

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Erschließung (Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems / Ver- und Entsorgungseinrichtungen / Leitungsträger)	
1.1 COM-IN Telekommunikations GmbH vom 12.12.2016	
<p>Die COM-IN wird den geplanten 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.</p>	<p>Vor Ausbau der Erschließungsanlagen des Gebiets findet eine Abstimmung mit den Spartenägern durch das Tiefbauamt statt. Sollte ein Ausbau durch die COM-IN erfolgen, kann in diesem Zusammenhang noch eine Abstimmung stattfinden.</p>
1.2 Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 15.12.2016	
<p>Im östlichen Bereich verläuft parallel zur Krumenauerstraße eine Gashauptleitung HGD 300 St Ka Pn 67,5 mit Steuerkabel. Für diese Leitung besteht ein 6 m breiter Schutzstreifen. Dieser Schutzstreifen darf nicht überbaut werden und ist von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Der Schutzstreifen dieser Leitung ist in den Bestand des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Für die Errichtung einer Trafostation ist eine geeignete Fläche im Bereich nordwestlich des Samhofes einzuplanen, ein entsprechender Planausschnitt ist beigelegt.</p> <p>Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH prüfen, ob dieses Gebiet mit Fernwärme versorgt werden kann.</p> <p>Für die geplanten privaten Wege ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu gewährleisten, soweit diese für die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig werden.</p> <p>Zur Sicherung der geplanten Stromnetzleitung und Versorgungsleitungen sind innerhalb der geplanten Straßen und Wege Versorgungsflächen für diese Trassen freizuhalten.</p> <p>Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach den jeweiligen Regelwerken. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordination empfohlen, vor endgültiger Festlegung der Straßenbreiten. Die Festsetzung der einzelnen Baumstandorte durch den Straßenbaulastträger ist mit den SWI abzustimmen.</p> <p>Insbesondere ist das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten, das einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte fordert.</p> <p>Den Stadtwerken ist frühzeitig der entscheidungsbefugte Vertreter des Bauherrn zu nennen. Mit diesem Vertreter sind erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt zu klären: z. B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandort-</p>	<p>Sowohl die Gashauptleitung HGD 300 St Ka Pn 67,5 mit Steuerkabel als auch Bepflanzung in diesem Bereich sind Bestand. In den Bebauungsplan wurde der Schutzstreifen übernommen. Eventuell vorzunehmende Baumfällungen oder sonstige Sicherungsmaßnahmen sind nicht aufgrund des Bauleitplanverfahrens notwendig und daher von Seiten der Stadtwerke eigenständig mit den Grundstückseigentümern abzustimmen.</p> <p>In Rücksprache mit den Stadtwerken wurde ein Trafostationsstandort im Planbereich festgesetzt.</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand wird keine Fernwärmeversorgung des Gebietes erfolgen.</p> <p>Für die Erschließung des Gebietes sind im Unterschied zum Planstand beim Aufstellungsbeschluss keine privaten Wege mehr geplant, sodass die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten erforderlich ist.</p> <p>Die vorgesehenen Straßenbreiten berücksichtigen neben den Anforderungen des Verkehrs auch die Verlegung von Versorgungsstrassen.</p> <p>Durch das Tiefbauamt wird vor Beginn der Ausbauarbeiten eine Abstimmung mit den Spartenägern vorgenommen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Einhaltung des Merkblatts DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ findet sich im Bebauungsplan unter Nr. I.10.</p> <p>Die erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Herausgabe von personenbezogenen Daten ist außerdem immer auch unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu be-</p>

<p>te, Altlastenfreiheit, Entscheidungen, die ggf. zusätzliche Kosten verursachen.</p>	<p>trachten. Um dennoch eine frühzeitige Abstimmung gewährleisten zu können, wurde der Hinweis Nr. III.10 aufgenommen, sodass für die Bauherren ersichtlich ist, dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme auch mit den Stadtwerken Ingolstadt erfolgen soll.</p>
<p>1.3 Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 16.12.2016</p>	
<p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung zu einem Neubaugebiet.</p>	<p>Die Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Spartenträger einbindet, sodass die Bestandsleitungen berücksichtigt werden können. Der Bebauungsplan legt zudem unter Nr. I.10 für den einzelnen Bauherrn u.a. fest, dass vor Baubeginn, die Lage einzelner Leitungen bei den Versorgungsträgern abzufragen und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen abzustimmen sind, zusätzlich findet sich der Hinweis Nr. III.10.</p> <p>Auch wenn durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Erschließung des Gebietes erfolgen sollte, wird die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt (vgl. Aussage der Deutschen Telekom unter 19.).</p>
<p>1.4 Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 21.12.2016 und 04.07.2017</p>	
<p><u>Bestehende Leitungen: Wasserversorgung und Entwässerung</u></p> <p>In den Privatgrundstücken Fl.Nr. 3123, 3123/11, 3123/2 und 3123/3 der Gemarkung Gerolfing, westlich der Krumenauerstraße – an der Ostseite des Plangebietes – gelegen, befinden sich eine Hauptwasserleitung HW 400 GGG Zm und ein Entwässerungskanal gedr. EI 2000/2000 der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sowie weitere Sparten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH (u. a. eine Gashochdruckleitung HGD 300 St Ka 67.5 mit Steuerkabel).</p> <p>Die Hauptwasserleitung HW 400 liegt im Norden des Plangebietes ca. 4 m und im Süden des Plangebietes ca. 7 m in den oben genannten Privatgrundstücken. Sie greift damit von allen in den Privatgrundstücken verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Umfeld der Krumenauerstraße am stärksten in die Privatgrundstücke ein.</p> <p>Die Gashochdruckleitung HGD 300 befindet sich ca. 1 m östlich der Hauptwasserleitung und weist einen Abstand von der Westgrenze der Krumenauerstraße von ca. 3 m im Norden und von ca. 6 m im Süden des Plangebietes auf.</p> <p>Die Achse des Entwässerungskanals gedr. EI 2000/2000 schmiegt sich sehr nahe an</p>	<p>Der Leitungsbestand (mit den entsprechenden Schutzstreifen) wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen (vgl. Plangrafik und Festsetzungen unter Nr. I.10). Neben der Darstellung im Bebauungsplan besteht im Rahmen des vorliegenden Verfahrens keine Veranlassung. Regelungen zum Verlauf auf Privatgrund sind ggf. von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zu treffen.</p>

die Westgrenze der Krumenauerstraße an; verläuft jedoch innerhalb der Privatgrundstücke mit einem Grenzabstand von ca. 0,2 bis 0,5 m im nördlichen Teil des Plangebietes und einem Abstand von ca. 0,5 bis 0,8 m im mittleren Teil des Plangebietes (beim Samhof) sowie einem Abstand von ca. 0 bis 2 m im südlichen Bereich des Plangebietes.

Die zuvor aufgezeigten Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im Jahre 1975 bzw. 1976 dinglich gesichert (Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten).

Fl.Nr. 3123, Gemarkung Gerolfing / Grundbuchblatt 3605 von Gerolfing

Entwässerungskanalrecht	Bew. 10.07.1975	eingetragen am 16.09.1975
Wasserhauptleitungsrecht	Bew. 17.03.1976 und 28.05.1976	eingetragen am 16.06.1976
Erdgas-, Hochdruckleitungsrecht	Bew. 17.03.1976 und 28.05.1976	eingetragen am 16.06.1976

Fl.Nr. 3123/2, Gemarkung Gerolfing / Grundbuchblatt 2003 von Gerolfing

Entwässerungskanalrecht	Bew. 25.08.1975 und 10.07.1975	eingetragen am 16.09.1975
Wasserhauptleitungsrecht	Bew. 14.05.1976 und 28.05.1976	eingetragen am 16.06.1976
Erdgas-, Hochdruckleitungsrecht	Bew. 14.05.1976 und 28.05.1976	eingetragen am 16.06.1976

Fl.Nr. 3123/3, Gemarkung Gerolfing / Grundbuchblatt 1848 von Gerolfing

Entwässerungskanalrecht	Bew. 25.08.1975	eingetragen am 16.09.1975
-------------------------	-----------------	---------------------------------

Wasserhauptleitungsrecht	Bew. 14.05.1976	eingetragen am 16.06.1976
Erdgas-, Hochdruckleitungsrecht	Bew. 14.05.1976	eingetragen am 16.06.1976

Fl.Nr. 3123/11, Gemarkung Gerolfing / Grundbuchblatt 3444 von Gerolfing

Entwässerungskanalrecht	Bew. 10.07.1975	eingetragen am 16.09.1975
Wasserhauptleitungsrecht	Bew. 17.03.1976 und 28.05.1976	eingetragen am 16.06.1976
Erdgas-, Hochdruckleitungsrecht	Bew. 17.03.1976 und 28.05.1976	eingetragen am 16.06.1976

Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten beinhalten die Ausweisung eines Schutzstreifens mit der Maßgabe, dass alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen sind. Dies schließt eine Freihaltung des Schutzstreifens von jeglicher Bebauung und Bepflanzung ein. Der Schutzstreifen für die Hauptwasserleitung HW 400 erstreckt sich aufgrund der vorherrschenden Leitungsdimensionierung gemäß den „Technischen Regeln Wasserverteilungsanlagen“ DVGW W 400-1 (A), Nr. 6.6 über eine Breite von mind. 6,0 m (jeweils 3,0 m beidseitig der Leitungssachse). Weiter ist in dem Regelwerk festgehalten, dass der Bewuchs, der den Betrieb und die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, auszuschließen ist.

Gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Nr. 4.10.1, 3. Satz muss zum Schutz des Baumes der Mindestabstand von Gräben, Mulden und Baugruben zum Wurzelanlauf das Vierfache des Stammumfangs in 1,00 m Höhe, bei Bäumen unter 20 cm Stammdurchmesser jedoch mindestens 2,50 m betragen. Demnach ist bei einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm ein Mindestabstand von knapp 3 m und bei einem Stammdurchmesser von 30 cm ein Mindestabstand von 4 m

Im Bebauungsplan findet sich unter Nr. I.10 der Verweis auf die Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“.

einzuhalten. Mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers bzw. Stammfußes über die Nutzungsdauer sollten gegebenenfalls größere Abstände gewählt werden, um Konflikte bei der Instandsetzung unterirdischer Leitungen versus Wurzel-/Kronenschutz möglichst zu vermeiden. Zu beachten ist, dass ein Mindestabstand nicht vor Wurzeleinwuchs schützt, da das Wurzelwachstum von Bäumen nicht beim Mindestabstand aufhört.

Gemäß DVGW GW 125 (M) und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, jeweils Nr. 6.1, 4. Abs. müssen bei übergeordneten Transportleitungen – wie hier zutreffend – weitergehende Anforderungen an Schutzabstände und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Da der Bewuchs, dazu zählt auch das Wurzelwerk, die Leitung nicht beeinträchtigen darf, ist die Festlegung in DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Nr. 4.6, 2. Abs. ebenfalls zu beachten. Hier ist angegeben, dass als Wurzelbereich die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten gilt.

Auf Grund der obigen Darstellung sollte der Mindestabstand der vorhandenen bzw. der neu zu pflanzenden Bäume bezüglich der bestehenden Hauptwasserleitung HW 400 nicht weniger als 4,0 m betragen.

Folglich ist der alte Baumbestand entlang der Krumenauerstraße bei den beiden Anwesen „Am Samhof 1“ und „Am Samhof 2“ zu entfernen (Rodungs- bzw. Baumfällarbeiten), da der Abstand der Bäume zur Hauptwasserleitung HW 400 lediglich ca. 1,7 bis max. 2,0 m aufweist. Darüber hinaus ist die graphische Darstellung im Bebauungsplan „Baum, zu erhalten (nicht vermessen)“ zu streichen.

Da der Abstand der geplanten Baumstandorte zur vorhandenen Hauptwasserleitung HW 400 im Bereich südlich von „Am Samhof 1“ nur ca. 1,5 bis 2,5 m beträgt, sind die Baumstandorte weiter nach Westen zu verschieben, um einen ausreichenden Mindestabstand von 4,0 m zu gewährleisten und/oder zusätzliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen, wenn die Leitung dauerhaft im Bereich des Wurzelwerks liegen wird (siehe DVGW GW 125 (M) und DWA-M 162, jeweils Nr. 6.3, 3. Abs.). Etwaige Leitungsschutzmaßnahmen sind mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

Die vorgesehenen Baumneupflanzungen halten die notwendigen Schutzabstände ein.

Hinsichtlich des Baumbestandes handelt es sich nicht um eine Problematik, die durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgelöst wurde. Evtl. notwendige Baumfällung oder die Einrichtung von Schutzmaßnahmen ist von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe als Leitungsträger mit den Grundstückseigentümern ggf. im Einvernehmen mit dem Umweltamt vorzunehmen.

Eine entsprechende Berücksichtigung (durch Abrücken der Baumstandorte von der Leitung) ist in der Planung erfolgt.

<p>Da der Abstand der geplanten Baumstandorte zur vorhandenen Hauptwasserleitung HW 400 im Bereich nördlich von „Am Samhof 2“ nur ca. 3,5 bis 4,0 m beträgt, sind die Baumstandorte weiter nach Westen zu verschieben, um einen ausreichenden Mindestabstand von 4,0 m zu gewährleisten und/oder zusätzliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen, wenn die Leitung dauerhaft im Bereich des Wurzelwerks liegen wird (siehe DVGW GW 125 (M) und DWA-M 162, jeweils Nr. 6.3, 3. Abs.). Etwaige Leitungsschutzmaßnahmen sind mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.</p> <p>Die Hauptwasserleitung HW 400 GGG Zm und der Entwässerungskanal gedr. EI 2000/2000 sind im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Die Überdeckung der Hauptwasserleitung HW 400 sollte ohne besonderen Grund 2,0 m nicht überschreiten. Bei Abweichungen sind besondere Maßnahmen zu treffen. Deshalb sind Geländeänderungen (z. B. Niveau) mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich am Südrand des Plangebietes, südlich der „Kriegsstraße“ gelegen, eine Hauptwasserleitung HW 600 St Ka Zm, die vom Wasserwerk „Gerolfinger Eichenwald“ kommend in Richtung Wasserwerk „Am Augraben“ und weiter zum Hochbehälter führt.</p> <p>Zum Schutz der vorgenannten Hauptwasserleitung, die für die Sicherstellung der Wasserversorgung von Ingolstadt unverzichtbar ist, ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen mit einer Breite von 8 m auszuweisen, der sich 4 m nördlich der Leitungsachse und südlich der Leitungsachse bis zur südlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 1106 der Gemarkung Gerolfing (= Grenze des Plangebietes) erstreckt.</p> <p>Dies hat zur Folge, dass die bereits südlich der „Kriegsstraße“ (Fl.Nr. 1106, Gem. Gerolfing) vorhandene Baum- und Gehölzpflanzung zu entfernen (Rodungs- und Baumfällarbeiten) und die graphische Darstellung im B-Plan mit dem Hinweis „Baum- und Gehölzpflanzung, zu erhalten (nicht vermessen)“ zu streichen ist.</p>	<p>Eine entsprechende Berücksichtigung (durch Abrücken der Baumstandorte von der Leitung) ist in der Planung erfolgt.</p> <p>Die Leitung wird im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hauptwasserleitung wurde mit dem angesprochenen Schutzstreifen in die Planung übernommen.</p> <p>Hinsichtlich der Baumstandorte wurde im Bebauungsplan die Kennzeichnung als nicht vermessener Bestand vorgenommen, ohne eine Aussage über die Erhaltung. Nachdem die Problematik auch in diesem Fall nicht durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgelöst wurde, sind evtl. notwendige Baumfällung oder die Einrichtung von Schutzmaßnahmen von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe als Leitungsträger im Einvernehmen mit dem Umweltamt vorzunehmen.</p>
--	---

<p><i>Entwässerung</i> <i>Schmutzwasserbeseitigung</i></p> <p>Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.</p> <p>Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über neu zu errichtende Kanäle mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation gedr. El 2000/2000 B in der Krumenauerstraße. Beim Bau dieser Kanäle wird die Bautechnik darauf abgestimmt, dass an der benachbarten Bebauung keine Schäden durch Wasserhaltungsmaßnahmen entstehen können. Die im Gutachten der Fa. Kargl vom 03.05.2016 in Kapitel 4.5 empfohlene Beweissicherung an allen Nachbargebäuden ist somit im Zusammenhang mit Kanalbauarbeiten nicht erforderlich.</p> <p>Der Trassenverlauf der Entwässerungsleitungen ist noch mit dem Stadtplanungsamt und den Spartenträgern abzustimmen. Es wird angenommen, dass die neun Baufelder (mit je einer versetzten Gebäudezeile) und die sieben Parzellen für eine Einzelhausbebauung sowie der Kindergarten jeweils einen Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung erhalten.</p> <p>Die beiden bestehenden Objekte „Samhof 1“ und „Samhof 2“ sind bereits erschlossen.</p> <p>Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitungen ist innerhalb der geplanten Straßen eine Versorgungsfläche freizuhalten.</p> <p><i>Niederschlagswasserbeseitigung</i></p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist – soweit möglich – im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen.</p> <p>Vom Tiefbauamt ist als Straßenbaulastträger ein Konzept für die Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen zu erstellen.</p> <p>Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Koordination der Spartenträger erfolgt üblicherweise durch das Tiefbauamt vor Beginn der Ausbaumaßnahmen.</p> <p>Dies wurde in die Hinweise unter Nr. III.2 (Abs. 2) aufgenommen.</p> <p>Auch für die öffentlichen Flächen findet sich ein Hinweis auf das Versickerungsgebot unter Nr. III.2.</p> <p>Ergänzend zur Nr. III.2 finden sich die Ausführungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. I.7 wieder.</p>
---	---

<p>Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Ergänzende Angaben sind in Kapitel 3 (Hinweise und Vorgaben zur Bebauung) enthalten.</p> <p>Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen“ zu berücksichtigen.</p> <p>Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln TRENGW zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 30.01.2009 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit) hingewiesen.</p> <p>Die Höhenentwicklung im Plangebiet hat der technischen Machbarkeit zur schadlosen Versickerung Rechnung zu tragen.</p> <p>Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.</p> <p>Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p><u>Hydrogeologie</u> <u>Grundwasser</u></p> <p>Zur Beurteilung der Grundwassersituation wurde auf das Ingolstädter Grundwassermodell sowie auf Grundwasserbeobachtungen bei den Pegeln 4038 und 70 zurückgegrif-</p>	<p>In die Begründung unter Nr. I.7 wurden die Ausführungen übernommen. Im Bebauungsplan findet sich zusätzlich der Hinweis unter Nr. III.2 darauf, dass weiterführende Informationen bezüglich Versickerung, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden können.</p> <p>Hierzu erfolgte die Aufnahme des Absatzes 1 des Hinweises Nr. III.2 des Bebauungsplanes.</p> <p>Die entsprechende Ausführung wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. I.7 übernommen.</p> <p>Hierzu findet sich der Hinweis Nr. III.1 (Absatz 2).</p>
---	---

<p>fen.</p> <p>Wegen des großen morphologischen Höhenunterschiedes (ca. 6 m) vom nördlichen zum südlichen Teil des Plangebietes mit dem Übergangsbereich von der Hochterrasse zum quartären Flusstal sind stark wechselnde Grundwasserhöhen und Grundwasserflurabstände zu verzeichnen.</p> <p>Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für den südlichen Teil des Plangebietes bei ca. 370,80 m ü.N.N., für den nördlichen Teil des Plangebietes steigen die Grundwasserstände bis auf ca. 373,00 m ü.N.N. an. Die Grundwasserflurabstände liegen entsprechend bei ca. 1,20 m im südlichen und ca. 4,50 – 5,00 m im nördlichen Bereich des Plangebietes.</p> <p>Bei ca. 10-jährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um ca. 0,5 m auf Flurabstände von bis zu ca. 1,0 m im südlichen und bis ca. 4,0 m im nördlichen Teil des Plangebietes und damit auf eine Höhenkote von ca. 371,00 m ü.N.N. (im Süden) bis 373,50 m ü.N.N. (im Norden).</p> <p>Im Bereich der Geländeabflachung südlich des Samhofs treten besonders geringe Grundwasserflurabstände mit Abständen von teilweise < 1,0 m auf. Wie im Baugrundgutachten ausgeführt, sind ungeachtet der Grundwasserstände – insbesondere im Anschluss an ergiebige Regenereignisse – in den oberflächennahen Schichten Stau- und Schichtenwässer zu erwarten, die bis zur Geländeoberkante ansteigen können.</p> <p>Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:</p>	<p>Die Ausführungen zum Grundwasser haben unter Nr. III.3 der Hinweise und Nr. I.7 der Begründung Berücksichtigung in dem Bebauungsplan gefunden.</p>												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>mittlerer Grundwasserstand (MW)</th> <th>mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW)</th> <th>Hochwasser (HQ₁₀₀)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundwasserhöhen (m ü.N.N.)</td> <td>ca. 370,80 südl. ca. 373,00 nördl.</td> <td>ca. 371,00 südl. ca. 373,50 nördl.</td> <td>ca. 371,50 südl. ca. 373,60 nördl.</td> </tr> <tr> <td>Grundwasserflurabstände⁽¹⁾ (m)</td> <td>ca. 1,20 südl. ca. 4,50 nördl.</td> <td>ca. 1,00 südl. ca. 4,00 nördl.</td> <td>> 0,5 m</td> </tr> </tbody> </table>		mittlerer Grundwasserstand (MW)	mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW)	Hochwasser (HQ₁₀₀)	Grundwasserhöhen (m ü.N.N.)	ca. 370,80 südl. ca. 373,00 nördl.	ca. 371,00 südl. ca. 373,50 nördl.	ca. 371,50 südl. ca. 373,60 nördl.	Grundwasserflurabstände⁽¹⁾ (m)	ca. 1,20 südl. ca. 4,50 nördl.	ca. 1,00 südl. ca. 4,00 nördl.	> 0,5 m	
	mittlerer Grundwasserstand (MW)	mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW)	Hochwasser (HQ₁₀₀)										
Grundwasserhöhen (m ü.N.N.)	ca. 370,80 südl. ca. 373,00 nördl.	ca. 371,00 südl. ca. 373,50 nördl.	ca. 371,50 südl. ca. 373,60 nördl.										
Grundwasserflurabstände⁽¹⁾ (m)	ca. 1,20 südl. ca. 4,50 nördl.	ca. 1,00 südl. ca. 4,00 nördl.	> 0,5 m										
<p><small>1) Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen (digitales Geländemodell DGM2 von 2009)</small> Die Grundwasserfließrichtung verläuft weitgehend in südöstliche Richtung.</p>													

