließungsstraße, die bei Weiterentwicklung der Bebauung nach Westen weitergeführt wird. Derzeit bietet sie für die Bewohner des nördlichen Bereichs dieses Quartiers einen kurzen Weg auch in die freie Landschaft.

Die Wegverbindung in Ost-West-Richtung zwischen den Mehrfamilienhäusern stellt keine sinnvolle Lösung dar. Der Flächenverbrauch ist größer, außerdem wird die Bebaubarkeit des östlich angrenzenden Mehrfamilienhaus-Grundstücks sehr eingeschränkt, wenn nicht gar unmöglich gemacht. Bei dieser Fläche handelt es sich auch nicht um städtischen Grund, vielmehr erfolgt die Zuteilung dieses Mehrfamilienhaus-Grundstücks im Rahmen des Umlegungsverfahrens. Selbst wenn die Stadt Ingolstadt als Beteiligte im Umlegungsverfahren diese Fläche zugeteilt bekommen sollte, wird diese weiterverkauft. Eine Wegführung, wie sie von dem Grundstückseigentümer angedacht ist, würde einen Verkauf wesentlich erschweren, da die Nutzbarkeit nicht mehr in vollem Umfang gegeben ist.

Der Bebauungsplan wird durch ein Umlegungsverfahren realisiert. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird mit den beteiligten Grundstückseigentümern erörtert und die Grundstückszuteilung verhandelt.

Die Zuteilung soll möglichst lage- und wertgleich erfolgen unter Berücksichtigung der Interessen **aller** Umlegungsbeteiligten. Es ist eine nach Möglichkeit konsensuale Lösung anzustreben, die alle Umlegungsbeteiligten mittragen können. Die Entscheidung über die durch Umlegungsplan neu zu treffenden Regelungen obliegt dem Umlegungsausschuss.

10. Von **einem Anwohner der Kronkorbstraße** wird Einspruch gegen die Verlegung des Fußweges und des zentralen Spielplatzes (Ziffer 8 der vorgenommenen Änderungen) erhoben. Der Spielplatz ist in einen ungünstigen Randbereich der Neubausiedlung verlegt. In diesem Bereich ist er öffentlich sehr schlecht einsehbar und bedeutet damit eine Gefahr für die darauf spielenden Kinder. Dies führt dazu, dass der Spielplatz wenig oder nicht genutzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Spielplätze, die in der Planung zur erneuten Entwurfsgenehmigung am Nordrand des Baugebiets bzw. mittig in der Grünfläche festgesetzt sind, wurden wieder in den zentral gelegenen Quartiersplätzen angesiedelt. Diese Multifunktionsflächen werden mit Spielgeräten möbliert. Im Bereich der „Grünen Mitte“ sollen dann zu gegebener Zeit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Bauabschnitte geschaffen werden.

Die nördlichen Parkplätze an der einzigen vollwertigen Zu- und Abfahrt zum Neubaugebiet fallen weg und die Flächen werden den nördlichen Grundstücken (Punkt 11 der Änderungen) zugeschlagen. In diesem Bereich befindet sich eine Zufahrt zu einem bestehenden Wohngebäude. Eine Verkleinerung der ursprünglich geplanten Verkehrsflächen kann nicht von öffentlichem Interesse sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straßenbreite der Jurastraße im Zufahrtsbereich zu dem Neubaugebiet bleibt unverändert. Eine Einschränkung ist nicht gegeben. An der südlichen Straßenseite bleiben die öffentlichen Stellplätze, die in ausreichender Anzahl im Neubaugebiet vorhanden sind, erhalten.