<p><i>Hochwasser</i></p> <p>Das gesamte Plangebiet ist hochwasserfrei. Lediglich im südlichen Bereich kann es zu hochwasserbedingten Grundwasseranstiegen mit oberflächlichen Überschwemmungen kommen.</p> <p>So war die im Süden an das Plangebiet angrenzende Grundstücksfläche (Fl.Nr. 3133) in den Jahren 2011 und 2002 infolge von Starkregenereignissen überflutet.</p>	<p>Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde die Bebauung von der südöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes abgerückt. Um im südlichen Bereich eine Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung zu ermöglichen, ist außerdem eine Geländeanhebung um ca. 1,5 bis 2,0 m auf eine Höhe von ca. 374 m ü.N.N. erforderlich.</p>
<p><i>Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit</i></p> <p>Die Untergrundverhältnisse sind im Plangebiet generell heterogen ausgebildet; entsprechend sind im Gründungsbereich (ausgehend von einer Gründungstiefe von 2,5 m) kleinräumig wechselnd Kiese, Sande und Schluffe zu erwarten.</p> <p>Im Bereich der Hochterrasse (nördlich des Samhofs) ist bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den genannten Gründungstiefen nicht mit Grundwasser, jedoch partiell mit Schichtenwasser zu rechnen. Im Bereich des Samhofs (mittlerer Hangbereich mit Übergang von der Hochterrasse zum quartären Flusstal) ist im Kellerbereich mit Grundwasser zu rechnen. Im Süden des Plangebietes ist eine Bebauung aufgrund der hohen Grundwasserstände und von oberflächennahen Aueablagerungen grundsätzlich problematisch zu bewerten. Selbst bei Durchführung von Bodenaustausch-, Bodenverbesserungs- oder Tiefengründungsmaßnahmen ist die Problematik der Vernässung der Grundstücksflächen nicht gelöst. Um eine Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung zu ermöglichen, ist in jedem Fall eine Geländeanhebung um ca. 1,5 bis 2 m erforderlich.</p> <p>Eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß der aktuell gültigen Regelwerke (Arbeitsblatt DWA-A 138) wird ohne Geländeanhebung im Süden nur im nördlichen Baugebiet (Bereich der Hochterrasse) möglich sein. Aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse mit gut durchlässigen, durchlässigen und gering durchlässigen Bodenschichten ist zur Festlegung der Versickerungsart (Schachtversickerung, Rigole, breitflächig) stets eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.</p> <p>Weitere Einzelheiten zu den Baugrundverhältnissen und zur Versickerungsfähigkeit sind den Baugrundgutachten der Fa. Kargl vom 03.05.2016 und 06.09.2016 zu entnehmen.</p>	<p>Ausführungen zu den Bodenverhältnissen und der Versickerungsfähigkeit finden sich sowohl in dem Baugrundgutachten der Fa. Kargl sowie in der Begründung unter Nr. I.2.3 bzw. I.7. Unter Nr. II.6 des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung, die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält. Das Gutachten ist Bestandteil des Bauantrags.</p>

<p><i>Hinweise und Vorgaben zur Bebauung</i></p> <p>Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände im südlichen Teil des Plangebietes ist eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bauweise anzustreben. Im Hinblick auf die Gründungsproblematik (Gutachten Fa. Kargl v. 03.05.2016) ist zu prüfen, ob nach Durchführung von Bodenaustauschmaßnahmen der oberflächennahen Aueablagerungen (Torf, organische und weiche Schluffe) eine großflächige Geländeanhebung um etwa 1,5 m bis 2 m praktikabel ist.</p> <p>Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind zukünftige Höhenfestsetzungen im B-Plan unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserverhältnisse festzulegen. Es wird empfohlen im B-Plan den Hinweis aufzunehmen, dass alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen) die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, wasserdicht umschlossen auszubilden sind. Wegen der teilweise erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern.</p> <p>Östlich des geplanten Baugebietes liegt ein Wohnviertel und im Norden das Ingolstädter Klinikum. Bei Baumaßnahmen dieser Größenordnung sind Schäden an der benachbarten Bebauung durch Grundwasserabsenkungen, Verbau- und Gründungsarbeiten nicht auszuschließen.</p> <p>Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung ist die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Auch nach der Bauphase können Baukörper, die in den Grundwasserhorizont eingreifen, Veränderungen hervorrufen. Beispielsweise sind Grundwasseraufhöhungen im Anstrombereich und Grundwasserabsenkungen im Abstrombereich von Baukörpern sowie lokale Veränderungen der Grundwasserfließrichtung möglich. Eine zusätzliche, wenn auch temporäre Beeinflussung des Grundwassers ist durch Sickeranlagen (Rigolen oder Mulden) zu erwarten. Insbesondere in Verbindung mit den zuvor genannten</p>	<p>Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde die Bebauung von der südöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes abgerückt. Um im südlichen Bereich eine Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung zu ermöglichen, ist außerdem eine Geländeanhebung um ca. 1,5 bis 2,0 m auf eine Höhe von ca. 374 m ü.N.N. erforderlich.</p> <p>Ausführungen zu den Grundwasserständen finden sich sowohl in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nr. III.3 als auch in der Begründung unter Nr. I.7.</p> <p>Unter Nr. II.6 des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zur baulichen Ausbildung von Kelleröffnungen und Kellern getroffen.</p> <p>Unter Nr. II.6 des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung, die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält. Das Gutachten ist Bestandteil des Bauantrags.</p>
---	--

<p>Grundwasseraufhöhungen können sich negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung verstärken. Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abzumildern ist grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versickerung über Gründächer erforderlich. Auch für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht möglich ist und Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet wird, ist aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen zur Abdämpfung von Ablaufspitzen die Errichtung von Gründächern notwendig.</p> <p>Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen, auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält.</p> <p>Seitens der Stadt Ingolstadt werden zur Beweissicherung der Grundwasserverhältnisse Grundwassermessstellen erstellt und ein Grundwassermonitoring mit Datenloggern, die laufend Grundwasserdaten erfassen, eingerichtet.</p>	<p>Die Errichtung von Gründächern aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen zur Abdämpfung von Ablaufspitzen gibt der Bebauungsplan unter Nr. II.2 für Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie der Tiefgaragenabfahrten vor.</p> <p>Die Vorlage eines entsprechenden Gutachtens schreibt der Bebauungsplan unter Nr. II.6 vor.</p> <p>Die Standorte der Grundwassermessstellen sind aus der Plangrafik ersichtlich.</p>
<p><i>Bauwasserhaltung</i></p> <p>Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.</p> <p>Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen.</p> <p>Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.</p> <p>Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m³) erhoben.</p>	<p>Der Hinweis Nr. III.4 vermittelt die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Aus den Ausführungen Unter Nr. III.4 geht außerdem hervor, dass weitergehende Informationen zur Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden können.</p>

<p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Im Plangebiet können für den Grundschutz 96 bzw. 192 m³/h Löschwassermenge sichergestellt werden. Genaue Angaben mit einer entsprechenden Abgrenzung sind erst mit der Festlegung von Geschossflächenzahlen möglich.</p> <p>Dazu sind in einigen öffentlichen Verkehrsflächen, dem nördlichen verkehrsberuhigten Bereich und zwei Fuß- und Radwegen neue Wasserversorgungsleitungen VW 225 bzw. VW 160 PE zu verlegen und an die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 200 PVC in der Krumenauerstraße (Ostseite) anzuschließen.</p> <p>Der Trassenverlauf der Wasserversorgungsleitungen ist noch mit dem Stadtplanungsamt und den Spartenträgern abzustimmen. Es wird angenommen, dass die neun Baufelder (mit je einer versetzten Gebäudezeile) und die sieben Parzellen für eine Einzelhausbebauung sowie der Kindergarten jeweils einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsleitung erhalten.</p> <p>Die beiden bestehenden Objekte „Samhof 1“ und „Samhof 2“ sind bereits erschlossen.</p> <p>Für die Trasse der öffentlichen Wasserversorgungsleitungen ist innerhalb der geplanten Straßen und Wege eine Versorgungsfläche freizuhalten.</p> <p>Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz hinsichtlich neuer Hydrantenstandorte zu beachten. Geeignete Standorte für Überflurhydranten sind in Absprache aller Beteiligten festzulegen bzw. im Bebauungsplan zu reservieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Koordination der Spartenträger erfolgt üblicherweise durch das Tiefbauamt vor Beginn der Ausbaumaßnahmen.</p> <p>Der Bebauungsplan legt unter Nr. I.10 fest, dass für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Die Errichtung von Unter- sowie Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.</p>
<p><u>Stadtreinigung und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Deshalb sind die Standorte für die Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Bewohner oder deren Beauftragte ihre Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb eines „15 m-Bereiches von der Straße“ liegt, bringen. Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur befahrbaren öffentlichen Fahrstraße eben und</p>	<p>Die Hinweise zur Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt allerdings keine Aufnahme in Bebauungsplan oder Begründung, da es den Grundstückseigentümern bzw. den jeweiligen Bewohnern im Rahmen der Selbstverantwortung zumutbar ist, sich selbstständig um die Organisation bzw. die reibungslose Abwicklung ihrer Abfalltonnenentleerung zu kümmern. Hinweise dazu finden sich außerdem im Internet unter www.inkb.de/Abfall/Abfalltonnen.</p>

<p>befestigt sein.</p> <p>Die beiden verkehrsberuhigten Bereiche können von einem Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden, da keine Wendemöglichkeit besteht. Davon betroffen sind insbesondere sechs der sieben Parzellen für eine Einzelhausbebauung. Die an die verkehrsberuhigten Bereiche angrenzenden vier Baufelder (mit je einer versetzten Gebäudezeile) sowie der Kindergarten sind an die nördlich gelegenen Verkehrsflächen anzubinden.</p> <p>Bei Schaffung einer Wendemöglichkeit, müssen diese mit einem Durchmesser von 24 m ausgebildet werden.</p> <p>Im Plangebiet ist eine Wertstoffinsel mit Glas- und Kleidercontainer vorzusehen. Hierfür ist eine Fläche von ca. 3 x 8 m neben der Fahrstraße einzuplanen, so dass die Wertstoffinsel für den Altglasbeschicker erreichbar ist. Als möglicher Standort für die Wertstoffinsel ist die öffentliche Grünfläche an der Südostecke des Plangebietes geeignet. Der vorgenannte Standort erfüllt auch die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes (ca. 20 - 30 m Abstand von Wohnbauflächen).</p> <p>Für die detaillierte Abstimmung des Standortes der Wertstoffinsel steht ein Ansprechpartner zur Verfügung.</p>	<p>Nachdem sich die Erschließung des Baugebietes im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss grundlegend geändert hat, dürften die Ausführungen hinfällig sein, da alle Grundstücke für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbar sind.</p> <p>Im Planungsgebiet wird keine Wertstoffinsel vorgesehen, da sich der von den Kommunalbetrieben vorgeschlagene Standort nicht mit den Anforderungen hinsichtlich einer Vermeidung der Befahrung der Kriegsstraße in Einklang bringen lässt und der südliche Planbereich für Ausgleichsflächen vorgesehen ist. Ein anderer Standort, der die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes (20 – 30 m Abstand von Wohnbauflächen) einhält, ist im Planbereich nicht vorhanden.</p>
<p><u>Grundsätzliches</u> <i>Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:</i></p> <p>Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.</p> <p>Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene</p>	<p>Diese Vorgaben finden sich in Nr. III.1 des Bebauungsplanes wieder.</p> <p>Der Bebauungsplan weist unter Nr. III.1 u.a. darauf hin, dass weiterführende Informationen bezüglich Rückstaumaßnahmen bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden können.</p> <p>Der Hinweis zur Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten findet sich in der Be-</p>

<p>höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über der höchsten Stelle des Straßenniveaus liegt.</p> <p>Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen“ bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.</p> <p>Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden. Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.</p> <p>Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.</p>	<p>gründung unter Nr. I.7 wieder.</p> <p>Der Bebauungsplan weist unter Nr. III.1 u.a. darauf hin, dass weiterführende Informationen bezüglich Dichtigkeitsnachweises bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden können.</p> <p>Auch zu den Grundstücksanschlüssen können weitergehende Informationen bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden (vgl. III.1).</p>
<p><i>Baumstandorte und Straßenquerschnitt</i></p> <p>Im Rahmen der Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und den Spartenrägern hinsichtlich des Trassenverlaufs für den Entwässerungskanal und die Wasserversorgungsleitung ist zu klären, welche geplanten Baumstandorte zu realisieren sind.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich bei den Erschließungsmaßnahmen aufgrund der geplanten zu pflanzenden Bäume, aber auch wegen der geplanten, zum Teil nur schmalen öffentlichen Flächen (insbesondere bei Fuß- und Radwegen) im Hinblick auf Mindestabstände zwischen Bäumen und Leitungen einige Engstellen. Dies hat zur Folge, dass die Breite der öffentlichen Flächen größer zu wählen ist und/oder einige Baumstandorte nicht verwirklicht werden können.</p> <p>An folgenden Stellen herrschen beengte Verhältnisse vor:</p> <ul style="list-style-type: none">• an der Südseite (Mitte) des nördlichen verkehrsberuhigten Bereiches Anlass: 1 Baum• an der Südseite (im Osten) des südwestlichen verkehrsberuhigten Bereiches Anlass: 1 Baum	<p>Die Standorte für Baumpflanzungen sind im Bebauungsplan als „vorgeschlagene Bäume mit variabler Lage“ festgesetzt. Sollte daher ein Standort mit der Leitungsplanung kollidieren, kann noch flexibel darauf reagiert werden.</p> <p>Nachdem sich die Planung hinsichtlich der Erschließungsflächen geändert hat dürften auch die vermeintlichen Engstellen behoben sein. Insgesamt ist wie bereits ausgeführt eine Verschiebung der Baumstandorte möglich.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • südlich des geplanten Kindergartens Anlass: nur schmaler öffentlicher Fuß-/Radweg • südöstlicher Teil der geplanten Sammelstraße mit angrenzender öffentlicher Grünfläche Anlass: Bäume zu nahe an der öffentlichen Verkehrsfläche <p>Um einen ausreichenden Abstand zwischen den einzelnen Trassen sicherzustellen und somit die Verlegung der Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungskanäle sowie die Sparten der Stadtwerke zu gewährleisten, sind die Engstellen mit den Spartenträgern (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH) abzustimmen.</p> <p>Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und das DVGW-Regelwerk GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, nicht vorgenommen werden.</p> <p>Durch die Festsetzung von Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.</p> <p>Der Mindestabstand gilt nicht nur dem Schutz der Leitung (die Wahrscheinlichkeit eines Leitungsschadens durch Wurzeln wird mit zunehmendem Abstand geringer), sondern auch dem Schutz des Baumes. Dadurch soll insbesondere der Wurzelbereich, aber auch der oberirdische Teil des Baums (Stamm und Krone) vor Beschädigungen geschützt werden, und zum anderen wird ihm dadurch freier Wurzelraum zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die erforderlichen Schutzstreifen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind einzuhalten. Gegebenenfalls erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.</p>	<p>Die bestehenden Trassen sind mit entsprechenden Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt. Außerdem verweist der Bebauungsplan unter Nr. I.10 auf die Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“.</p>
<p><i>Hinweise zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan</i></p> <p>In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist im Teil A unter der Nr. 7 „Kosten“ (Seite 8, Mitte) noch zu ergänzen, dass auch für die „Maßnahmen der Wasserversorgung“ Kosten anfallen, die im Laufe des Verfahrens ermittelt werden.</p>	<p>Die Begründung wurde im Punkt I.12 Kosten entsprechend ergänzt.</p>

1.5.Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.12.2016	
<p>Es wird angegeben, dass derzeit die Voraussetzungen für die Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet geprüft werden. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich.- Es erfolgt eine rechtzeitige, einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.- Es wird darum gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und diesen mit der Telekom unter Berücksichtigung deren Belange abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.- Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebiets kann aus wirtschaftlichen Gründen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.- In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. <p>Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.</p>	<p>Die Verlegung der Leitungstrassen erfolgt nach Abstimmung der Spartenträger im öffentlichen Raum. Die Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Spartenträger einbindet.</p> <p>Die Anregung bzgl. der Baumstandorte wurde unter Nr. I.10 der Festsetzungen</p>

<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>aufgenommen.</p>
<p>1.6 Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 21.12.2016</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen. 2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagrechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen. 3. Für den Objektschutz (z.B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben. 4. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehru- bzw.-umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazugehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten. 5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein. 6. Die Feuerwehruzufahrten, -durchfahrten und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007), dem dazugehörigen Einführungserlass herzustellen. 7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden. 8. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jederzeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendepalten bzw. Wendehammer. 9. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehruzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 14925 	<p>Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR für das Allgemeine Wohngebiet mit 48 m³/h und für die Gemeinbedarfsfläche mit 96 m³/h gewährleistet. Hierzu findet sich außerdem die Nummer I.10 im Bebauungsplan.</p> <p>Die gebäudebezogenen Anforderungen der Feuerwehr können nicht im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält unter Nr. I.10 einen Verweis auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Die übrigen in der Stellungnahme unter den Punkten 4, 5, 6, 7 und 14 genannten Anregungen werden durch den Hinweis Nr. III.6 auf eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz bedacht.</p> <p>Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass eine Befahrung durch Feuerwehrfahrzeugen uneingeschränkt möglich ist.</p> <p>Die übrigen Punkte mit den Nrn. 9, 10, 11, 12, 13 sind Teil der der Ausführungsplanung eines konkreten Vorhabens und ggf. im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.</p>

<p>möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.</p> <p>10. Generell sind Feuerwehzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.</p> <p>11. Erforderliche Feuerwehzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.</p> <p>12. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im Vorfeld zu klären. (Aus den Planunterlagen, die dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme vorlagen, war die Erreichbarkeit der Gebäude nicht eindeutig zu erkennen.) Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mit aufzunehmen.</p> <p>13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.</p> <p>14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.</p>	
<p>1.7 Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 05.01.2017</p>	
<p>Sofern die geplanten Gehwege nicht durch oder entlang von Grünstreifen führen, sondern entlang der Fahrbahn im zentralen Bereich des Baugebietes, ist die Breite des Gehweges auf 2,5 m (vgl. RAS 06) zu erhöhen.</p> <p>Im Regelfall sind zwischen den Enden der verkehrsberuhigten Bereiche Geh- und Radwege geplant, welche eine Verbindung zur nächsten Straße herstellen sollen. Sämtliche Geh- und Radweg Durchwegungen müssen abgepollert werden, um diese gegen das Befahren mit Kfz zu sichern. Die Abwicklung der Müllabfuhr in den Sackgassen ist mit den INKB zu klären (z.B. Befahrung der abgepollerten Geh- und Radwege).</p> <p>Grundsätzlich muss zu den geplanten privaten Verkehrsflächen gesagt werden, dass eine durchgängige Befahrung mit Kfz nicht zu empfehlen ist, da Bypässe zu den öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden. Überdies ist bei der geplanten Breite von 4,0 m ein Begegnungsverkehr PKW/PKW nicht möglich. Daher sollten diese nur befahren werden, wenn dies zur unmittelbaren Erschließung notwendig ist.</p>	<p>Die geplanten Gehwege entlang der Fahrbahn im zentralen Bereich des Baugebietes haben alle eine Breite von mindestens 2,5 m.</p> <p>Nachdem die Planung auch hinsichtlich der Erschließungsanlagen überarbeitet wurde, sind keine Sackgassen mehr im Plangebiet vorgesehen. Auch ein Übergang von einem verkehrsberuhigten Bereich in einen Fuß- und Radweg findet sich nur noch an einer Stelle im nordöstlichen Planbereich. Die Entscheidung, ob dort abzapollern ist, liegt beim Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation.</p> <p>Die privaten Verkehrsflächen haben sich durch die modifizierte Planung erübrigt.</p>

<p>Die geplante private Verkehrsfläche, welche von der Sammelstraße nach Süden führt und in den bestehenden asphaltierten Feldweg mündet, muss gegen Befahren mit Kfz gesichert werden.</p> <p>Die im Bestand entlang der Krumenauerstraße vorhandenen und hier explizit eingetragenen Parkplätze sollten nicht unbedingt als solche tituliert werden, da spätere Änderungen nur schwer möglich wären. Die Fahrbahn der Krumenauerstraße ist für das Längsparken grundsätzlich breit genug, sodass es keiner Festsetzung bedarf. Eine Erwähnung in der Begründung, dass das Parken auf der Ostseite der Krumenauerstraße verkehrsrechtlich geregelt werden soll, wäre ausreichend.</p> <p>Für den Bereich der Bushaltestelle auf der Westseite der Krumenauerstraße muss ein Wartebereich bzw. Ein-/Ausstiegsbereich vorgesehen werden. Dabei wird der getrennte Geh- und Radweg um diesen Ein-/Ausstiegsbereich herumgeführt (vgl. Haltestelle Brückenkopf Westseite).</p> <p>Die geplante Zufahrt von der Erschließungsstraße aus in das südöstliche Baufeld ist kein Geh- und Radweg und sollte daher als Verkehrsfläche bezeichnet werden. Für die Befahrung von Westen her muss die Zufahrt etwas großzügiger gestaltet werden.</p> <p>Im Bereich der Bushaltestellen sowie in der nordöstlichen Ecke des Baugebietes ist ein erhöhter Fußgängerquerungsbedarf über die Krumenauerstraße zu erwarten. Daher sollten dort Querungsiseln eingeplant werden, wobei die Befahrbarkeit hinsichtlich der Schleppkurven durch das Tiefbauamt zu prüfen wäre. Da die Platzverhältnisse beengt sind, würde auch eine Sonderlösung mit geringeren Breiten von Seiten des Verkehrsmanagements akzeptiert werden (Breite Insel 2,0 m, Fahrspurbreiten 3,5 m).</p> <p>Im Bereich der Einmündung des Geh- und Radweges östlich der geplanten Kindertageseinrichtung soll eine Aufweitung für den Bring- und Holverkehr eingerichtet werden.</p> <p>Nach Vorliegen der geplanten Verkehrsuntersuchung durch ein Ingenieurbüro wird ggf. eine Äußerung zu weiteren verkehrlich relevanten Themen abgegeben.</p>	<p>Die Längsparker an der Krumenauerstraße sind in der Grafik des Bebauungsplanes nicht mehr vorgegeben. Wie vorgeschlagen wird aber in der Begründung unter Nr. I.6.1 auf die Parkmöglichkeit an der Krumenauerstraße verwiesen.</p> <p>Die Anforderungen an den Ein-/Ausstiegsbereich wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Zufahrt zu dem Baufeld WA7 ist im vorliegenden Plan als geplante Straßenfläche dargestellt.</p> <p>Querungsiseln sind im Bereich der nordöstlichen Ecke des Baugebietes, der Bushaltestelle an der Ostseite der Krumenauerstraße sowie der südöstlichen Ecke des Plangebietes in Abstimmung mit dem Tiefbauamt vorgesehen.</p> <p>Westlich der geplanten Kindertageseinrichtung ist der verkehrsberuhigte Bereich 6,8 m breit und es sind Parkflächen am westlichen Rand der Verkehrsfläche vorgesehen.</p> <p>Nachdem die Verkehrsuntersuchung inzwischen vorliegt, sind im Bebauungsplan keine Anpassungen mehr erforderlich. Um in der Prognose den Knotenpunkt Levelingstraße / Krumenauerstraße weiterhin leistungsfähig zu betreiben, muss das Signalprogramm modifiziert werden.</p> <p>Der Knotenpunkt Gerolfinger Straße / Krumenauerstraße / IN2 ist zwar im Bestand leistungsfähig, kommt aber bereits im Prognosenufall durch die bis 2025 zu erwartenden Verkehrssteigerungen über die Grenze seiner Leistungsfähigkeit hinaus. Eine Ertüchtigung ist also unabhängig von dem untersuchten Neubaugebiet erforderlich. Hierzu gibt es mehrere Vorschläge. Sämtliche notwendige Modifizierungen sind durch das Amt für Verkehrsmanagement und</p>
--	---

	Geoinformation unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren durchzuführen.
2. Immissionsschutz	
2.1 Luftamt Südbayern vom 02.12.2016, 13.07.2016 und 23.01.2017	
<p>Die Planungsflächen liegen ca. 230 m vom Hubschrauberlandeplatz entfernt und unterhalb des südlichen An- und Abflugsektors. Bei einem Gradienten von 4,5% ergibt sich im nördlichen Teil eine Bauhöhenbeschränkung von ca. 10,35 m über dem Flugplatzbezugspunkt.</p> <p>Das wesentlich größere Problem erscheinen aber die vom Flugbetrieb ausgehenden Lärmbelastungen bei einem direkten Überflug in wenigen Metern Höhe zu sein. Hier erwächst ein Zielkonflikt, der fachlich nicht aufgelöst werden kann. Eine Verschwenkung der An- und Abflugflächen nach Westen (mind. 30°- 40°) ist durch Hindernisse (u.a. Hochspannungsleitung) wohl problematisch und müsste sachverständig geklärt werden. Selbst dann wären aber die Lärmimmissionen zumindest im westlichen Teil der Bauflächen noch sehr deutlich. Unter den vorliegenden Umständen wird der Standort der Planung aus luftrechtlicher Sicht als ungeeignet betrachtet.</p> <p>Nach Prüfung des Lärmgutachtens schließt sich das Luftamt Südbayern der Beurteilung des Lärmgutachtens an und muss eine mögliche Gebietsausweisung im Bebauungsplan als reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet im Rahmen der Bauleitplanung gemäß DIN 18005 ablehnen. Eine Ausweisung als Mischgebiet oder Gewerbegebiet wäre hingegen möglich, da hier voraussichtlich kein unzumutbarer Fluglärm entstehen wird. Dann wäre allerdings ein Hinweis im Bebauungsplan, dass in diesem Gebiet mit einer erheblichen Fluglärmbelästigung zu rechnen ist, notwendig und textlich festzusetzen.</p>	<p>In einem vom Büro IBN erstellten Gutachten vom 14.11.2016 wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, ausgehend vom durch die Starts und Landungen verursachten Fluglärm, wiedergegeben und beurteilt. Die Erkenntnisse aus diesem Gutachten wurden gemeinsam mit dem Umweltamt und der Regierung von Oberbayern (Luftamt Süd) besprochen. Unter Berücksichtigung der im Rahmen dieser Besprechung vorgeschlagenen Beurteilungskriterien hat das Büro IBN mit Gutachten vom 30.05.2017 die Schallsituation einer neuen Bewertung unterzogen.</p> <p>Bisherige Beurteilungen stellten auf eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 und der Spitzenpegel nach TA Lärm ab. Die Anwendung der TA Lärm hätte das Vorhaben wegen der zur Nachtzeit maximal möglichen Spitzenpegel von 65 dB(A) und der tatsächlich auftretenden Überflugpegel von bis zu 85 dB(A) zum Scheitern gebracht.</p> <p>Die von der Regierung von Oberbayern (Luftamt Süd) vorgeschlagene Überprüfung der Mittelungspegel nach den Kriterien der DIN 18005 und der Spitzenpegel nach dem Fluglärmgesetz ermöglicht es, beinahe die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Lediglich der westliche Umgriff ist zur Nachtzeit Mittelungspegeln ausgesetzt, die über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Die vom Bayerischen Staatsministerium für Bau und Verkehr herausgegebene Publikation „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 27.07.2014 eröffnet unter gewissen Bedingungen die Möglichkeit, als Obergrenzen die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) heranzuziehen. Zu diesen Bedingungen gehört beispielsweise, dass die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, nicht möglich ist. Eine Festsetzung bezüglich des baulichen Schallschutzes ist unter Punkt I.13 im Bebauungsplan enthalten.</p>
2.2 Deutsche Bahn AG vom 09.01.2017	
Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Der Hinweis auf Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Erhaltung der Bahnanlagen ist im vorliegenden Fall unerheblich, nachdem die

<p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>nächstgelegenen Bahnanlagen über 1,5 km Luftlinie von dem geplanten Bau- gebiet entfernt, im Bereich des GVZ liegen. Das Gebiet zwischen GVZ und dem Baugebiet „Am Samhof“ ist außerdem bereits bebaut, wodurch eine zu- sätzliche Abschirmung erreicht wird.</p>
<p>2.3 Umweltamt vom 07.07.2017</p>	
<p>Unter Berücksichtigung der im Rahmen einer Besprechung bei der Regierung von Oberbayern am 21.03. 2017 vorgeschlagenen Beurteilungskriterien hat die IBN Bau- physik GmbH & Co. KG mit Gutachten vom 30.05.2017 die Schallsituation für das an den Hubschrauberlandeplatz heranrückende Wohngebiet einer neuen Bewertung un- terzogen.</p> <p>Die von der Regierung von Oberbayern vorgeschlagene Überprüfung der Mittelungs- pegel nach den Kriterien der DIN 18005 und der Spitzenpegel nach dem Fluglärm- schutzgesetz ermöglicht es, beinahe die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Lediglich der westliche Bereich des Umgriffes, der etwa ein Viertel der Gesamtfläche umfasst, ist zur Nachtzeit Mittelungspegeln ausgesetzt, die über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.</p> <p>Doch auch hier ermöglicht das Abwägungsgebot große Spielräume. Die vom bayeri- schen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr herausgegebene Publika- tion „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014 eröffnet unter gewissen Bedin- gungen die Möglichkeit, als Obergrenzen die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm- schutzverordnung) heranzuziehen. Zu diesen Bedingungen gehört beispielsweise die hier zutreffende Unmöglichkeit, aktiven Schallschutz zu realisieren.</p> <p>Aus den Schallimmissionsplänen, die dem Gutachten der IBN beigelegt sind, geht her- vor, dass der für Allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit gültige Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) zur Nachtzeit auch im westlichen Bereich des Bebauungsplanes nicht erreicht wird.</p> <p>Es stehen daher der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schalltechnischen Grün- de entgegen.</p>	<p>Der westliche Bereich (etwa ein Viertel des Gebietes) ist zwar zur Nachtzeit Mittelungspegeln ausgesetzt, die über den schalltechnischen Orientierungs- werten der DIN 18005 liegen, die vom Bayerischen Staatsministerium für Bau und Verkehr herausgegebene Publikation „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 27.07.2014 eröffnet unter gewissen Bedingungen aber die Möglichkeit, als Obergrenzen die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) her- anzuziehen. Zu diesen Bedingungen gehört beispielsweise die hier zutreffende Unmöglichkeit, aktiven Schallschutz zu realisieren. Nachdem der Immissions- grenzwert von 49 dB(A) zur Nachtzeit auch im westlichen Bereich des Bebau- ungsplanes nicht erreicht wird, sind zum Schutz der Bewohner und um den An- forderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden gem. Nr. I.13 des Bebauungsplanes die Außenbauteile der Wohnhäuser so zu dimensionie- ren, dass die anzustrebenden Innenpegel in Anlehnung an VDI 2719 „Schall- dämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ eingehalten werden.</p> <p>Bei einzelnen Schallereignissen ist die Einhaltung der Spitzenpegelkriterien in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutzgegen Lärm (TA Lärm) er- forderlich. Diese Anforderungen werden eingehalten, wenn der Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche) bei Hubschrauberüberflügen maximal 35 dB(A) erreicht. Die Aus- führung der Außenbauteile ist Gegenstand der Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>3. Natur- und Denkmalschutz</p>	
<p>3.1 Naturschutzbeirat vom 18.11.2016</p>	
<p>Die Bebauung ist von der Kriegsstraße aufgrund ihrer kulturhistorischen und grünord- nerischen Bedeutung deutlich abzusetzen. Es ist ein durchgehender Grünstreifen von mindestens 20 m Breite vorzusehen.</p>	<p>Die Bebauung ist in der vorliegenden Planung von der Kriegsstraße deutlich abgesetzt. Diese, von den Fachstellen als grünordnerisch und kulturhistorisch bedeutsam eingestufte, Wegeverbindung ist (soweit möglich) durch die Anlage</p>

<p>Eine verdichtete Bebauung wird begrüßt, um den Flächenverbrauch in der Stadt Ingolstadt trotz deren Wachstum zu begrenzen.</p>	<p>von großzügigen Grün- bzw. Ausgleichsflächen von der zukünftigen Bebauung abgerückt (Abstand zur Bebauung im Westen 10 m dafür im übrigen Bereich 23 m und mehr). Vorliegend wurde eine im verträglichen Maß verdichtete Bauweise gewählt, die gleichzeitig die örtlichen Besonderheiten (Umgebungsbebauung, Untergrundverhältnisse) sowie die Anforderungen aus dem Grundsatz des Flächensparens berücksichtigt.</p>
<p>3.2 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 16.12.2016</p>	
<p><u>Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen</u> Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von 8,78 ha. (Ziffer 3, Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan Nr. 107 H, Stand Oktober 2016). Auf Basis der Bodenbewertung liegen für die betroffenen Ackerflächen mit L3Lö 77/74 bis L3AL 73/65 sehr gute Ertragslagen und folglich im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Bodenfruchtbarkeiten vor. Nachdem die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Raum Ingolstadt durch umfängliche Infrastrukturmaßnahmen zunehmend in Anspruch genommen werden, wird die beabsichtigte Bautypologie mit „hoher und dabei ressourcenschonender Ausnutzung der Flächen“ ausdrücklich befürwortet.</p>	<p>Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist unter dem Grundsatz des Flächensparens zu betrachten. Nachdem die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen nicht ausreicht, um ausreichend Wohneinheiten für das ständige Einwohnerwachstum bereitzustellen, ist es notwendig auch zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Das übergeordnete Planungsziel ist dabei eine dem stadtnahen Quartier entsprechende, verträgliche Dichte unter der Berücksichtigung einer ressourcenschonenden Bauweise. Dies kann durch den vorgeschlagenen Geschosswohnungsbau gewährleistet werden. Die geplante Bebauung rahmt mit insgesamt 13 Baufeldern unterschiedlicher Dichte auf drei Seiten den denkmalgeschützten Samhof ein. Die Gebäude werden in Form von versetzten Zeilen im Bereich der Sammelstraße konzipiert. Die Gebäudeorientierung und Höhenstaffelung mit einer ansteigenden Baudichte in Richtung Norden von zweigeschossigen bis drei-, und viergeschossigen Gebäuden gewährleistet besonnte Hausfassaden und Dachflächen. An dem nördlichen Gebietsrand schafft die geplante Vier-, Fünf-, und Sechsgeschossigkeit den Übergang zur massiven Klinikumsbebauung. Gegenüber der zweigeschossigen Bebauung an der Krumenauerstraße entwickeln sich die Gebäudehöhen in der Zwei-, und nach hinten versetzten Dreigeschossigkeit.</p>
<p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u> „Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ermittelt“ (Ziffer 6 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 107 H, Stand Oktober 2016). Neben der Gesamtfläche des geplanten Geltungsbereiches von 8,65 ha (inkl. 1,65 ha öffentliche Grünflächen) wird ein erheblicher Umfang an Ausgleichsflächen erforderlich sein, die weitere landwirtschaftliche Nutzflächen beanspruchen werden. Um die Auswirkungen auf die Agrarstruktur außerhalb des geplanten Geltungsbereiches</p>	<p>Der Bedarf an Ausgleichsflächen ist unter Nr. I.12.2 im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Insgesamt wurde für das Plangebiet ein Ausgleichsflächenbedarf von 16.904 m² errechnet. Unter den Nrn. I.8, I.11, II.2 sowie II.4 wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan verschiedene grünordnerische Maßnahmen für das Plangebiet festgesetzt, welche bei der Ausgleichsflächenermittlung als Vermeidungsmaßnahmen angerechnet werden können und</p>

<p>ches zu minimieren, sind die notwendigen Ausgleichsflächen im größtmöglichen Umfang innerhalb des Planungsgebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft zu erbringen. So könnten größere Areale der öffentlichen Grünflächen, die im Süden vorgesehen sind, als entsprechende Ausgleichsflächen ausgestaltet werden. Zusätzlich wird ange-regt, auch für die privaten Grünflächen Festsetzungen zu erlassen, die eine naturnahe, ökologisch orientierte Flächengestaltung und -pflege sicherstellen, um den Ausgleichsbedarf im Rahmen der Eingriffsregelung zu begrenzen.</p> <p>Des Weiteren ist aus landwirtschaftlicher Sicht empfehlenswert, soweit die Planung umgesetzt wird, dass durch eine frühzeitige Konzepterstellung die Nutzung künftiger Ausgleichsflächen durch Landwirte ermöglicht wird.</p> <p>Die Entwicklung von extensiveren Nutzungen können unter den neuen Rahmenbedin-gungen der EU-Agrarreform von künftiger Ausgleichsflächen („Greening“) und des bay-erischen Kulturlandschaftsprogramms betrieblich sinnvoll umgesetzt werden. Letzteres hilft, die negativen agrarstrukturellen Auswirkungen zu begrenzen und die Akzeptanz für Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten. Gleichzeitig ergeben sich eventuell geringere Kosten für die Stadt durch den Wegfall des Pflegeaufwandes.</p>	<p>den Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet somit reduzieren.</p> <p>Um Auswirkungen auf die Agrarstruktur außerhalb des Plangebietes zu mini-mieren, werden die Ausgleichsflächen im größtmöglichen Umfang (3.803 m²) im Plangebiet auf der im Süden vorgesehenen öffentlichen Grünfläche nach-gewiesen. Der verbleibende Anteil an auszuweisenden Ausgleichsflächen in Höhe von 13.101 m² wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, mög-lichst eingriffsnah bereitgestellt. Diese sind unter Nr. I.12.2 im Bebauungs- und Grünordnungsplan explizit festgesetzt. Bei der Auswahl der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen wurde darauf geachtet, die Auswirkungen auf die Ag-rarstruktur außerhalb des Geltungsbereiches möglichst gering zu halten und landwirtschaftliche Nutzflächen nur in begrenztem Umfang in Anspruch zu nehmen. So wird ein Großteil der festgesetzten externen Ausgleichsflächen derzeit bereits als Wiese genutzt. Künftig sollen auf den außerhalb des Plan-gebietes liegenden Ausgleichsflächen extensive Wiesen mit Gehölzpflanzen- gen und Rohbodenstandorten entwickelt werden.</p> <p>Die Pflege bzw. Bewirtschaftung dieser Ausgleichsflächen wird, wie bereits bei anderen Ausgleichsflächen praktiziert, soweit möglich, an ortsansässige Land- wirte vergeben.</p>
<p><u>Immissionen</u></p> <p>Das Planungsgebiet grenzt im Westen direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher sollte – z.B. in den textlichen Festsetzungen der östlichen Bauplätze – ein kon-kreter Hinweis über die landwirtschaftlichen Belastungen aufgenommen werden, um künftige Beschwerden oder Konflikte mit den Bewohnern zu vermeiden.</p> <p>Vorschlag: „Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausge- hen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“</p>	<p>Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen wurde entsprechend dem Vor- schlag des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in den Bebau- ungsplan unter Nr. III.11 aufgenommen.</p>
<p><u>Grenzabstände</u></p> <p>An den Randbereichen des Baugebietes ist die Anlage von Grünstreifen vorgesehen. Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern ist die Einhaltung der gesetz- lich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich ge- nutzten Flächen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den an- grenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gesichert. Zwischen der festgesetzten Grünfläche und den landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 4 m, der den Abstand zu den Anpflan- zungen sicherstellt. Die Bepflanzung wird außerdem durch das Gartenamt der Stadt Ingolstadt vorgenommen, die Einhaltung der Mindestabstände ist daher</p>

	sichergestellt.
<p><u>Wirtschaftswege</u> Die Erreichbarkeit der an das Baugebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während der Bauarbeiten sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden.</p>	<p>Die Erreichbarkeit der an das Baugebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist (auch während der Bauarbeiten) sichergestellt. Eine Verschlechterung ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.</p>
<p>3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.09.2015, 12.05.2016 und 19.12.2016</p>	
<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange</u> Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Samhof“ berührt aufgrund der Überplanung des unmittelbar angrenzenden Gebietes die Belange des Denkmalschutzes. Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal: - D1-61-000-540, Gutshof, Wohnhaus (Nr. 1), zweigeschossig mit Walmdach, um 1800 erbaut, nach Mitte des 20. Jh. äußerlich stark vereinfacht; neues Wohnhaus (Nr. 2), zweigeschossig mit Krüppelwalmdach, 1919 erbaut, modernisiert; dreiflügelige Ökonomiegebäude, 19. und 20. Jh., westlich von Nr. 1 Satteldachbau mit preußischem Kappengewölbe, ehem. Pferde- und Schweinestall und anschließend Getreidelager, quer dazu Kuhstall, Satteldachbau mit fünfjochigem böhmischem Kappengewölbe auf Natursteinsäulen, in Hofmitte Getreidelager, Satteldachbau mit weitem Dachüberstand, westlich von Nr. 2 Scheune und Getreidelager, Satteldachbau mit Durchfahrt. Es wird um Berücksichtigung des Denkmals und der geltenden Bestimmungen in Begründung und Umweltbericht gebeten. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Näherbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Näherbereich betroffen sind, zu beteiligen. Aus denkmalfachlicher Sicht wird eine Bebauung des vorgesehenen Areals kritisch gesehen. Der Charakter der historischen Hofsituation als Landmarke wird vor allem durch die Weitläufigkeit der umgebenden Feldwirtschaft geprägt. Das Baudenkmal ist</p>	<p>Das Baudenkmal wird als solches in der Plangrafik dargestellt, zusätzlich finden sich entsprechende Ausführungen in der Begründung unter Nr. I.11.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält unter Nr. I.14 die genaueren Ausführungen zu dem Baudenkmal.</p> <p>Im WA10 sind für die Einzel- und Doppelhäuser bei zweigeschossiger Bauweise ausschließlich Sattel- und Walmdächer bis 42° Dachneigung zulässig. Die zulässige Firsthöhe liegt unterhalb der Firsthöhe des Wohnhauses im Samhof. Damit ordnet sich die in unmittelbarer Nachbarschaft des denkmalgeschützten</p>

<p>daher in jedem Fall bei einer Bebauung des unmittelbaren Umfelds in seiner Formensprache und Erhabenheit zu respektieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsprechende Abstandsflächen sind bei einer weiterführenden Planung unbedingt zu respektieren. - Die angrenzende Bebauung ist daher dem Komplex unterzuordnen. - Die umgebende Bebauung hat sich der Höhe des ehemaligen Gutshofes anzupassen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege spricht sich dafür aus, das Baurecht auf eine Zweigeschossigkeit mit sattelgedecktem Dachgeschoss zu begrenzen. - Weiterhin ist die Farbgebung der neuen Gebäude dem historischen Bestand unterzuordnen. <p>Gegebenenfalls ist die Planung im Rahmen eines Ortstermins zu erläutern.</p> <p>Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege, die in der Stellungnahme vom 12.05.2016 formuliert wurden, finden im vorgelegten Bebauungsplan nahezu keine Berücksichtigung. U.a. war darauf hingewiesen worden, das Denkmal sei mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.</p> <p>Eine Bebauung des Grundstücks wird aus denkmalfachlicher Sicht äußerst kritisch gesehen. Insbesondere ist der Solitärcharakter der Hofanlage zu betonen, die Hofsituation als Landmarke, die vor allem durch die Weitläufigkeit der umgebenden Felder geprägt ist. Eine Überplanung des Grundstücks kann diesem Solitärcharakter, wenn überhaupt, nur durch einen gewissen räumlichen Abstand gerecht werden. In der vorgelegten Planung ist ein solcher Abstand nahezu nicht vorhanden, die Bebauung schließt fast unmittelbar an die Hofanlage an.</p> <p>Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauung unbedingt dem Denkmal unterzuordnen ist, was insbesondere auch durch eine Anpassung der Gebäudehöhen geschehen kann. Das BLfD hat sich dafür ausgesprochen, das Baurecht auf eine Zweigeschossigkeit mit sattelgedecktem Dachgeschoss zu begrenzen. Im Bebauungsplan finden sich nun Neubauten mit bis zu sechs Geschossen, Dreigeschosser in unmittelbarer Nachbarschaft des Denkmals.</p>	<p>Samhofs liegende Bebauung diesem in Bezug auf die Höhenentwicklung unter. Außerdem besteht zwischen den Bestandsgebäuden des Samhofs und den vorgesehenen Baugrenzen durch Grün- und Verkehrsflächen ein ausreichender Abstand. Um spätere Konflikte im Baufeld WA 10 bei der Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen zu vermeiden, wurde in diesem Baufeld die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt (vgl. Nr. I.5 der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan). Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal und der diesbezüglich einzuhaltenden Abstände können auf diesen Grundstücken Nebenanlagen und Stellplätze nicht frei angeordnet werden. Durch die Wohneinheitenbeschränkung wird gewährleistet, dass die Zahl der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze reduziert wird und diese in einem ausreichenden Abstand zum Baudenkmal auf den einzelnen Baugrundstücken realisiert werden können.</p> <p>Die Bedenken sind mit der Anpassung der Planung zur Entwurfsgenehmigung überholt, siehe auch vorangehende Ausführungen.</p>
<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u></p> <p>Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie der römischen Kaiserzeit (Inv.-Nr. D-1- 	<p>Eine Aufnahme der Denkmäler in die Plangrafik ist nicht erfolgt, nachdem diese</p>

7234-0044)

- Straße der römischen Kaiserzeit (Inv.-Nr. D-1-7234-0052)

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernVierwer-denkmäl. Die digitalen Denkmalkartierungen sind auch als sog. Geowebdienst (WMS) verfügbar. Die Zugangsdaten und eine ausführliche Beschreibung der technischen Spezifikationen finden Sie im Bayerischen Geoportal (www.geoportal.bayern.de) unter dem Stichwort *Denkmal*. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit sich die digitalen Denkmaldaten im Bayernatlas anzeigen zu lassen.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

ohnehin nur an das Plangebiet angrenzen. Die Berücksichtigung wurde aber dadurch vorgenommen, dass sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. I.11 auf zu erwartende Funde hingewiesen wird, als auch die Pflicht zur Beantragung einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DschG in den Bebauungsplan unter Nr. I.14 aufgenommen wurde.

Eine Umplanung des Vorhabens, im Sinne einer Verlagerung, ist nicht möglich.

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. I.14 fest, dass der Abtrag des Oberbodens nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen darf und weitere Maßnahmen im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis festgelegt werden.

Auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 DSchG sowie die Festlegung weiterer Maßnahmen in diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan unter Nr. I.14 hingewiesen.

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der enthaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH Urteil v. 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az. M 29 K 00838. EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern sind der Homepage zu entnehmen.</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az. Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichtes vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08; n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 04.09.2015 verwiesen und um erneute pflichtgemäße angemessene Berücksichtigung gebeten.</p> <p>In der vorliegenden Form bleibt die vorliegende Planung nicht zustimmungsfähig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob eine archäologische Untersuchung vorab großflächig erfolgen soll. Sollte eine archäologisch qualifizierte Untersuchung der Gesamtfläche nicht vorab von Seiten der Stadt veranlasst werden, liegt die Verantwortung für die erforderliche Untersuchung bei den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Bauherren.</p>
<p>3.4 Gartenamt vom 19.12.2016</p>	
<p>Die beiden in Dreiecksform zulaufenden öffentlichen Grünflächen zwischen Straße bzw. Geh- und Radweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und den östlich gelegenen Bauflächen sind in einer durchlaufenden Mindestbreite von 4 m darzustellen um eine Bepflanzung dieser Flächen zu ermöglichen.</p> <p>Bei der Forderung der Friedrichshofener Bürgerinitiative e.V. nach einer Verlegung von Parkplätzen auf die Ostseite des geplanten Kindergartens, ist darauf zu achten, dass die geplante Baumreihe auf der Westseite der Krumenauerstraße beibehalten werden kann.</p>	<p>Die beiden öffentlichen Grünflächen zwischen Geh- und Radweg und den östlich gelegenen Bauflächen WA 1 bzw. 3 entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind an der schmalsten Stelle (jeweils am südlichen Ende) über 4 m breit, sodass eine Bepflanzung dieser Flächen ermöglicht wird.</p> <p>Die vorhandene Breite der Krumenauerstraße ermöglicht ein Längsparken, welches auf der Ostseite verkehrsrechtlich geregelt werden soll. Die Baumreihe ist in der Planung weiterhin vorgesehen.</p>

<p>3.5 Landesbund für Vogelschutz vom 31.12.2016</p>	
<p>Die Ausweisung großflächiger Baugebiete steht grundsätzlich konträr zum staatlichen Auftrag des Flächensparens. Aufgrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfs in Ingolstadt lehnt der Landesbund für Vogelschutz e. V. (LBV) das vorliegende Vorhaben nicht grundsätzlich ab, sondern äußert hier Bedenken und macht Vorschläge zur Optimierung der Planung.</p> <p><i>Bedenken:</i></p> <p>Das vorliegende Planungsvorhaben führt zu einem Verlust von 8,6 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der fortschreitende „Verbrauch“ von fruchtbarem Agrarboden führt zwangsläufig zu einer Intensivierung der Anbaumethoden auf den verbleibenden Flächen. Der Landesbund für Vogelschutz weist ausdrücklich darauf hin, dass heute vormals häufige Feldvogelarten mittlerweile definitiv stark gefährdet sind und zu deren Schutz enorme Anstrengungen erforderlich sind. Deshalb tritt der LBV ein für den Erhalt einer strukturreichen und klein parzellierten Agrarlandschaft.</p> <p>Bereits im Jahr 2003 haben das bay. Umwelt- und das Innenministerium gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden sowie vielen weiteren Partnern (mittlerweile mehr als 50 Verbände und Organisationen) das Bündnis zum Flächensparen ins Leben gerufen. In einer gemeinsamen Erklärung haben sich die Partner verpflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen.</p> <p><i>Vorschläge zur Verbesserung im aktuellen Planungsvorhaben:</i></p> <p>Im südlichen Bereich grenzt die Bebauung an die grünordnerisch und kulturhistorisch bedeutsame Kriegsstraße. Dabei handelt es sich um den ehemaligen Verbindungsweg von der Innenstadt zum Fort Hartmann. Auch östlich der Krumenauerstraße ist dieser Weg noch fragmentarisch vorhanden. Die Kriegsstraße wird heute als Spazierweg und Fahrradweg in Richtung Gerolfing etc. intensiv genutzt. Entlang des Weges wachsen alte Obstbäume und weitere Gehölze. Wir fordern, aufgrund der genannten Bedeutung des Weges, einen durchgehenden Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 20 Metern einzuhalten und die vorhandene Obstbaumreihe durch die Pflanzung weiterer Obstbaumhochstämme zu verstärken.</p>	<p>Wie der Landesbund feststellt, stehen dem Grundsatz des Flächensparens dringende Wohnraumbedarfe gegenüber, die nicht allein durch Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden können. Neben den bestehenden Erfolgen bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in der Kernstadt sind daher auch Ausweisungen von neuen Baugebieten unerlässlich. Dem Grundsatz des Flächensparens wird dabei aber insofern Rechnung getragen, dass übergeordnetes Planungsziel eine dem stadtnahen Quartier entsprechende, verträgliche Dichte unter der Berücksichtigung einer ressourcenschonenden Bauweise ist. Dies kann durch den vorgeschlagenen Geschosswohnungsbau gewährleistet werden. Die geplante Bebauung rahmt mit insgesamt 13 Baufeldern unterschiedlicher Dichte auf drei Seiten den denkmalgeschützten Samhof ein. Die Gebäude werden in Form von versetzten Zeilen im Bereich der Sammelstraße konzipiert. Die Gebäudeorientierung und Höhenstaffelung mit einer ansteigenden Baudichte in Richtung Norden von zweigeschossigen bis drei-, und viergeschossigen Gebäuden gewährleistet besonnte Hausfassaden und Dachflächen. An dem nördlichen Gebietsrand schafft die geplante Vier-, Fünf-, und Sechsgeschossigkeit den Übergang zur massiven Klinikumsbebauung. Gegenüber der zweigeschossigen Bebauung an der Krumenauerstraße entwickeln sich die Gebäudehöhen in der Zwei-, und nach hinten versetzten Dreigeschossigkeit.</p> <p>Das Plangebiet ist durchzogen von drei aufeinander folgenden, Nord – Süd verlaufenden „Grünen Fugen“ die im Süden in einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz enden. Im Westen dient ein 5 bis 10 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen. Entlang der Krumenauerstraße trennt ein ca. 12 m breiter Grünstreifen das Baugebiet von den Verkehrsflächen. Die bestehende Baumallee wird auf dieser Fläche bis zur sogenannten „Kriegsstraße“ fortgeführt. Diese, von den Fachstellen als grünordnerisch und kulturhistorisch bedeutsam eingestufte, Wegeverbindung ist (soweit wie möglich) entsprechend der Forderung des Landesbundes für Vogelschutz, von der zukünftigen Bebauung durch die Anlage von großzügigen Grün- bzw. Ausgleichsflächen abgerückt (Abstand zur Bebauung im Westen 10 m im übrigen Bereich 23 m und mehr).</p>

3.6 Bund Naturschutz vom 09.01.2017	
<p>Mit großer Sorge wird von Seiten des Bund Naturschutzes die zunehmende Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrandbereichen in Ingolstadt beobachtet. Dies steht im deutlichen Widerspruch zum erklärten Ziel der Bayerischen Staatsregierung, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Es wird für notwendige Neubaugebiete grundsätzlich ein umfassenderer Planungsansatz gefordert, der folgende Punkte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verdichtete Bauweise, bei größtmöglichem Grünanteil- Minimierung des PKW-Individualverkehrs und Bereitstellung von Car-Sharing- Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und des Fuß- und Radverkehrs- Erstellung eines energetischen Gesamtkonzeptes für das ganze Quartier und daraus abgeleitete Vorgaben zur Energieversorgung und Einsparung- Finanzielle Anreize für Passivhäuser und Plusenergiehäuser- Naturschutzfachlicher Pflegeplan für Grünflächen, Verwendung heimischer Arten und entsprechende Vorgaben für Privatgärten <p>Für das Baugebietes „Am Samhof“ wird daher gefordert, die Wohnfläche pro Quadratmeter zu erhöhen und dafür die Einzelhausbebauung insbesondere der drei Einheiten am südlichen Rand zu streichen und dem Grünbereich zuzuschlagen. Hier könnte man die Attraktivität des Baugebietes durch ein großes Naturspielplatzprojekt deutlich erhöhen.</p> <p>Die Stellplatzbereitstellung sollte über eine Quartierstiefgarage gewährleistet werden, mit Zufahrt am Rande des Quartiers. Eine dort untergebrachte Carsharing-Station kann auch von den umliegenden Wohnquartieren und Klinikumsmitarbeitern mitgenutzt werden. Eine Befahrung des Quartiers selbst sollte nur zum Be- und Entladen erlaubt sein. Parallel dazu sind überdachte Fahrradstellplätze in unmittelbarer Nähe zur Haustür sinnvoll, um die Attraktivität dieses Verkehrsmittels zu steigern. Gerade die vergleichsweise gute Anbindung an den ÖPNV durch den Knotenpunkt am Klinikum spricht für ein wegweisendes Modellprojekt an dieser Stelle. Quartiere in denen solche Ideen umgesetzt wurden, sind zu finden unter: http://wohnen-ohne-auto.de/was_ist_woa.</p> <p>Es wird gefordert, die innerquartierlichen Straßen alle als verkehrsberuhigte Bereiche zu planen (Stichwort Shared Space), die von allen Verkehrsteilnehmern mit gleichen Rechten genutzt werden können. Es ist zu erwarten, dass viele junge Familien in das Wohngebiet ziehen, gerade da ist es geboten, auch die Straßen, als Teil des öffentlichen Raums, als gemeinsame Nutzfläche zur Verfügung zu stellen und die Bedürfnisse der Autoverkehrs hintenanzustellen. Die Anbindung an die bestehenden Fuß- und</p>	<p>Das Ziel, den Flächenverbrauch deutlich und dauerhaft zu senken, ist nicht erst auf Landesebene anzufinden. Bereits § 1a Abs. 2 BauGB gibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gleichzeitig gibt auch § 1 Abs. 5 BauGB vor, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten soll. Wie im Sachstandsbericht zur Wohnraumentwicklung in Ingolstadt (V0072/18) im Stadtrat am 08.02.2018 ausführlich dargestellt wurde, wird Wert auf Innenentwicklungsmaßnahmen gelegt, diese alleine reichen aber nicht aus, um auch für die Zukunft Wohnraumbedarf zu decken, sodass es erforderlich ist, zusätzliche Flächen auszuweisen und so Bauland bereit zu stellen. Dabei liegt wie gefordert ein umfassender Planungsansatz dem Vorgehen zu Grunde. Allerdings können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht alle von Seiten des Bund Naturschutzes angesprochenen Aspekte verbindlich geregelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vorliegend wurde eine im verträglichen Maß verdichtete Bauweise gewählt, die gleichzeitig die örtlichen Besonderheiten (Umgebungsbebauung, Untergrundverhältnisse) sowie die Anforderungen aus dem Grundsatz des Flächensparens berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen sind dabei zum Teil eingriffsnah im südlichen Planbereich nachgewiesen, insgesamt sind in dem Gebiet durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen unverseigelte Flächen bereitgestellt, die neben dem Erholungswert auch den Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ermöglichen.- Eine Minimierung des PKW-Individualverkehrs und gleichzeitig Förderung des öffentlichen Nahverkehrs wird durch den Bebauungsplan insofern geleistet, als das Baugebiet durch die Haltestelle „Efferstraße“ sowie die unmittelbare Nähe zum Klinikum, das von weiteren Buslinien bedient

Radwege wird begrüßt, sowie der Entschluss bei der Kriegsstraße auf eine Erschließung zu verzichten.

Im Hinblick auf den Energiebedarf und die Klimaziele sollte im Zuge der Planung auch ein Energiekonzept für das ganze Quartier erstellt werden, mit dem Ziel die energieeffizienteste Form der Versorgung und der Bauweise zu ermitteln. Hierbei wären beispielsweise die Option „Anschluss an das Wärmesystem des Klinikums bzw. Fernwärmenetz der Stadt“ oder/und eine zentrale Energieversorgung für das Quartier zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird die Berücksichtigung der Dachsonneneinstrahlung, die im Bebauungsplan Eingang fand, begrüßt. Wünschenswert wäre hierbei ebenfalls die Honorierung und Förderung von Passiv- und Plusenergiehäusern, z.B. durch ein Entgegenkommen beim Kaufpreis des Grundstückes bei gleichzeitiger Verpflichtung zu bestimmten Energiestandards.

Im Hinblick auf die öffentlichen Grünanlagen wird die ausschließliche Verwendung heimischer Bäume und Sträucher gefordert. Teile der Grünflächen sollten als Blühflächen für (Wild-)Bienen und andere Insekten, mit entsprechendem naturschutzfachlichem Pflegeplan, angelegt werden. Hier sollte dringend auf die fachliche Expertise des Umweltamtes oder der Umweltverbände zurückgegriffen werden, um zusammen mit dem Gartenamt einen Plan für die richtigen Pflegemaßnahmen (seltene Maat, Abtransport des Schnittgutes, richtige Samenwahl etc.) zu gewährleisten. Zu verweisen ist hier auf die Bayerischen Biodiversitätsstrategie vom 1. April 2008, die die Sicherung der Arten- und Sortenvielfalt sowie die Erhaltung der Vielfalt der Lebensräume als ganz klares Ziel formuliert. Auch die Teilnahme Ingolstadts am Projekt „Ingolstadt summt“ ist hier hervorzuheben, die in solchen Projekten vom bloßen Lippenbekenntnis zum tatsächlichen Naturschutz in der Fläche wird. Nicht zuletzt sollten auch die Privatgärten mit entsprechenden Vorgaben belegt werden, mit dem Ziel, einen möglichst hohen Anteil von naturnahem Grün im Quartier zu erreichen.

Es wird eine Stadtplanung gefordert, die Quartiere schafft, die Lebensqualität bietet und dabei die Belange des Klima- und Naturschutzes berücksichtigt. Als aufstrebende Großstadt muss sich Ingolstadt hier seiner Verantwortung endlich bewusst werden und Mut und Weitsicht beweisen, indem alte Pfade verlassen und endlich zukunftsweisende Projekte und Ideen umgesetzt werden.

wird, eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr hat. Eine weitere Förderung ist durch ein Bauleitplanverfahren nicht möglich, auch kann aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 Abs. 1 BauGB nicht vorgegeben werden, dass Car-Sharing bereit zu stellen ist. Eine weitere Reduzierung der öffentlichen Erschließungsanlagen könnte zudem dazu führen, dass eine Verdrängung in benachbarte Wohngebiete erfolgt, was zu vermeiden ist. Nachdem es sich um ein Baugebiet handelt, in dem aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Bebauung nicht durch einen einzigen Investor realisiert werden kann, ist es nicht möglich für das gesamte Quartier eine einzige Tiefgarage vorzusehen. Damit die einzelnen Grundstücke erschlossen sind, ist somit auch innerhalb des Gebietes die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen notwendig.

- Mit einer Entfernung von nur 3 km Luftlinie zum Stadtzentrum sind die Strecken beispielsweise in die Innenstadt oder auch zum Westpark leicht mit dem Fahrrad zu bewältigen. Die Nutzung des Fahrrades wird durch die Erhaltung der sog. „Kriegsstraße“ als einen attraktiven Radwanderweg noch unterstützt. Fahrradabstellplätze sind dabei entsprechend der städtischen Satzung für die jeweiligen Bauvorhaben durch den Bauherrn zu erstellen.
- Die Erstellung eines energetischen Gesamtkonzeptes, aus dem sich dann Vorgaben zur Energieversorgung und Einsparung für das Baugebiet ableiten ließen, erfolgt nicht. Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel 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. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine Einzelfallregelung (wie im hier behandelten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unab-

	<p>hängig davon sind die Vorgaben der EnEV zu beachten. Inwiefern die Energiestandards bei der Vergabe von Grundstücken berücksichtigt werden können, ist nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ebenso wenig können finanzielle Anreize für Passivhäuser und Plusenergiehäuser über das Bauleitplanverfahren geregelt werden. - Sofern es sich bei den öffentlichen Grünflächen um Ausgleichsflächen handelt, wie im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (Oberhalb der Kriegsstraße), so haben naturschutzfachliche und ökologische Aspekte immer Vorrang. Grundsätzlich ist die Pflege einer Grünfläche von deren Funktion abhängig: Nutrasenflächen in Parkanlagen sind kurz zu halten und bei Straßenbegleitgrün ist die Verkehrssicherung ein wichtiger Punkt. Das schließt jedoch nicht aus, dass entlang von Straßen auf Grünstreifen Blühflächen angelegt werden können. Bei Pflanzung und Ansaat von Grünflächen finden überwiegend heimische Arten Verwendung. Da der Klimawandel ein zunehmend wichtiges Thema ist, werden bei der Pflanzung von Bäumen zunehmend Arten berücksichtigt, die hitzeverträglich und trockenheitsresistent sind. Das sind in der Regel Bäume aus anderen Klimazonen und damit fremdländischer Herkunft. Aus den genannten Gründen ist es aus Sicht des Gartenamtes, welches für Unterhalt und Pflege der Grünflächen zuständig ist, im Regelfall wenig sinnvoll naturschutzfachliche Pflegepläne für Grünflächen zu erstellen. Der Forderung des Bund Naturschutzes wird daher nicht gefolgt. <p>Für private Gärten kann zwar gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgegeben werden, es sind aber städtebauliche (nicht naturschutzfachliche) Gründe notwendig, um diese Bepflanzung auf heimische Arten zu beschränken, die im vorliegenden Fall nicht erkennbar sind.</p>
<p>4. Altlasten / Bodensanierung / Wasserwirtschaft</p>	
<p>4.1 Gesundheitsamt vom 02.12.2016</p>	
<p>Das Gesundheitsamt hat die Planunterlagen eingesehen und hat gegen den Bebauungsplan Nr. 107 H „Am Samhof“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren keine Einwände.</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung des Gesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Für die evtl. gebaute Kindertagesstätte soll ein separater Bauplan zugesendet werden.</p> <p>Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.</p>	<p>Die Ausführungsplanung der Kindertagesstätte ist nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, es steht zum aktuellen Zeitpunkt weder fest, wer die Errichtung des Gebäudes übernimmt, noch wer Träger der Einrichtung wird.</p> <p>In den Bebauungsplan wurde in den Hinweisen unter Nr. III.8 aufgenommen, dass beim Auffinden von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen eine Information an Wasserwirtschaftsamt und Umweltamt zu erfolgen hat. Die Fachstellen legen dann das weitere Vorgehen fest.</p>
<p>4.2. Wasserwirtschaftsamt vom 14.12.2016</p>	
<p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 107 H „Am Samhof“ nicht berührt.</p>	<p>Die Ausführungen zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</u></p> <p>Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Es wird vorgegeben, welche weiteren Punkte in diesem Fall zu beachten sind.</p> <p>Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.</p> <p>Falls Erdaushub von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.</p>	<p>Die Erkenntnisse finden sich in der Begründung unter Nr. I.9 sowie in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nr. III.8.</p> <p>Der Straßen- und Wegebau erfolgt in Verantwortung des städtischen Tiefbauamtes, dem die einschlägigen Regelwerke vertraut sind. Eine Regelung im Bebauungsplan kann daher unterbleiben.</p>
<p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p><u>Schmutzwasserbehandlung</u></p> <p>Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes kann grundsätzlich zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden.</p>	<p>Die Ausführungen zur Schmutzwasserbehandlung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung).

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung (2012) der Stadt Ingolstadt jedoch nicht berücksichtigt. Vor der Erschließung des Baugebietes ist daher eine Entwässerungsplanung (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010), in der auch die Sanierung bzw. Optimierung (Dichtheit, Fehllanschlüsse, hydraulische Leistungsfähigkeit) des nachfolgenden Kanalsystems mit berücksichtigt wird, vorzulegen.

Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu sanieren bzw. zu erneuern.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist dann grundsätzlich möglich.

Aufgrund der bekannten Grundwasserflurabstände von rund 1 m unter GOK im südlichen Bereich des Baugebietes sind voraussichtlich punktuelle Versickerungen

Die Anschlusspflicht wurde in den Bebauungsplan unter Nr. III.1 aufgenommen.

Die Regenwasserbehandlung ist im Punkt I.7 der Begründung sowie im Hinweis Nr. III.2 abgehandelt.

<p>(Schacht- oder Rigolenversickerungen) des Niederschlagswassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher oberflächennah über Sickermulden im Untergrund zu versickern.</p> <p><i>Grund-/Schichtwasserableitung</i> Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal und an eventuell verbliebenen Felddrainagen nicht angeschlossen werden.</p>	<p>Das Anschlussverbot für Drainagen gibt der Hinweis Nr. III.1 wieder.</p>
<p>5. Planung</p>	
<p>5.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 05.12.2016</p>	
<p>Die Belange der Bundeswehr sind bei der o.a. Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt. Bei der Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen. Nach den vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte die Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, wird in jedem Einzelfall - vor Erteilung einer Baugenehmigung – um Zuleitung der Planungsunterlagen zur Prüfung gebeten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die maximale Wandhöhe ist auf 18,50 m bei sechs Vollgeschossen beschränkt. Außerdem sind ab einer Dreigeschossigkeit der Baukörper nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Um ungewollte optische Wirkungen von technischen Einrichtungen auf Dächern, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, in die Straßen- und Freiräume zu begrenzen, dürfen diese die Wandhöhe um maximal 3 m überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Attika zurückversetzt werden. Es werden also weder Gebäude noch Gebäudeteile die Höhe von 30 m überschreiten.</p>
<p>5.2 Planungsverband Region Ingolstadt 07.12.2016</p>	
<p>Das Plangebiet liegt am Rand des regionalen Grünzugs sowie des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, weshalb auf eine qualifizierte Ausführung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen geachtet werden sollte. In den Begründungen finden sich keine konkreten Aussagen zum Bedarf für die Neuausweisungen. Vor dem Hintergrund der Ziele zum Flächensparen und zur Ressourcenschonung (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), LEP 1.2.1 (Z), RP 10 B III 1.1.2 Z, RP 10 B III 1.2 Z) sollten detailliertere, zahlenbasierte Angaben unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ermittelt werden. Zudem sollte dargestellt werden, wie die Planungen mit den Aussagen des Stadtentwicklungsplanes Ingolstadt – lebenswert 2025, insbesondere zum Strategieraum Friedrichshofen West, in Einklang gebracht werden können. Bei entsprechender Berücksichtigung der genannten Punkte kann den Planungen aus</p>	<p>Um die Lage am Ortsrand und im Süden angrenzend an Räume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft entsprechend zu würdigen, beinhaltet der Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu qualifizierten Eingrünungsmaßnahmen. Das Plangebiet ist durchzogen von drei aufeinander folgenden, Nord – Süd verlaufenden „Grünen Fugen“ die im Süden in einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz enden. Im Westen dient ein 5 bis 10 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen. Entlang der Krumenauerstraße trennt ein ca. 12 m breiter Grünstreifen das Baugebiet von den Verkehrsflächen. Die bestehende Baumallee wird auf dieser Fläche bis zur sogenannten „Kriegsstraße“ fortgeführt. Diese, von den Fachstellen als grünordnerisch und kulturhistorisch bedeutsam</p>

<p>Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 1a Abs. 5 BauGB in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden sollen. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dies sollte ergänzt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang könnte geprüft werden, ob nicht verbindliche Regelungen in Bezug auf die Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz getroffen werden können. Die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine Steigerung der Energieeffizienz und für eine sparsame Energienutzung sollen geschaffen werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 4 Bay LplG). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...] (LEP 1.2.1 (G).</p>	<p>eingestufte, Wegeverbindung ist (soweit möglich) durch die Anlage von großzügigen Grün- bzw. Ausgleichsflächen von der zukünftigen Bebauung abgerückt (Abstand zur Bebauung im Westen 10 m im übrigen Bereich 23 m und mehr).</p> <p>Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. In den fünf Jahren zwischen 2010 und 2014 ist die Stadt um gesamt 6.830 Personen gewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von etwa 1.370 neuen Einwohnern pro Jahr. Im Jahr 2015 lag der Einwohnerzuwachs bei 1.600 Personen, im Jahr 2016 hat die Zahl der Bewohner um über 1.800 Personen zugenommen. Der Einwohnerzuwachs pro Jahr ist also nochmals deutlich gestiegen. Aktuelle Prognosen zu Folge wird diese Entwicklung auch die nächsten Jahre anhalten. Somit werden auch die Nachfrage und der Bedarf an wohnbaulich nutzbaren Flächen und weiterem Wohnraum hoch bleiben.</p> <p>Obwohl fortwährend neue Wohneinheiten im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden und die Stadt intensiv bemüht ist, die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotentiale für die Wohnraumentwicklung voranzutreiben, ist der Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Über 1.500 Wohneinheiten wurden über größere Innenentwicklungsmaßnahmen in den letzten ca. 4 Jahren im Siedlungsbestand bereitgestellt. Weitere ca. 1.400 Wohneinheiten sind über größere Innenentwicklungsmaßnahmen in der Umsetzung oder konkreten Planung. Hinzu kommen die vielen kleineren Baumaßnahmen im gesamten Siedlungsbestand über eine Nachverdichtung, An- und Umbaumaßnahmen oder auch die Bebauung von Baulücken im Bestand.</p> <p>Die quantitativ hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird aber von dem Wunsch nach attraktiven Wohnlagen an den Siedlungsrändern begleitet. Die Stadt versucht, mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken.</p> <p>Die Planfläche entspricht sowohl der gewünschten attraktiven Wohnlage am Siedlungsrand, ist aus städtebaulicher Sicht aber vor allem aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und dem großen Arbeitsplatzangebot im näheren räumlichen Umfeld und den bereits vorhandenen erforderlichen Infrastrukturen für eine bauliche Entwicklung attraktiv.</p> <p>Die geplante Wohnbaufläche im Bereich Samhof entspricht somit auch den Er-</p>
---	--

fordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Der geplante Wohnstandort liegt in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzschwerpunkten im Stadtgebiet. Nördlich unmittelbar an die Planfläche grenzt das Klinikum Ingolstadt, die Audi-AG mit dem südlichen angrenzenden Güterverkehrszentrum, der größte Arbeitgeber im Stadtgebiet und der gesamten Region liegt in räumlicher Nähe, ebenso die großen Einzelhandelsflächen des Westparks sowie verschiedene weitere Gewerbe- und Handelsflächen im Nordwesten der Stadt. Diese räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsplatzstandorten schafft kurze Wege, trägt damit zu Verkehrsreduzierung insgesamt und besonders im MIV bei, da alternativ der ÖPNV oder das Fahrrad genutzt werden oder auch eine fußläufige Erreichbarkeit möglich wird.

Auch die vorhandenen Infrastrukturen vor Ort, die verkehrliche Erschließung, die Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen und großen Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen sprechen für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich.

Für den im Stadtentwicklungsplan genannten Strategieraum „Friedrichshofen-West“ wurde bereits eine größere Wohnbaufläche über einen Bebauungsplan entwickelt. Die knapp 10 Hektar große Wohnbaufläche ist gegenwärtig bereits zum Großteil bebaut. Etwa 250 der insgesamt 400 vorgesehenen Wohneinheiten sind dort bereits realisiert. Geplant ist in diesem Bereich eine weitere wohnbauliche Entwicklung, entsprechend den Zielsetzungen aus dem Stadtentwicklungsplan für diesen Strategieraum.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung (vgl. II.2 des Bebauungsplans) kann einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Zudem schließt der Bebauungsplan in Nr. I.13 die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle aus.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel 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. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer ent-

	<p>sprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.</p>
<p>5.3 Regierung von Oberbayern vom 03.01.2017</p>	
<p><u>Erfordernisse</u> Lt. LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Lt. LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Lt. RP 10 B I 8.2 (Z) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Lt. RP 10 B I 9.1 (Z) sollen regionale Grünzüge der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht. Lt. RP 10 B III 1.5 (Z) soll eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden.</p> <p><u>Bewertung</u> Die Planung dient lt. Seite 2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes. Genauere Angaben zum Flächenbedarf sind in den uns vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Voraussichtlich ist davon auszugehen, dass die Planung den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Um dies abschließend bewerten zu können, sollte die Vereinbarkeit der Planung mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 (G)) unter Berücksichtigung der Potentiale der Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) dargestellt werden. Wir bitten dabei insbesondere auf die Wohnbauflächenpotentiale nördlich der vorliegenden Planung in Friedrichshofen-West, die fußend auf dem Grundkonzept Wohnen</p>	<p>Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. In den fünf Jahren zwischen 2010 und 2014 ist die Stadt um gesamt 6.830 Personen gewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von etwa 1.370 neuen Einwohnern pro Jahr. Im Jahr 2015 lag der Einwohnerzuwachs bei 1.600 Personen, im Jahr 2016 hat die Zahl der Bewohner um über 1.800 Personen zugenommen. Der Einwohnerzuwachs pro Jahr ist also nochmals deutlich gestiegen. Aktuelle Prognosen zu Folge wird diese Entwicklung auch die nächsten Jahre anhalten. Somit werden auch die Nachfrage und der Bedarf an wohnbaulich nutzbaren Flächen und weiterem Wohnraum hoch bleiben.</p> <p>Obwohl fortwährend neue Wohneinheiten überwiegend im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden und die Stadt intensiv bemüht ist, die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotentiale für die Wohnraumentwicklung voranzutreiben, ist der Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Über 1.500 Wohneinheiten wurden über größere Innenentwicklungsmaßnahmen in den letzten ca. 4 Jahren im Siedlungsbestand bereitgestellt. Weitere ca. 1.400 Wohneinheiten sind über größere Innenentwicklungsmaßnahmen in der Umsetzung oder konkreten Planung. Hinzu kommen die vielen kleineren Baumaßnahmen im gesamten Siedlungsbestand über eine Nachverdichtung, An- und Umbaumaßnahmen oder auch die Bebauung von Baulücken im Bestand. Die quantitativ hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird aber von dem Wunsch nach attraktiven Wohnlagen an den Siedlungsrandern begleitet. Die Stadt versucht, mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken.</p> <p>Die Planfläche entspricht sowohl der gewünschten attraktiven Wohnlage am Siedlungsrand, ist aus städtebaulicher Sicht aber vor allem aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und dem großen Arbeitsplatzangebot im näheren räumlichen Umfeld und den bereits vorhandenen erforderlichen Infrastrukturen für</p>

des Stadtentwicklungsplanes im rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vorgehalten werden, einzugehen.

Das Vorhaben grenzt lt. Karte 3, Landschaft und Erholung, im Süden an den regionalen Grünzug Nr. 03 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“ und an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 05 „Schuttertal“. Aufgrund der Lage am Ortsrand und im Süden angrenzend an Räume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sollten die im Süden vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen qualifiziert umgesetzt bzw. auch am Ortsrand im Westen zur Einbindung der baulichen Anlagen in die freie Landschaft verstärkt Gehölze innerhalb der Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegen, wenn den o. g. Belange des Siedlungswesens ausreichend Rechnung getragen wird.

Hinweise

Die Anforderungen des Klimaschutzes sollen berücksichtigt werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 (G)). Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 (G)). In den Unterlagen sollten die Möglichkeiten der Reduzierung des Energieverbrauchs, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Berücksichtigung klimabedingter Naturgefahren für und durch die Planung dargestellt werden.

eine bauliche Entwicklung attraktiv.

Die geplante Wohnbaufläche im Bereich Samhof entspricht somit auch den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Der geplante Wohnstandort liegt in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzschwerpunkten im Stadtgebiet. Nördlich unmittelbar an die Planfläche grenzt das Klinikum Ingolstadt, die Audi-AG mit dem südlichen angrenzenden Güterverkehrszentrum, der größte Arbeitgeber im Stadtgebiet und der gesamten Region liegt in räumlicher Nähe, ebenso die großen Einzelhandelsflächen des Westparks sowie verschiedene weitere Gewerbe- und Handelsflächen im Nordwesten der Stadt. Diese räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsplatzstandorten schafft kurze Wege, trägt damit zu Verkehrsreduzierung insgesamt und besonders im MIV bei, da alternativ der ÖPNV oder das Fahrrad genutzt werden oder auch eine fußläufige Erreichbarkeit möglich wird.

Auch die vorhandenen Infrastrukturen vor Ort, die verkehrliche Erschließung, die Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen und großen Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen unterstützen eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich.

Für den im Stadtentwicklungsplan genannten Strategieraum „Friedrichshofen – West“ wurde bereits eine größere Wohnbaufläche über einen Bebauungsplan entwickelt. Die knapp 10 Hektar große Wohnbaufläche ist gegenwärtig bereits zum Großteil bebaut. Etwa 250 der insgesamt 400 vorgesehenen Wohneinheiten sind dort bereits realisiert. Geplant ist in diesem Bereich eine weitere wohnbauliche Entwicklung, entsprechend den Zielsetzungen aus dem Stadtentwicklungsplan für diesen Strategieraum.

Um die Lage am Ortsrand und im Süden angrenzend an Räume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft entsprechend zu würdigen, beinhaltet der Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu qualifizierten Eingrünungsmaßnahmen. Das Plangebiet ist durchzogen von drei aufeinander folgenden, Nord – Süd verlaufenden „Grünen Fugen“ die im Süden in einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz enden. Im Westen dient ein 5 bis 10 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen. Entlang der Krumenauerstraße trennt ein ca. 12 m breiter Grünstreifen das Baugebiet von den Verkehrsflächen. Die bestehende Baumallee wird auf dieser Fläche bis zur sogenannten „Kriegsstraße“ fortgeführt.

Diese, von den Fachstellen als grünordnerisch und kulturhistorisch bedeutsam

	<p>eingestufte, Wegeverbindung ist, soweit möglich, durch die Anlage von großzügigen Grün- bzw. Ausgleichsflächen von der zukünftigen Bebauung abgerückt (Abstand zur Bebauung im Westen 10 m im übrigen Bereich 23 m und mehr).</p> <p>Die vorgeschriebene Dachbegrünung (vgl. II.2 des Bebauungsplans) kann einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung leisten.</p> <p>Zudem schließt der Bebauungsplan in Nr. I.13 die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle aus.</p> <p>Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel 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. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.</p>
--	---

6. Öffentlichkeit / private Belange

6.1 Private Stellungnahme vom 27.04.2016

<p><u>Geschosshöhen</u></p> <p>Die Bebauung östlich der Krumenauerstraße musste sich entsprechend damaliger Vorgaben auf das Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss beschränken. In Weiterführung dieser Höhen auch westlich der Krumenauerstraße sollte die Bebauung nur zweigeschossig erfolgen und nicht, wie im derzeitigen Entwurf gezeigt, mit fünfgeschossigen Gebäuden. Ein Straßenbild einerseits mit ein- und eineinhalbgeschossigen Eigenheimen zu andererseits fünfstöckigen Wohntürmen ist optisch nicht tragbar; damit würde das Erscheinungsbild des gesamten Wohngebietes zerstört. Entsprechend ist es gewünscht, einen harmonischen Übergang von der bestehenden Wohnsiedlung zu den Neubauten durch eine verträgliche Höhenentwicklung zu schaffen. Ein entsprechender</p>	<p>Die Anforderungen an flächenschonende und flächensparende Baulandbereitstellung widersprechen einer Bauleitplanung, wie sie in der Vergangenheit noch üblich war. Die Stadt Ingolstadt muss Bauland bzw. Wohneinheiten in einem Umfang bereitstellen, der sich durch die Ausweisung allein von Einzel- und Doppelhäusern (ggf. noch mit Einliegerwohnung) durch das vorhandene Flächenpotential nicht bewerkstelligen lässt. Unter Berücksichtigung der Flächenpotentiale und der bereits genannten Anforderungen an den Flächenverbrauch sind daher verdichtete Bauweisen zu bevorzugen. Das Gebiet „Am Samhof“ liegt außerdem in einem stadtnahen, gut erschlossenen Bereich, der</p>
---	--

<p>Alternativvorschlag ist beigefügt.</p>	<p>sich für entsprechende Bebauung eignet. Um einen harmonischen Übergang zu erreichen und die Voraussetzungen der Bodenstruktur zu berücksichtigen, wurden die Gebäudehöhen bzw. die vorgesehenen Geschossigkeiten im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss bereits angepasst. Außerdem wird durch den eingeplanten breiten Grünstreifen entlang der Krumenauerstraße eine optische Trennung der bestehenden und neuen Siedlung erreicht.</p>
<p><u>Erschließung und Verkehr</u> Die Verkehrsbelastung der Krumenauerstraße durch Staus, Lärm und Abgase sind schon jetzt erheblich. Sie wurden stärker mit Erweiterung der Wohngebiete in Gerolfing, der Westparkvergrößerung und dem Parksuchverkehr der Besucher und Schüler des Klinikums, siehe die bisherigen vergeblichen Versuche der Stadt, diesen in den Griff zu bekommen. Auch trägt der ÖPNV mit großen Bussen zu den Staus bei. Extreme Belastungen ergeben sich am frühen Vormittag und am Abend, wenn der Verkehr sogar (verbotenerweise) die Kriegsstraße nutzt. Geplant sind im neuen Baugebiet 740 Kfz Stellplätze und damit mehr Stellplätze als in den drei städtischen Tiefgaragen Nordbahnhof, Hauptbahnhof Ost und Kongresszentrum zusammen. Wie unter der dargestellten Situation das neue Baugebiet über eine zusätzliche Kreuzung Krumenauer-/Effner-/ Erschließungsstraße hin zum Kreisel Gerolfinger Straße erschlossen werden soll, ist nicht darstellbar, das täglich stattfindende Chaos wäre nicht nur in den Spitzenzeiten vorprogrammiert. Um diese Situation so weit wie möglich zu vermeiden und Fehler der Verkehrsplanung an anderen Stellen Ingolstadts nicht zu wiederholen, wird eine der Größe des neuen Baugebietes und seiner geplanten Einwohnerzahl von 1.300 Personen entsprechende Erschließung erwartet.</p>	<p>Zur Aufnahmefähigkeit der Krumenauerstraße bzw. insgesamt zur Verträglichkeit der Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch TransVer durchgeführt. Geplant sind im neuen Baugebiet 64 öffentliche Kfz Stellplätze zusätzlich zu den durch die privaten Bauherren entsprechend der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung zu errichtenden Stellplätzen. Es ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 650 Personen zu erwarten. Es wurden für das Gebiet die zu erwartenden Verkehrsmengen sowohl für den Prognosenullfall 2025 als auch für den Prognoseplanfall 2025 abgeschätzt. Darauf aufbauend wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen verschiedener Knotenpunkte vorgenommen. Um in der Prognose den Knotenpunkt Levelingstraße / Krumenauerstraße weiterhin leistungsfähig zu betreiben, muss das Signalprogramm modifiziert werden. Der Knotenpunkt Gerolfinger Straße / Krumenauerstraße / IN2 ist zwar im Bestand leistungsfähig, kommt aber bereits im Prognosenullfall durch die bis 2025 zu erwartenden Verkehrssteigerungen über die Grenze seiner Leistungsfähigkeit hinaus. Eine Ertüchtigung ist also unabhängig von dem untersuchten Neubaugebiet erforderlich. Hierzu gibt es mehrere Vorschläge, die von Seiten des Verkehrsmanagements geprüft und ggf. umgesetzt werden.</p>
<p><u>Grundwasserspiegel</u> Aufgrund der Fließrichtung des Grundwassers Nord-Süd mussten Anlieger bisher sehr kostenintensive Gebäudeabdichtungen gegen Grundwasser ausführen, je näher an der Gerolfinger Straße umso aufwendiger. Daher wird um Auskunft ersucht, ob sich der Grundwasserspiegel nach Ende der Baumaßnahmen wieder erhöht. Zu klären ist auch, welche Auswirkungen das auf bestehende Gebäude haben kann und wer entsprechende Wertverluste trägt.</p>	<p>Die Grundwassersituation im Bereich des neuen Baugebietes wird durch neu eingerichtete Grundwassermessstellen beobachtet. Unter Nr. II.6 des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung, die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschneitene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Was-</p>

	<p>serhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält. Das Gutachten ist Bestandteil des Bauantrags.</p>
<p><u>Sonstiges</u> Es besteht außerdem Interesse daran, ob es mehrere Entwürfe für die Bebauung des Gebietes gegeben hat, ob es in Zukunft einen Architektenwettbewerb geben wird, sodass ggf. auch Fördermittel beantragt werden können und ob es Ausschreibungen geben wird. Es wird daran erinnert, dass die Stadt die Grundstücke in der „Parksiedlung West“ verkauft hat. Die Krumenauerstraße war ein Anliegerweg bis zur Schultheißstraße. Dann fiel die Entscheidung für den Klinikums-Neubau an heutiger Stelle. Die Straße wurde verbreitert und asphaltiert. Es folgten acht Jahre Baustellenverkehr (im Gegenzug wurde der Verkehr für einige Jahre auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h beschränkt). Die Verkehrszunahme und der Kanalbau wegen des Klinikums erforderten eine Verbreiterung. Jetzt läuft die Klinikums-Renovierung. Als nächstes steht das Neubaugebiet „Am Samhof“ mit den ausgeführten Themen an, weswegen um Verständnis über Frust bei den Anliegern gebeten wird.</p>	<p>Die konkrete Projektplanung ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Vorgehen liegt in der Hand der Grundstückseigentümer.</p> <p>Die Verkehrsbelastung im Bereich der Krumenauerstraße hat sich historisch entwickelt. Wie aus der Verkehrsuntersuchung ersichtlich wird, werden durch das Baugebiet aber keinesfalls solche Verkehrsbelastungen ausgelöst, dass diese durch das bestehende Straßennetz nicht mehr aufgenommen werden könnten. Aufgrund der gegebenen Tatsachen vor Ort, kann dem Wunsch nach einer Verkehrssituation im Bereich der Krumenauerstraße, die dem Ausbaustand eines Anliegerweges entspricht, nicht nachgekommen werden.</p>
<p>6.2 Bezirksausschuss XI „Friedrichshofen – Hollerstauden“ vom 29.11.2016</p>	
<p>Durch die der Sitzung beigeladenen Vertreter der Stadt Ingolstadt werden verschiedene Fragen der Anwesenden zu der Ausgestaltung und Dichte der Bebauung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz sowie einer möglichen Grundwasserproblematik beantwortet. Der Bezirksausschuss beantragt die Weiterleitung der Gutachten zu Verkehr und Grundwasserproblematik.</p>	<p>Sowohl das Verkehrsgutachten als auch die Baugrunduntersuchung sind Teil des Verfahrens und öffentlich einsehbar. Die Unterlagen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit den Auslegungsunterlagen beigelegt.</p>
<p>6.3 Friedrichshofener Bürgerinitiative vom 13.12.2016</p>	
<p><u>Straßenbaumaßnahmen:</u> - Verlängerung der Erschließungsstraße West nach Süden zur Anbindung an die Kriegsstraße mit Ausfahrt auf die Krumenauerstraße zur Entlastung der Kreuzung Effnerstraße / Krumenauerstraße (Anlieger- und Anwohnerstraße)</p>	<p>Eine Anbindung der Erschließung des Baugebietes an die Kriegsstraße ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht notwendig. Außerdem ist aus fachlicher Sicht jegliche Beeinträchtigung aus kulturhistorischen und umweltfachlichen Grün-</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Entschärfung der Engstelle Sacherstraße / Firma Denk durch Entfernen der Parkmöglichkeiten vor der Firma Denk (Ersatz siehe „Parkmaßnahmen“) - Prüfung der Einrichtung einer Mittelspur bzw. Abbiegespur in Höhe Kreuzung Effnerstraße / Krumenauerstraße (Vorbild Neuburger Straße) - Entfernung des Radweges an der Westseite der Krumenauerstraße mit ersatzweise Führung des Radweges nach Süden durch das Baugebiet auf die Kriegsstraße mit Wegweisung nach Gerolfing und Stadtmitte - Verbreiterung der Krumenauerstraße möglich, aber nur bei Gewährleistung der Sicherheit für Radfahrer 	<p>den abzulehnen. Es wird daher keine Anbindung vorgenommen. Die vorhandene Breite der Krumenauerstraße ermöglicht ein Längsparken, welches auf der Ostseite verkehrsrechtlich geregelt werden soll, allerdings nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan stellt lediglich die Verkehrsflächen dar. Mögliche Markierungen und Regelungen zur Einrichtung einer Mittelspur bzw. Abbiegespur in Höhe Kreuzung Effnerstraße / Krumenauerstraße können von Seiten des Verkehrsmanagements vorgenommen werden, sofern der Straßenquerschnitt ausreicht. Der Radweges an der Westseite der Krumenauerstraße wird nicht durch das Baugebiet geführt, es wird aber durch eine vorgesehene Verbreiterung des Straßenquerschnittes gewährleistet, dass der Radweg nicht mehr lediglich als markierter Teil der Fahrbahn besteht, sondern ein Geh- und Radweg auch westlich der Krumenauerstraße eingerichtet wird.</p>
<p><u>Parkmaßnahmen</u> Errichtung öffentlicher Parkplätze an der Ostseite des zukünftigen Kindergartens, auch als Ersatz für wegfallende Parkflächen vor der Firma Denk (Parkdauerbegrenzung auf 1 Stunde, Streichung der geplanten Baumreihe in diesem Bereich).</p>	<p>Westlich der geplanten Kindertageseinrichtung ist der verkehrsberuhigte Bereich 6,8 m breit und es sind Parkflächen am westlichen Rand der Verkehrsfläche vorgesehen. Die vorhandene Breite der Krumenauerstraße ermöglicht ein Längsparken, welches auf der Ostseite verkehrsrechtlich geregelt werden soll.</p>
<p><u>Querungshilfen:</u> Schaffung einer Querungshilfe an der Nordseite des Baugebietes in Höhe des Kindergartens, in Fortsetzung des Rad-/Gehweges westlich der Krumenauerstraße.</p>	<p>Eine entsprechende Querungshilfe ist im Bebauungsplan vorgesehen.</p>
<p><u>Sonstiges</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der natürlichen Quellen am Süden des Baugebietes mit Einbindung des Entwässerungsgrabens auf dem zukünftigen Gelände des Spielplatzes (Vorbild Wasserlauf Adam-Smith-Straße) - Anlegen eines Matschspielplatzes 	<p>Im südlichen Planbereich werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Um eine Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung zu ermöglichen, ist aber zunächst eine Geländeanhebung um ca. 1,5 bis 2,0 m auf eine Höhe von ca. 374 m ü.N.N. erforderlich. Der Spielplatz ist Teil der Eingrünung im südlichen Planbereich. Die konkrete Ausgestaltung ist aber nicht Teil des Bauleitplanverfahrens sondern obliegt der Verantwortung des Gartenamtes. Das Anlegen eines Matschspielplatzes wurde als Anregung an das Gartenamt weitergeleitet.</p>
<p>6.4 Private Stellungnahme vom 19.12.2016</p>	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das damalige Baugebiet südlich des Samhofes an der Krumenauerstraße / Gerolfinger Straße eine sog. „Muster-Parksiedlung“ werden</p>	<p>Die Verkehrsbelastung im Bereich der Krumenauerstraße hat sich historisch entwickelt. Wie aus der Verkehrsuntersuchung ersichtlich wird, werden durch</p>

sollte, in der die Wohnruhe oberstes Gebot ist. Zum damaligen Zeitpunkt war die Krumenauerstraße eine Wohngebietssammelstraße. Auf Höhe des Samhofes ging die Krumenauerstraße nur als einfacher Feldweg weiter Richtung Friedrichshofen. Es handelte sich dabei bei der alten Siedlung um ein reines Wohngebiet entsprechend § 3 BauNVO. Als dann die Entscheidung der Stadt kam, dies nachdem die Anwohner ihre Grundstücke bereits gekauft und größtenteils auch bebaut hatten, dass das Klinikum in die Krumenauerstraße kommt, änderte sich der Charakter der Krumenauerstraße, da diese dann für den Bau des Klinikums verbreitert und vollständig ausgebaut wurde. Dies wurde damals damit begründet, dass die Verbreiterung erforderlich ist, um einen entsprechenden Baustellenverkehr zu gewährleisten. Es wurde damals mündlich den Anwohnern zugesagt, dass nach Abschluss der Bauarbeiten die Krumenauerstraße zurückgebaut wird, was jedoch nie geschehen ist.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass die Anwohner hier klaglos all die Jahre miterleben mussten, wie aus der damals eigentlich geplanten Mustersiedlung nunmehr eine Siedlung an einer stark befahrenen Straße wurde, würde es begrüßt werden, wenn bei der Erschließung des neuen Wohngebietes, das immerhin ca. 650 Einwohnern eine neue Heimat bieten soll, diese so gestaltet wird, dass weitgehend kein weiterer Verkehr über die Krumenauerstraße geführt wird. Die Erschließung des neuen Baugebietes sollte hauptsächlich hinter dem Klinikum in das neue Wohngebiet erfolgen, sowie von Süden her auch über die alte Gerolfinger Straße und dann die weiterführende Kriegsstraße, die hier eine Verbindung zum Fort Hartmann darstellt.

Des Weiteren wird ausdrücklich auf die Wasserproblematik in der Wohngegend hingewiesen. Sowohl im eigenen Haus, auch bei den Häusern weiter südlich, gab es immer wieder Wasserproblematiken. Die Pumpe läuft häufig, in der Bauphase gab es an dem eigenen Haus auch einen Wasserschaden. Es wurden Birken im Garten angepflanzt, um das Wasser vom Haus wegzuziehen. Die Problematik ist jedoch, dass in dem Bereich eine entsprechende Lehmschicht ist, sodass das Wasser nicht problemlos versickert.

Von den Nachbarn ist bekannt, dass diese immer wieder erhebliche Probleme mit Wasser haben. Die Pumpe läuft nahezu ununterbrochen. Insoweit ist es sinnvoll, die im neuen Baugebiet geplanten Häuser von der Krumenauerstraße abzurücken, damit auch genügend Fläche für eine Versickerung vorhanden ist.

das Baugebiet aber keinesfalls solche Verkehrsbelastungen ausgelöst, dass diese durch das bestehende Straßennetz nicht mehr aufgenommen werden könnten. Aufgrund der gegebenen Tatsachen vor Ort, kann dem Wunsch nach einer Verkehrssituation im Bereich der Krumenauerstraße, die dem Ausbaustand eines Anliegerweges entspricht, nicht nachgekommen werden. Von Seiten des städtischen Umweltamtes als Fachstelle wurden keine Notwendigkeiten für Schallschutzmaßnahmen gegen den (Straßen-)Verkehrslärm aufgezeigt.

Die Grundwassersituation im Bereich des neuen Baugebietes wird durch neu eingerichtete Grundwassermessstellen beobachtet. Unter Nr. II.6 des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung, die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält. Das Gutachten ist Bestandteil des Bauantrags.

Entlang der Westseite der Krumenauerstraße sieht der Bebauungsplan einen ca. 12 m breiten Grünstreifen vor, der das Baugebiet von den Verkehrsflächen

<p>Des Weiteren ist es aufgrund der Verdichtungsproblematik und entsprechender Gewichte auch sinnvoll, in diesem Bereich unterhalb des Samhofes nicht höher als zweistöckig zu bauen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in diesem Bereich in der Krumenauerstraße die Häuser als Einfamilienhäuser konzipiert sind, d.h. einstöckig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde zur umliegenden Siedlungsstruktur angegeben, dass ein Wohngebiet mit zweigeschossigen und dreigeschossigen Wohnungsbauten besteht. Dies ist nicht korrekt, da im Bereich südlich der Effnerstraße nur eingeschossige Häuser mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss (bei den Häusern an der Krumenauerstraße 6 und 8 ist noch nicht einmal das Dachgeschoss ausgebaut und auch nicht ausbaufähig). Erst nördlich der Effnerstraße werden die Häuser höher.</p> <p>Ein weiterer Grund dafür im Bereich südlich des Samhofes die Häuser im neuen Baugebiet nicht höher als zweigeschossig zu planen ist auch, dass höhere Häuser größere Schallreflexionen in das alte Wohngebiet, das als reines Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO konzipiert ist, bedeuten.</p> <p>Es wird des Weiteren angeregt, nach wie vor ein Parken auf der östlichen Seite der Krumenauerstraße zu gestatten. Wenn es möglich ist, sollte hier auch die Krumenauerstraße ohne weitere – auch finanzielle – Belastung der Anwohner östlich der Krumenauerstraße so gestaltet werden, dass diese nicht mehr wie in der Vergangenheit eine reine Rennstrecke ist, sondern auch Vorkehrungen getroffen werden, dass nicht mehr gerade vom Samhof kommend Richtung Gerolfinger Straße Gas gegeben und gerast wird. Dies ist leider in den Jahren immer wieder beobachtet worden.</p> <p>Es wird gebeten, etwaige Auflagen rechtssicher in den Bebauungsplan hineinzuschreiben.</p> <p>Es wird um Vorlage des vollständigen Textes der Einwendungen bei den Stadtratsgremien gebeten.</p> <p>Darüber hinaus wird die Erörterung und Beantwortung der Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme in die Stellungnahme der Gemeinde beantragt.</p>	<p>trennt.</p> <p>Um einen harmonischen Übergang zu erreichen und die Voraussetzungen der Bodenstruktur zu berücksichtigen, wurden die Gebäudehöhen bzw. die vorgesehenen Geschossigkeiten im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss bereits angepasst. Außerdem wird durch den eingeplanten breiten Grünstreifen entlang der Krumenauerstraße eine optische Trennung der bestehenden und neuen Siedlung erreicht.</p> <p>Schallreflexionen, die die Bestandsbebauung erheblich beeinträchtigen würden, sind aufgrund der vorgesehenen großen Abstände, in denen insbesondere auch ein öffentlicher Grünstreifen mit Bepflanzung vorgesehen ist, nicht zu befürchten.</p> <p>Die vorhandene Breite der Krumenauerstraße ermöglicht ein Längsparken, welches auf der Ostseite verkehrsrechtlich geregelt werden soll. Die Baumreihe ist in der Planung weiterhin vorgesehen. Im Verlauf der Krumenauerstraße sind außerdem drei Querungshilfen vorgesehen, die zu einer angepassten Verhaltensweise der Verkehrsteilnehmer beitragen können.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsgenehmigung wird die vollständige Stellungnahme dem Stadtrat vorgelegt, im weiteren Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit nach erfolgter Entwurfsgenehmigung) wird über das Ergebnis informiert und es können zusätzliche Stellungnahmen abgegeben werden.</p>
<p>6.5 Private Stellungnahme vom 02.01.2017</p>	
<p>Die nicht unerhebliche Wasserproblematik in der Wohngegend wurde schon mehrfach intensiv diskutiert und war wohl auch ein Grund zur Reduzierung der Bebauungsdichte. Zitat aus dem BZA Protokoll vom 29.11.2016: „Ein Gutachten wird die genauen Grundwasserverhältnisse ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen festlegen. Am Baube-</p>	<p>Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Kargl Geotechnik Ingenieur GmbH & Co. KG gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse im Baugebiet und die sich daraus ergebenden Empfehlungen und Hinweise für die Planung und Bauausführung. Der Grundwasserspiegel wurde im Abstand von</p>

stand ist eine Beweissicherung möglich, um eventuelle spätere Schäden bestmöglich dokumentieren zu können.“ Die Anwohner haben die Hoffnung, dass man durch weitere klärende Besprechungen und dann entsprechende Vorkehrungen nicht solche Problemfälle später klären muss.

Nach der Rücksprache mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben ist die Grundwasserproblematik in diesem Gebiet wohl bekannt und es sollen in nächster Zeit Messstellen zur Online Grundwasserpegelmessung auf der Westseite der Krumenauerstraße erstellt werden. Dort sind die Grundstücke im Besitz der Stadt. Östlich der Krumenauerstraße sind nur Privatgrundstücke, daher gibt es keine Möglichkeit der direkten Zugänglichkeit. Es wurde der Vorschlag gemacht, zwischen dem Grundstück Krumenauerstraße und der alten Gerolfinger Straße auch eine Messstelle zur Bestandsaufnahme zu erstellen. Der Vorschlag wurde aufgenommen und es wird die Umsetzung erwartet, damit auch auf dieser Seite eine Referenz erstellt wird. Es wird um Einsicht in die Ergebnisse gebeten. Auch bei dem Grundstück in der Krumenauerstraße 4 gibt es einen problemlos von außen zugänglichen Bereich. Das Angebot hier eine Messstelle einzurichten wurde auch schon ausgesprochen.

Dass bei der geplanten Bebauung dem Wasser ca. 8.500 m³ (Gebäudegrundfläche ca. 312 m² x 3 m Tiefe = 936 m³ je Gebäude und bei 9 Gebäuden südlich des Samhofes ergeben sich somit 8.500 m³) als Ausdehnungsvolumen nicht mehr zur Verfügung stehen, wird von den Ingolstädter Kommunalbetrieben als unkritisch gesehen, da die Gebäude in Nord-Süd-Richtung stehen und dem Wasser damit die Flussrichtung nicht unterbunden wird. Es wird um Stellungnahme zu diesem Punkt durch das Gutachten gebeten.

In dem Telefonat wurde auch angeboten, den Keller in der Krumenauerstraße 4 in Augenschein zu nehmen, da hier offensichtlich ist, dass das Problem größtenteils vom „Hangwasser“ (Nord-Süd-Gefälle) verursacht wird. Die Verkalkungen sind vornehmlich an der Nordseite zu finden. Das Angebot wird von dem Mitarbeiter der Ingolstädter Kommunalbetriebe geprüft.

4,70 m bis nur 0,50 m unter Geländeoberkante angetroffen, im Anschluss an ergiebige Regenereignisse sind in den oberflächennahen Schichten Stau- und Schichtenwässer zu erwarten, die bis zur Geländeoberkante ansteigen können.

Es wird von Seiten des Gutachters daher empfohlen, den Grundwasserverhältnissen mit angepasster Bauweise zu begegnen, d.h. weiße bzw. schwarze Wannen auszubilden, die eine Abdichtung gegen drückendes Wasser sicherstellen. Dies findet sich im Bebauungsplan unter Nr. II.6 der Festsetzungen wieder.

Neben den Grundwasserverhältnissen ergeben sich aus der Untersuchung aber auch Erkenntnisse hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, die grundsätzlich darauf schließen lassen, dass eine Gründung auf Bodenaustauschpolstern möglich ist. Bei schweren Gebäuden mit bis zu sieben Vollgeschossen ist im gesamten Baugebietsbereich bis in größere Tiefen ein Lasteinfluss zu erwarten, sodass Bodenaustauschmaßnahmen, Bodenverbesserungsmaßnahmen oder Tiefgründungsmaßnahmen einzuplanen wären. Darauf wurde in der Planung reagiert, indem nun überwiegend zwei- bzw. dreigeschossige Bauten vorgesehen sind, die vorgesehene Dichte also deutlich reduziert wurde.

Die Grundwassersituation im Bereich des neuen Baugebietes wird durch neu eingerichtete Grundwassermessstellen beobachtet. Unter Nr. II.6 des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung, die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschneitene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält. Das Gutachten ist Bestandteil des Bauantrags.

Messstellen auf privaten Grundstücken im Bereich der Bestandsbebauung werden nicht eingerichtet, da sich hieraus privatrechtliche Probleme ergeben, denen kein entsprechender Mehrwert hinsichtlich des Informationsgewinns

<p>Bei dem Thema Verkehrsbelastung und Verkehrsfluss soll ebenfalls ein Gutachten in Auftrag gegeben. Es wird gebeten, Folgendes zu klären: Im Moment sind im neuen Baugebiet 370 Stellplätze vorgesehen. Wenn nun werktags zwischen 7 und 8 Uhr nur 120 Fahrzeuge (1/3) in die Krumenauerstraße einbiegen wollen, müsste die Krumenauerstraße alle 30 Sekunden ein Fahrzeug aufnehmen können. Wie sich das auf den Verkehrsfluss und die Geräuschemissionen/-belastung für die Anwohner auswirkt, ist kaum vorstellbar. Es wird hierzu eine Aussage im Gutachten erwartet.</p> <p>In dem Gutachten sollen auch Vorschläge zum Schallschutz unterbreitet werden, wie z.B. Aufbringung eines Flüsterasphaltes, 30 km/h Zone nach Fertigstellung oder schon während der Bebauung, weitere Schallschutzmaßnahmen /-wände auf den Grundstücksgrenzen etc.</p> <p>Es ist bestimmt zielführend, wenn die geplanten Gutachten mit den direkt betroffenen Anwohnern diskutiert werden und nach Fertigstellung auch entsprechend erläutert werden.</p> <p>Es wird gebeten, etwaige Auflagen rechtssicher in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abschließend wird um Eingangsbestätigung der Stellungnahme gebeten und darum, den vollständigen Text der Einwendungen den Stadtratsgremien zuzuleiten. Darüber hinaus wird die Erörterung und Beantwortung der Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme in die Stellungnahme der Gemeinde beantragt. Es wird sich vorbehalten, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens wieder neue Erkenntnisse einzubringen.</p>	<p>gegenübersteht. Ein Verkehrsgutachten wurde von TRANSVER GmbH (Verkehrsforschung und Beratung) erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Abwicklung des Verkehrs an den Zufahrten zum Neubaugebiet in allen Planfällen verträglich und sicher möglich ist. Die in der Variante 1a untersuchte südliche Anbindung des Neubaugebietes ist aus Sicht der Leistungsfähigkeit nicht zwingend notwendig, da der Kfz-Verkehr auch über die beiden anderen Zufahrten leistungsfähig abwickelbar ist.</p> <p>Der Knotenpunkt Gerolfinger Straße / Krumenauerstraße/ IN2 ist als Kreisverkehrsplatz im Bestand leistungsfähig, kommt aber bereits im Prognose-Nullfall durch die bis 2025 erwarteten Verkehrssteigerungen über die Grenze seiner Leistungsfähigkeit hinaus und ist in der Morgenspitze überlastet mit der Qualitätsstufe F. Eine Ertüchtigung ist also unabhängig von dem untersuchten Neubaugebiet erforderlich. Hierzu sind verschiedene Alternativen denkbar, die von Seiten des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation geprüft werden.</p> <p>Geplant sind im neuen Baugebiet 64 öffentliche Kfz Stellplätze zusätzlich zu den durch die privaten Bauherren entsprechend der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung zu errichtenden Stellplätzen. Es ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 650 Personen zu erwarten.</p> <p>Vorschläge zum Schallschutz können nicht durch einen Verkehrsgutachter erbracht werden. Von Seiten des städtischen Umweltamtes als Fachstelle wurden keine Notwendigkeiten für Schallschutzmaßnahmen gegen den (Straßen-) Verkehrslärm aufgezeigt.</p> <p>Die eingeholten Gutachten sind Teil des Verfahrens und können im Stadtplanungsamt eingesehen werden, inwiefern zusätzliche Präsentationen bzw. Bürgerinformationen erfolgen, stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsgenehmigung wird die vollständige Stellungnahme dem Stadtrat vorgelegt, im weiteren Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit nach erfolgter Entwurfsgenehmigung) wird über das Ergebnis informiert und es können zusätzliche Stellungnahmen abgegeben werden. Eine gemeindliche Stellungnahme wird im Rahmen einer Baugenehmigung abgegeben und ist nicht Teil eines Bauleitplanverfahrens.</p>
---	---

6.6 Private Stellungnahme vom 06.01.2017 und 18.04.2016	
<p>Die Gebäude Samhof 1 und Samhof 2 sind in der Denkmalliste geführt. Das ältere Wohnhaus, Samhof 1, hat einen alten Dachstuhl, das Obergeschoss ist ein verputztes Fachwerk, das Haus ist bis auf einen sehr kleinen Keller nicht unterkellert. Es gibt 3 alte, gut erhaltene Kachelöfen und laut Kaminkehrer auch seltene französische Kamine, alte Einteilungen (Fensterbänke, Türen etc.) sind teilweise Außen, aber Innen noch sehr gut zu erkennen. Der alte Kuhstall hat ein schönes, sehr gut erhaltenes böhmisches Gewölbe. Die Gebäude sind aktuell in einem guten Zustand. Im Samhof 2 ist ein alter (nach Wissen des Beteiligten früherer Käse-)Keller erhalten.</p> <p>Es bestehen große Bedenken, dass durch massive Bauarbeiten Schäden an den Denkmälern entstehen. Es wird darum gebeten, die Abstände zu den bestehenden alten Gebäuden erneut zu überprüfen und zu vergrößern. Außerdem wird um die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen und Bestandsaufnahmen für den Samhof 1 gebeten, da die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen der Nießbraucher zu tragen hat.</p> <p>Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden Flächen eingearbeitet und verändert, die laut Übergabevertrag bis zum Lebensende der ausschließlichen Nutzung des Nießbrauchers zustehen. Es wird die Berichtigung des Planes für diese Flächen beantragt, eine Kopie des Übergabevertrages liegt bei, um Planungsfehler zu vermeiden.</p> <p>Die dingliche Sicherung des Nießbrauchers und der Nutzungsberechtigten wurde auf der gesamten Flurnummer 3123/3 zum Zeitpunkt der Übergabe festgesetzt. Durch die Aufteilung des Flurstückes wurde so die dingliche Sicherung ohne Einverständnis des Übergebers gemindert.</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt, dass (Teile) der Gebäude Samhof 1 und Samhof 2 in der Denkmalliste geführt sind. Dies wird bereits daraus deutlich, dass eine entsprechende Kennzeichnung im Plan vorgenommen wurde. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Nr. 3.3 verwiesen.</p> <p>Um mögliche Schäden möglichst auszuschließen, wurden entsprechende Abstände zwischen Bestand und Planung vorgesehen. Unter Nr. II.6 des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung, die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält. Das Gutachten ist Bestandteil des Bauantrags.</p> <p>Tatsächlich überplant der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan Flächen, die dem Nießbraucher zur ausschließlichen Nutzung zustehen. Aus dem vorgelegten Vertrag geht allerdings hervor, dass sich der Nießbrauch nicht auf das gesamte Flurstück erstreckt, sondern lediglich auf die Hofstelle mit Garten. Nachdem im Bereich der Hofstellen lediglich der Bestand wiedergegeben ist, ergeben sich hieraus keine Probleme. Ein Widerspruch zur bisherigen Nutzung lässt sich lediglich im Bereich des bisherigen Obst- und Ziergartens im Anschluss an die Krumenauerstraße erkennen: Hier sieht der Bebauungsplan vor, dass zusätzliche Verkehrsflächen bereitgestellt werden, die einen durchgängigen, straßenbegleitenden Geh- und Radweg ermöglichen, während bisher der Radweg lediglich durch eine Markierung auf der Fahrbahn vorhanden ist. Nachdem der eingeräumte Nießbrauch lediglich auf</p>

<p>Wie bereits mündlich dargelegt, verläuft die gesamte Hofentwässerung von Samhof 1 südlich des Hofes über das geplante Bebauungsgebiet durch den heutigen Acker zum nächsten Graben an der Kriegsstraße.</p> <p>Auch verläuft die Abwasserentwässerung von Samhof 1 an der südlichen Seite zum Kanal an der Krumenauerstraße.</p> <p>Es wird gebeten, diese Punkte bei der Planung zu berücksichtigen, damit das Nießbrauchs- und Nutzungsrecht ohne Einschränkungen weiter gewährt ist.</p> <p>Ca. 15 m von Samhof 1 südlich befindet sich ein alter rund gemauerter Brunnen im jetzigen Acker, also im künftigen Baugebiet, dieser Brunnen hat früher die Wohngebäude mit Trinkwasser versorgt. Er führt seit langem viel Wasser, schon ab einer Tiefe von ca. 1,25 – 1,5 m.</p> <p>Nach Aussagen eines Bewohners befindet sich im Acker eine sehr alte Wasserquelle, die in den Graben südlich des Baugebietes an der Kriegsstraße fließt.</p> <p>Es wird um Überprüfung gebeten, ob dieser Brunnen und die Quelle nicht erhaltungswürdig sind und ob bei einem solchen hohen Wasserstand im Boden die vorgesehene Bebauung sinnvoll ist.</p> <p>Bei Recherche im Stadtmuseum und im Internet finden sich Hinweise auf die Geschichte des Samhofes (früher Saumhof und auch Peisserhof), die bis in das Jahr 1417 reicht. Im Bereich des neu geplanten Baugebietes südlich des Samhofes ist auf einer alten Karte ein „Schlossgarten“ eingezeichnet.</p> <p>Die Sicherung und Erhaltung der Spuren der Geschichte sollte geprüft werden.</p>	<p>privatrechtlicher Ebene regelt, welche Einschränkungen für den Eigentümer bestehen, ergibt sich für das Bauleitplanverfahren keine Bindungswirkung. Zu berücksichtigen ist aber das Interesse sowohl des Eigentümers als auch des Nießbrauchberechtigten, an einer weiteren Nutzung der Gartenfläche. Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Teilfläche, ist die Einschränkung nicht als erheblich anzusehen. Hinzu kommt außerdem, dass die Fläche allein durch die Überplanung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht der bisherigen Nutzung entzogen wird. D.h. die Gartenflächen stehen zunächst für den Nießbrauchberechtigten weiter zur Verfügung. Für einen tatsächlichen Umbau sind im Rahmen einer privatrechtlichen Einigung oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens zunächst die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.</p> <p>Für die Hofentwässerung von Samhof 1 ist in Rücksprache mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben, dem Grundstückseigentümer und Nießbraucher noch eine Lösungsmöglichkeit im weiteren Verfahren abzustimmen.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung ist durch die Planung nicht gefährdet. Der geplante Fuß- und Radweg liegt in einem Abstand von ca. 6 m zum Gebäude, während die Entwässerung in einem Abstand von ca. 2 m verläuft.</p> <p>Die Grundwasserstände sind bekannt und in den Planungen berücksichtigt. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgte auch durch die Anpassung der Bebauungsstruktur. Um im südlichen Bereich eine Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung zu ermöglichen, ist außerdem eine Geländeanhebung um ca. 1,5 bis 2,0 m auf eine Höhe von ca. 374 m ü.N.N. erforderlich. Die Erhaltung möglicher Quellen ist daher nicht möglich.</p> <p>Nach Auskunft des Stadtheimatpflegers existieren im Stadtarchiv eine Reihe von historischen Plänen und Karten, auf denen der Samhof verzeichnet ist. Eine Einsichtnahme ergab aber keine weiteren Erkenntnisse: Auf keinem dieser Pläne (u.a. der Mielich-Holzschnitt von 1546, der Vogl-Plan aus dem 18. Jh., das Urkataster aus dem 19. Jh.) ist etwas erkennbar, das man als Schlossgarten bezeichnen könnte.</p>
---	--

<p>Wichtige Teile einer Bauleitplanung fehlen. Hinsichtlich Immissions-Schallgutachten, naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen (z.B. Darstellung der Ausgleichsflächen), und Umweltbericht können daher derzeit keine Einwände gebracht werden. Es wird daher gebeten, diese Punkte nicht während des Verfahrens sondern zur Aufstellung vollständig auszuführen, um eine zielführende Einwendung zu ermöglichen.</p> <p>Die Verkehrsregelung und -führung des neuen Wohngebietes ist für die bereits jetzt unbefriedigende Situation an der Krumenauerstraße unzureichend und für die Bewohner dieser Straße und des Samhofs nicht annehmbar. Auch die Stellplätze sind für dieses große Wohngebiet nicht ausreichend. Die jetzt schon vorhandenen Verkehrsprobleme werden sich verstärken.</p> <p>Für die Stadt Ingolstadt ist neben Wohnraum auch Erholungs- und Naturraum von größtem Wert. Ein so naturnahes Gebiet zwischen Klinikum und Golfplatz ist dringend erhaltenswert und von großer Bedeutung für die Bewohner und Besucher von Ingolstadt und Klinikum. Auf die Bebauung sollte verzichtet werden.</p>	<p>Ein Gutachten zu den Immissionen durch den Hubschrauberlandeplatz liegt zwischenzeitlich vor. Im Rahmen der Entwurfsgenehmigung wurden außerdem die Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Dies ist gängige Praxis und entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches. Einwendungen zu den vollständigen Verfahrensunterlagen können im Rahmen der Beteiligung nach der Entwurfsgenehmigung vorgebracht werden.</p> <p>Zur Aufnahmefähigkeit der Krumenauerstraße bzw. insgesamt zur Verträglichkeit der Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch TransVer durchgeführt. Es wurden für das Gebiet die zu erwartenden Verkehrsmengen sowohl für den Prognosenullfall 2025 als auch für den Prognoseplanfall 2025 abgeschätzt. Darauf aufbauend wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen verschiedener Knotenpunkte vorgenommen. Um in der Prognose den Knotenpunkt Levelingstraße / Krumenauerstraße weiterhin leistungsfähig zu betreiben, muss das Signalprogramm modifiziert werden. Der Knotenpunkt Gerolfinger Straße / Krumenauerstraße / IN2 ist zwar im Bestand leistungsfähig, kommt aber bereits im Prognosenullfall durch die bis 2025 zu erwartenden Verkehrssteigerungen über die Grenze seiner Leistungsfähigkeit hinaus. Eine Ertüchtigung ist also unabhängig von dem untersuchten Neubaugebiet erforderlich. Hierzu gibt es mehrere Vorschläge, die von Seiten des Verkehrsmanagements geprüft werden.</p> <p>Geplant sind im neuen Baugebiet 64 öffentliche Kfz Stellplätze zusätzlich zu den durch die privaten Bauherren entsprechend der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung zu errichtenden Stellplätzen. Es ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 650 Personen zu erwarten.</p> <p>Die Stadt Ingolstadt muss Bauland bzw. Wohneinheiten in einem Umfang bereitstellen, die nur über Neuausweisungen ermöglicht werden können auch wenn vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung ausgenutzt werden. Das Gebiet „Am Samhof“ liegt außerdem in einem stadtnahen, gut erschlossenen Bereich, der sich für entsprechende Bebauung eignet.</p>
<p>6.7 Private Stellungnahme vom 11.01.2017, 12.06.2016 und 29.03.2016</p>	
<p>Die Absicht der Stadt, das Gebiet um den Samhof zu bebauen, stellt für die Anwohner des Baugebietes östlich der Krumenauerstraße eine böse Überraschung dar.</p>	<p>Die Ausweisung von Bauland ist notwendig, um den Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet auch zukünftig decken zu können. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes sieht dabei immer auch die Öffentlichkeitsbeteiligung vor, damit Bedenken und Anregungen vorgebracht und so die privaten Belange der</p>

Die in den 1970er Jahren vernünftige und auf ein angenehmes Wohnen angelegte Bauordnung legte damals die Grundlage für die Entstehung eines schönen und heute begehrten Wohnviertels.

Die Stadt Ingolstadt könnte noch heute den ansässigen Firmen und anderen Einrichtungen helfen, gute Leute hierher zu locken, wenn neben einem Job auch ein Bauplatz in bevorzugter Lage wie der um den Samhof angeboten werden könnte. Es sollte also wiederholt werden, was die Stadt 1970 mit dem Viertel östlich der Krumenauerstraße gemacht hat. So wäre eine schöne Vision für die Stadt zu schaffen. Mit einer Bebauung nach den Vorstellungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 107 H „Am Samhof“ wird man dies nicht schaffen können. Im Gegenteil erinnert der Plan eher an Problemviertel und soziale Brennpunkte wie in Berlin, Köln, dem Ruhrgebiet oder Westhagen in Wolfsburg.

Anwohner berücksichtigt werden können.

Bei der Planung von Baugebieten ist es entsprechend dem Grundsatz des Flächensparens notwendig darauf zu achten, dass keine übermäßige Versiegelung von Flächen erfolgt. An geeigneten Stellen, wie in diesem stadtnahen Quartier, wird daher in verträglicher Dichte und Umfang eine entsprechende ressourcenschonende Bauweise gewählt. Die vorgesehenen Gebäude werden in Form von versetzten Zeilen im Bereich der Sammelstraße konzipiert. Die Gebäudeorientierung und Höhenstaffelung mit einer ansteigenden Baudichte in Richtung Norden von zweigeschossigen bis drei-, und viergeschossigen Gebäuden gewährleistet besonnte Hausfassaden und Dachflächen. An dem nördlichen Gebietsrand schafft die geplante Vier-, Fünf-, und Sechsgeschosigkeit den Übergang zur massiven Klinikumsbebauung. Gegenüber der zweigeschossigen Bebauung an der Krumenauerstraße entwickeln sich die Gebäudehöhen in der Zwei-, und nach hinten versetzten Dreigeschosigkeit.

Auch in Gebieten mit Mehrfamilienhäusern entstehen hochwertige und begehrte Wohnungen, was sich im gesamten Stadtgebiet beobachten lässt. Nachdem sich Anzahl und Anteil der Einpersonenhaushalte nach Aussage der Haushaltsvorausberechnung 2017 des Statistischen Bundesamtes auch in Zukunft weiter erhöhen werden, besteht auch an kleineren Wohneinheiten entsprechender Bedarf. Und auch für Familien mit Kindern sind geeignet große Wohnungen notwendig, da insbesondere auch aufgrund der gegebenen Preisstruktur für viele Familien die Miete bzw. der Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses finanziell nicht leistbar ist. Die Gefahr der Entstehung eines Problemviertels ist dabei besonders nach der vorgenommenen Anpassung der Baudichte nicht gegeben. Im Plangebiet wird außerdem eine qualitätvolle Eingrünung gesichert, es ist durchzogen von drei aufeinander folgenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Grünen Fugen“, die im Süden in einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz enden. Im Westen dient ein 5 bis 10 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen. Entlang der Krumenauerstraße trennt ein ca. 12 m breiter Grünstreifen das Baugebiet von den Verkehrsflächen.

Nachdem vor der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit lediglich der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst wurde, waren die Angaben insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung noch nicht abschließend formuliert. Ohnehin stellt ein

Der Plan ist noch nicht so detailliert, dass konkrete Aussagen möglich sind. Verwunderlich ist aber die Anordnung der Gebäude in Nord-Süd-Richtung, sodass die Mittagssonne nicht in die Gebäude scheinen kann, Energiespargebäude sind so schwer zu realisieren.

Die hohe Versiegelung des Bodens in dem neuen Baugebiet von ca. 7 ha wird, da heute schon bei einer anfallenden großen Regenmenge Wasser vom Kanal in die Keller zurückfließt, dazu führen, dass die Keller unter Wasser gesetzt werden.

Da in dem neuen Baugebiet nur wenige oberirdische Parkflächen möglich sind, werden

Bebauungsplan keine Ausführungsplanung dar. Nach der vorliegenden Entwurfsgenehmigung erfolgt gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eine weitere Beteiligung, sodass auch zu den konkreten Festsetzungen noch Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Ausrichtung der Gebäudekörper lässt möglicherweise keine optimale Ausnutzung der Mittagssonne zu, dafür gewährleistet die Gebäudeorientierung und Höhenstaffelung mit einer ansteigenden Baudichte in Richtung Norden besonnte Hausfassaden und Dachflächen, auch die nach Südosten verlaufende Grundwasserfließrichtung wird so nicht beeinträchtigt.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel 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. Die Rahmenbedingungen durch die Sicherstellung der Besonnung auch der Dachflächen sind aber grundsätzlich gegeben.

Die vorgesehene Versiegelung ist nach Art und Maß auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmt, die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung haben bereits dazu geführt, dass eine Reduzierung der geplanten Baumassen vorgenommen worden ist. Nachdem das Baugebiet außerdem in weiten Teilen aufgefüllt werden muss, wird auch eine Versickerung möglich. Aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen gibt der Bebauungsplan zur Abdämpfung von Ablaufspitzen die Errichtung von Gründächern unter Nr. II.2 für Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie der Tiefgaragenabfahrten vor. Die vorgesehenen grünen Fugen dienen bei extremen Starkregenereignissen zusätzlich dazu, dass das kurzfristig nicht versickernde Wasser in die im Süden bestehenden Gräben abfließen kann.

Seitens der Stadt Ingolstadt werden zur Beweissicherung der Grundwasserhältnisse zudem Grundwassermessstellen erstellt und ein Grundwassermonitoring mit Datenloggern, die laufend Grundwasserdaten erfassen, eingerichtet.

Im Plangebiet ist die Einrichtung von ca. 64 Stellplätzen in Park- und Grün-

<p>die Parkplatzsuchenden ihre Autos auch in den umliegenden Straßen abstellen, wie dies schon heute mit den Autos geschieht, wenn die Besucher des Klinikums keinen Parkplatz mehr finden.</p> <p>Die ganze Umgebung des Baugebietes wird auch in der Bauphase beeinträchtigt sein.</p> <p>Da in dem Neubaugebiet nur Wohnungen gebunkert sind, ist für die 1500 – 2000 darin lebenden Menschen keine Infrastruktur vorhanden, die den Kindern Abwechslung bietet.</p> <p>Es wäre interessant zu wissen, wie die detailliertere Planung damit fertig wird.</p> <p>Nicht zufällig entstehen in ähnlichen Baugebieten Problemviertel. Es wird erwartet, dass alle mit einer so massiven Bebauung auftretenden Probleme den Bewohnern der anliegenden schon vorhandenen Baugebiete detailliert erklärt werden.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darum gebeten, sich zusammen mit dem Stadtrat Gedanken um eine generelle Zukunftsstrategie für die Stadt Ingolstadt zu machen und diese öffentlich mit den Bürgern zu diskutieren. Dabei sollte sich vor Augen geführt</p>	<p>streifen vorgesehen. Außerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs darf zusätzlich entlang des Gehweges geparkt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben die städtische Stellplatzsatzung zu beachten und somit nicht nur für Bewohner sondern ggf. auch für Besucher Stellplätze vorzusehen. Probleme mit dem Besuchsverkehr des Klinikums können nicht durch das geplante Baugebiet gelöst werden.</p> <p>Beeinträchtigungen der Umgebung während der Bauphase durch entsprechenden Baustellenverkehr können nicht ausgeschlossen werden. Diese können sich aber auch bei Baustellen im Bestand oder Ausbesserungen an Bestandsstraßen ergeben und sind nur in einem begrenzten Zeitraum (zunächst Erschließungsanlagen im Anschluss private Bautätigkeiten) zu erwarten.</p> <p>Das Baugebiet mit voraussichtlich ca. 260 Wohneinheiten wird Platz bieten für ca. 650 Personen. Der Bebauungsplan gibt dabei die Rahmenbedingungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vor, die Ausgestaltung der einzelnen Wohneinheiten ist aber den Bauherren überlassen. Die geplanten öffentlichen Nutzungen sehen mit verkehrsberuhigten Bereichen und einem Spielplatz sowie Grünflächen und dem Anschluss an die freie Landschaft über die Kriegsstraße ausreichend Möglichkeiten vor, die auch für Kinder wohnortnahen Aufenthalt und Beschäftigung im Freien zulassen. Im Stadtgebiet finden sich zahlreiche weitere Wohngebiete, z.B. der Altstadtbereich, welche eine höhere bauliche Dichte aufweisen, ohne dass für die Bewohner dadurch ein Problemviertel entsteht.</p> <p>Wie bereits vorstehend weiter ausgeführt, wurde die vorgesehene Dichte im Planbereich zur Entwurfsgenehmigung durch Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse angepasst. Eine Darstellung potentieller Probleme durch die vorgesehene Bebauung wird insofern vorgenommen, dass alle in diesem Zusammenhang vorgebrachten Bedenken und Anregungen (ebenso wie alle weiteren Stellungnahmen) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Im Anschluss an die Entwurfsgenehmigung erfolgt eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, in der Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.</p> <p>Eine gesamtstädtische Zukunftsstrategie ist nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu beantworten. Der Stadtrat hat aber im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Ingolstadt – Lebenswert 2025 (Grundkonzept Wohnen) kla-</p>
---	--

<p>werden, dass Ingolstadt noch über genügend freie Flächen verfügt.</p> <p>Die Aufgabe bei der Entwicklung des neuen Baugebietes besteht auch darin, eine Strategie für die zu errichtenden Gebäude zu entwickeln, die bei geringem Bodenverbrauch gleichzeitig ein Optimum an Wohnqualität ermöglichen. Die dazu nötigen Kompromisse müssen dabei die Bedürfnisse der in den Wohnungen lebenden Menschen berücksichtigen und dürfen sie nicht soweit beschränken, dass ein menschengerechtes Wohnen nur eingeschränkt möglich ist. Zusätzlich sollte die Wohnung praktisch konfiguriert sein und den täglichen Lebensalltag unterstützend begleiten, sodass das Nötigste immer in der Nähe ist, unter anderem die Parkmöglichkeit für ein Auto. Das Haus sollte als Energiesparhaus konzipiert sein und der Grundriss im Haus soll flexibel an die wechselnden Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden können, ohne die Struktur des Hauses angreifen zu müssen.</p> <p>Weiter wird vorgeschlagen, den Übergang des neuen Baugebietes „Am Samhof“ zu dem bereits bestehenden Baugebiet jenseits der Krumenauerstraße dadurch harmonischer zu gestalten, dass das neue Baugebiet auf der Süd- und Ostseite mit Einfamilienhäusern, wie gegenüber vorhanden, einrahmt.</p> <p>Die dazugehörigen Bauplätze könnte man wie früher praktiziert an Bewerber vergeben, die der Stadt wichtig sind.</p> <p>Dahinter könnten Einfamilienhäuser in Reihe auf kleiner Grundfläche nach dem eingereichten Vorschlag gebaut werden und wenn es wirklich nicht anders geht, vor dem Klinikum die bisher geplanten Hochhäuser. Die Einrichtung eines Penthouses würde die Attraktivität dieser Häuser noch steigern. Nach überschlägiger Berechnung bekommt man dabei immer noch eine Einwohnerdichte pro Quadratkilometer weit über der des Piusviertels, was für ein Wohnviertel mit Qualitätsanspruch bei einer langjährigen Vorausplanung des Stadtgebietes eigentlich nicht anstreben sollte.</p>	<p>re Absichten festgelegt. Das Gesamtbild dieser strategischen Zielsetzungen für Ingolstadt wird durch die ergänzenden Fachplanungen wie Landschaftsplan, Verkehrsentwicklungsplan und Energienutzungsplan noch weiter ergänzt. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Gebäude ist nicht Teil eines Bebauungsplanes der zunächst grundlegend regelt, in welcher Art und in welchem Maß überhaupt gebaut werden darf.</p> <p>Auch trifft der Bebauungsplan keine Vorgaben zur Errichtung von Energiesparhäusern. Ohnehin ist aber die Energieeinsparverordnung (EnEV) als Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes zu beachten.</p> <p>Ein verträglicher Übergang zwischen der Bebauung östlich der Krumenauerstraße und dem neuen Baugebiet wird sowohl durch den vorgesehenen ca. 12 m breiten Grünstreifen entlang der Krumenauerstraße, auf dem die bestehende Baumallee bis zur „Kriegsstraße“ fortgeführt wird, als auch die Entwicklung von Gebäudehöhen in der Zwei-, und nach hinten versetzten Dreigeschossigkeit erreicht.</p> <p>Die Vergabe von Bauplätzen ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens sondern erfolgt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Abschluss des Umlenungsverfahren durch das Liegenschaftsamt gemäß den rechtlichen Bestimmungen.</p> <p>Dichtere Wohnformen können in verschiedenen Varianten realisiert werden. Im vorliegenden Plangebiet soll aber die von einem externen Planungsbüro entwickelte Struktur des überwiegenden Geschosswohnungsbaus umgesetzt werden. Die Gebäude werden in Form von versetzten Zeilen im Bereich der Sammelstraße konzipiert, woraus sich aus stadträumlicher Sicht interessante private Gemeinschaftshöfe in entsprechender Nutzungszuordnung und eine gut ablesbare städtebauliche Figur ergibt, die in ihrer Geschossigkeit auch auf die kleinteilige Nachbarbebauung an der Krumenauerstraße reagiert.</p>
---	--

Da die Zufahrt zu den Häusern unterirdisch durch das unter der Erde liegende Parkhaus erfolgt, ist der Bedarf an öffentlichem Straßenraum geringer als üblich. Der Zugangsbereich zu den Häusern ist autofrei und steht daher als Raum zum Spielen für Kinder zur Verfügung. Kinderspielplätze werden so im Bereich der Reihenhaussiedlung weitgehend entbehrlich.

Bei der einfachen Grundstruktur der Häuser und einer benötigten Stückzahl von über 200, ergibt sich die Möglichkeit, sie zum Vorbild einer standardisierten, rationellen und preiswerten Bauform durch zu entwickeln, bei der man wesentlich Umfänge des Bauvolumens außerhalb der Baustelle herstellt, da die Arbeitskosten an der Baustelle die höchsten sind.

Insgesamt würde so ein ruhiges, attraktives und modernes Wohngebiet entstehen, das sich gut in die Umgebung einpasst. Es wird eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes nach Süden zur Gerolfinger Straße aufgezeigt. Interessant wäre außerdem ein Vergleich mit den Baugebieten der ABG, die bei den Bewohnern beliebt sind und von Ernst May in den zwanziger Jahren in Frankfurt erbaut wurden, oder der Werksiedlung der BASF in Ludwigshafen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs 1 BauGB wurden nochmals Informationen zu dem Bebauungsplan im Stadtplanungsamt eingeholt. Ein Modell stand dazu nicht zur Verfügung sondern ein ausgehängter Plan. In einer zusätzlichen Zeichnung ist eine Zone für Reihenhäuser aufgenommen worden, die aber im Hauptplan fehlt. Ebenso gibt es kein detailliertes Lastenheft oder umfangreiche Zielfestlegungen für dieses Baugebiet. Die Beseitigung der Wohnungsnot wird als „Ziel“ angegeben.

Interessant zu wissen wäre es, in welche Kategorien sich die geplanten 260 Wohneinheiten aufteilen, wie viel Prozent sind Eigentums-, Miet- oder Sozialwohnungen, wo liegen diese im Baugebiet, für welche Altersklassen wird gebaut und wie viele Kinder sollen dort aufwachsen.

Es ist der Tatsache zu verdanken, dass die Stadt Ingolstadt schon Gelände besitzt, dass das Gebiet um den Samhof ausgewählt wurde. Es ist fraglich, ob es eine langfristige Planung für die Stadtentwicklung, in die sich dieses neue Gebiet einfügen kann, inklusive der dazugehörigen Verkehrsplanung gibt. Ggf. sind die Gesichtspunkte für den öffentlichen Raum zu beachten, die auch ein beigelegter Artikel der FAZ aufzeigt, zu

Eine Sammeltiefgarage für das gesamte Baugebiet ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich (z. B. Grundwassersituation, Brandschutz, eigentumsrechtliche Probleme). Ohnehin ist eine Zufahrtsmöglichkeit zu den einzelnen Gebäuden notwendig, um die Andienung durch Feuerwehr, Müllabfuhr etc. zu gewährleisten. Im Süden des Plangebietes ist daher ein Kinderspielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Wie bereits ausgeführt ist die konkrete Bauausführung nicht Teil der Bauleitplanung. Vorgaben hierzu würden die Eigentumsfreiheit der Bauherren unzulässig einschränken.

Eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes bringt aus verkehrstechnischer Sicht keine Vorteile und ist daher nicht erforderlich. Außerdem ist aus fachlicher Sicht jegliche Beeinträchtigung der Kriegsstraße aus kulturhistorischen und umweltfachlichen Gründen abzulehnen. Es wird daher keine Anbindung vorgenommen.

Nachdem die im Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat beschlossenen Pläne Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung waren, sind auch darin keine Reihenhäuser enthalten gewesen. Während ein Lastenheft die Gesamtheit der Anforderungen des Auftraggebers an die Lieferungen und Leistungen eines Auftragnehmers beschreibt, finden sich die Beschreibung des Bebauungsplanes und alle Grundlagen in der gesetzlich vorgegebenen Form der Begründung, da es sich bei einem Bauleitplanverfahren um ein öffentlich-rechtlich geregeltes Verfahren handelt.

Solche Regelungen können nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens getroffen werden, da § 9 BauGB abschließend aufzählt, was in einem Bebauungsplan geregelt und festgesetzt werden kann.

Die Baulandausweisung setzt sowohl die Eignung der Flächen als auch deren Verfügbarkeit voraus, da ansonsten keine Bauplätze für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden können. Ob ein Stadtquartier „Heimatqualitäten“ aufweisen kann, hängt nicht allein von der Dichte ab, sondern zum Beispiel von Wohnumfeldqualitäten und öffentlichen Plätzen. Diesbezüglich

<p>berücksichtigen. Gebäude stehen oft über Jahrhunderte in der Gegend, deshalb sollte man immer Alternativen erarbeiten und externe Expertisen von Lehrstühlen oder Beraterbüros für Städtebau einholen oder gelungenen Beispielen berücksichtigen. Es ist zu unterscheiden, ob ein Stadtgebiet angestrebt wird, in dem die Menschen eine Heimat finden und Wurzeln schlagen können oder ob lediglich als Wohnraumbeschaffung gebaut wird. Das Potential des Baugebietes „Am Samhof“ ist anzuheben.</p> <p>Der neue zweite Entwurf des Baugebietes ist eine deutliche Verbesserung gegenüber dem ersten Entwurf, weil die Realitäten der Lage des Baugebietes auf den Terrassen des Flussbettes der Ur-Donau berücksichtigt und respektiert werden. Der Grundwasserspiegel liegt dicht unter der Geländeoberfläche und der Unterboden ist oft auf wenige Meter Entfernung sehr unterschiedlich beschaffen. Den einzelnen Bauten müssen deshalb engmaschige Bodenuntersuchungen vorangehen, da der Untergrund sehr unterschiedlich ist und er die Tragfähigkeit des Baugrundes bestimmt. Es ist ein Fortschritt, dass bei dem neuen Plan die Situation des Grundwassers berücksichtigt wurde. Aber auch auf das Oberflächenwasser ist zu achten, das bei der vorgesehenen Bebauungsdichte sicher abgeleitet werden muss. Durch Versickern oder durch Einleitung in die Schutter. Da das vorhandene Kanalnetz bei Starkregen heute schon überfordert ist und das Wasser aus dem Kanalnetz in die Keller bestehender Häuser im angrenzenden Baugebiet östlich der Krumenauerstraße zurückströmt, darf das Oberflächenwasser des Neubaugebietes das vorhandene Abwassersystem nicht zusätzlich belasten. Die Verkehrssituation von heute wird durch die vorgesehene Verkehrsplanung auf der Krumenauerstraße zum Kollaps führen. Heute schon ist das Einfahren aus der Effnerstraße in die Krumenauerstraße ein Risiko, weil durch die auf der Krumenauerstraße bis dicht an die Ecke der Effnerstraße geparkten Fahrzeuge die Sicht auf die herannahenden und oft zu schnell fahrenden Autos fast unmöglich gemacht wird. Kommt noch die Ausfahrt des neuen Baugebietes gegenüber der Effnerstraße dazu, entsteht hier ein Gefahrenpunkt erster Ordnung. Heute wird die Situation noch verschärft durch die bis dicht an die Krumenauerstraße in der Effnerstraße beidseitig der Straße geparkten Fahrzeuge infolge des Parkplatzmangels im Einparkbereich des Klinikums. Hier müsste man auf eine Länge von ca. 10 m am Beginn der Effnerstraße das Halten durch Halteverbotsschilder verbieten. Jetzt bleibt so im Ausfahrtsbereich eine einzige Fahrspur, in</p>	<p>sieht die vorliegende Planung ein größeres Freiflächenangebot vor als in manchen Einfamilienhäusern.</p> <p>Bei der Gestaltung des Gebiets (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes) wird der Aufenthaltsqualität große Aufmerksamkeit gewidmet, die durch zusätzliche Belastungen insbesondere durch (Auto-)Verkehr aufgrund von Liefervorgängen oder Kundenverkehr gestört würde, sodass Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit konkreter Bodenuntersuchungen wird durch Fachstellen bestätigt und findet sich im Bebauungsplan unter Nr. II.6 der Festsetzungen.</p> <p>Das Kanalsystem ist grundsätzlich aufnahmefähig. Aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen gibt der Bebauungsplan zur Abdämpfung von Ablaufspitzen die Errichtung von Gründächern unter Nr. II.2 für Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie der Tiefgaragenabfahrten vor.</p> <p>Zur Aufnahmefähigkeit der Krumenauerstraße bzw. insgesamt zur Verträglichkeit der Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch TransVer durchgeführt. Es wurden für das Gebiet die zu erwartenden Verkehrsmengen sowohl für den Prognosefall 2025 als auch für den Prognoseplanfall 2025 abgeschätzt. Darauf aufbauend wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen verschiedener Knotenpunkte vorgenommen. Um in der Prognose den Knotenpunkt Levelingstraße / Krumenauerstraße weiterhin leistungsfähig zu betreiben, muss das Signalprogramm modifiziert werden. Der Knotenpunkt Gerolfinger Straße / Krumenauerstraße / IN2 ist zwar im Bestand leistungsfähig, kommt aber bereits im Prognosefall durch die bis 2025 zu erwartenden Verkehrssteigerungen über die</p>
---	--

die man von der Krumenauerstraße kommend mehr oder weniger ohne Sicht hineinfährt. Vom Klinikum kommend bleibt man dabei leicht in der Mitte der Krumenauerstraße hängen, weil man in die Effnerstraße bei Gegenverkehr aus der Effnerstraße nicht einfahren kann. Nur durch einen leicht in das Neubaugebiet verschobenen Kreiselparkplatz oder eine Ampelanlage wird der Verkehr noch beherrschbar bleiben. Am Südrand des Baugebietes sollte durch eine parallel zur Kriegsstraße über oder neben dem vorhandenen Wassergraben verlaufende Straße eine zusätzliche Einfahrt in die Krumenauerstraße geschaffen werden.

Auffällig ist auch die Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäudeblöcke, besonders in Zeiten, in denen das Thema Umwelt in aller Munde ist. Die Sonne ist Wärme und Lichtquelle, die man nicht aussperren sollte, wenn man Energie sparen will. Verzichten muss man dann allerdings auf schöne Sonnenauf- und -untergänge. Energiesparhäuser auch mit Kollektoren auf dem Dach lassen sich vernünftiger Weise nur in Ost-West-Richtung verwirklichen. Vermieden würde so auch der Sperrbarriereeffekt wegen des West-Ost-Luftaustauschs, die vorherrschende Windrichtung. Drei Gebäudesperren in Nord-Süd-Richtung werden die heute schon bei Inversionswetterlagen bestehende Tendenz zu Smog- und Geruchsbelästigung östlich der Krumenauerstraße noch verstärken, der teilweise aus Kaminheizungen mit Holz stammt.

Der Grundwasserstrom im Untergrund wäre bei einer Ost-West-Richtung nur betroffen, wenn die Kellergeschosse tiefer als der Grundwasserspiegel im Boden liegen. Hierzu gibt es aber Abhilfemaßnahmen.

Es wird darum gebeten, die Argumente bei einer weiteren Ausplanung des Baugebietes zu berücksichtigen.

Reihenhäuser mit kleinen Gärten würden ein individuelles Wohnen gegenüber dem Geschosswohnungsbau erleichtern und würden im Eigentum mehr Geborgenheit und Heimatgefühl erzeugen. Eine feste Bindung an die Stadt könnte so eher erreicht werden als durch anonyme, uniformierte und einheitliche, das Auge langweilende, gleich aussehende Baukörper. Die Alternative ist noch offen für ein menschenfreundliches Wohngebiet, in dem man möglichst unter dem eigenen Dach gern leben kann, aus dem man ungern wegzieht und in dem Kinder gesund und fröhlich aufwachsen können oder einem Investorenparadies. Mit Geschick kann man auch beides verbinden.

Grenze seiner Leistungsfähigkeit hinaus. Eine Ertüchtigung ist also unabhängig von dem untersuchten Neubaugebiet erforderlich. Hierzu gibt es mehrere Vorschläge, die von Seiten des Verkehrsmanagements geprüft und ggf. umgesetzt werden.

Geplant sind im neuen Baugebiet 64 öffentliche Kfz Stellplätze zusätzlich zu den durch die privaten Bauherren entsprechend der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung zu errichtenden Stellplätzen. Es ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 650 Personen zu erwarten.

Die Gebäudeorientierung und Höhenstaffelung mit einer ansteigenden Baudichte in Richtung Norden von zweigeschossigen bis drei-, und viergeschossigen Gebäuden gewährleistet besonnte Hausfassaden und Dachflächen. An dem nördlichen Gebietsrand schafft die geplante Vier-, Fünf-, und Sechsgeschossigkeit den Übergang zur massiven Klinikums Bebauung.

Mit vorliegender Vorlage entscheidet der Stadtrat im Rahmen der Abwägung, inwiefern sämtliche vorgebrachte Bedenken und Anregungen Eingang in die Planung finden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes soll ein attraktives, breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen vorgesehen werden.

Um Konflikte zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Von den Nutzungen können Emissionen ausgehen wie Lärm, Gerüche, Staub etc., die die gesunden Wohnverhältnisse in den Allgemeinen Wohngebieten beeinträchtigen können.
- Bei der Gestaltung des Gebiets wird der Aufenthaltsqualität große Aufmerksamkeit gewidmet, die durch zusätzliche Belastungen insbesondere

	<p>durch (Auto-)Verkehr aufgrund von Liefervorgängen oder Kundenverkehr gestört würde.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Umgebung des Planungsgebiets ist mit entsprechenden Nutzungen ausreichend versorgt. <p>Das subjektive Wohlfühlen kann durch die Bauleitplanung nicht sichergestellt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan werden aber die Grundlagen für die Entstehung eines attraktiven neuen Wohnquartiers geschaffen.</p>
--	---