

BESCHLUSSVORLAGE V0472/18 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	05.06.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	03.07.2018	Vorberatung	
Stadtrat	26.07.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H "Am Samhof" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens;

Entwurfsgenehmigung

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 107 H „Am Samhof“ wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt voraussichtlich ab der Kalenderwoche 37 über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und dem darauffolgenden Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet für die Dauer von einem Monat.</p>	

Kurzvortrag:

Verfahrensstand:

Bereits zum Aufstellungsbeschluss wurden im Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H „Am Samhof“ differenzierte Meinungen und die Themenschwerpunkte im Verfahren deutlich. Neben der Behandlung des Erschließungskonzeptes, insbesondere einer möglichen Parkproblematik, ging es dabei sowohl um Gemeinbedarfseinrichtungen als auch um die Ansiedlung von kleinen Gewerbeeinheiten.

In der anschließenden Behandlung im Stadtrat in der Sitzung vom 27.10.2016 wurde aus dem Bezirksausschuss berichtet, dass das aufgrund der Tragfähigkeit des Baugrundes reduzierte Baukonzept positiv aufgenommen wurde. Gleichwohl wurde von einigen Anwesenden auf eine intensive Prüfung der Verkehrsthematik im weiteren Verfahren sowie eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Westen bestanden. Es erfolgte die einstimmige Genehmigung des Antrags.

Daraufhin fand vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen, sind in der beigefügten Abwägungstabelle nach Fachbereichen (zusammengefasst) wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Als Schwerpunkte haben sich folgende Punkte ergeben:

Städtebauliches Konzept

Übergeordnetes Planungsziel ist 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. Da diese Zeilen künftig von unterschiedlichen Bauherren bebaut werden, ist von einer höheren Vielfalt in der Gestaltung auszugehen. Durch eine klare Struktur soll aber das Konzept erkennbar bleiben. 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 intensiven Bebauung des Klinikums. Gegenüber der zweigeschossigen Bebauung an der Krumenauerstraße entwickeln sich die Gebäudehöhen in der Zwei-, und nach hinten versetzten Dreigeschossigkeit. Aus stadträumlicher Sicht ergeben sich durch die versetzten Zeilen interessante private Gemeinschaftshöfe mit entsprechender Nutzungszuordnung und eine gut ablesbare städtebauliche Figur, die in ihrer Geschossigkeit auch auf die kleinteilige Nachbarbebauung an der Krumenauerstraße reagiert. Um für gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sowie eine ausreichende Querlüftung der Wohnungsgrundrisse zu sorgen, sind die Gebäude Nord – Süd ausgerichtet, die für den Geschosswohnungsbau optimale Ost – Westbelichtung ist damit gewährleistet. Neben dem Geschosswohnungsbau können im Bereich WA 5 bis WA 7 des Bebauungsplanes Stadthäuser und Reihenhäuser realisiert werden. Zudem sind 3 Parzellen für eine Einzelhausbebauung mit zweigeschossiger Bebauung und 3 Parzellen für eine Einzelhausbebauung mit dreigeschossiger Bebauung vorgesehen. Davon sind drei nördlich des Samhofs angeordnet. Damit ist eine gewisse Freistellung des Denkmals gewährleistet. Der Samhof bleibt in seiner Gehöftstruktur, Art und Maß der baulichen Nutzung und mit den beiden weiterhin bewohnten Wohnhäusern als Identifikationskern erhalten.

Es entstehen rund 260 Wohneinheiten für ca. 650 Personen.

Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Die Belange werden unter Nr. II.3 im Umweltbericht behandelt und durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Diplom-Biologen Dieter Jungwirth ergänzt. Die saP kommt zu dem Schluss, dass das von der Stadt Ingolstadt geplante Wohngebiet „Am Samhof“ aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt. Grundlage hierfür ist die Möglichkeit den Erhaltungszustand der Feldlerchenpopulation im Stadtgebiet von Ingolstadt durch ein entsprechendes Ausgleichskonzept zu wahren, das im Umweltbericht des Begründungstextes darzustellen ist (vgl. Nr. II.3 des Umweltberichtes). Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind in diesem Zusammenhang laut saP durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

CEF1: Für den Lebensraumverlust der Feldlerche ist ein entsprechendes Kompensationskonzept vorzulegen, das Flächen im näheren Umfeld der Maßnahme bereitstellt, die als Bruthabitat der Feldlerche geeignet sind (Ackerbrachen, Lerchenfenster u. ä.).

CEF2: Der Lebensraumverlust durch die im Norden des Geltungsbereiches auf der FINr. 3127/2, Gemarkung Gerolfing, zu rodende Heckenstruktur ist vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes im näheren Umfeld des Planungsgebietes auszugleichen. Die geplante „Durchgrünung“ des neuen Wohngebietes kann den Verlust einer Feldhecke in der offenen Feldflur nicht ersetzen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die eben genannten, erforderlichen CEF-Maßnahmen für das Plangebiet konkretisiert und unter Nr. 12.1 in die Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Immissionsschutz / Lärmschutz

In einem vom Büro IBN Bauphysik GmbH & Co. KG erstellten Gutachten vom 14.11.2016 wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch den Hubschrauberlandeplatz des Klinikums wiedergegeben und beurteilt. Die Erkenntnisse aus diesem Gutachten wurden gemeinsam mit dem Umweltamt und der Regierung von Oberbayern (Luftamt Süd) erörtert. 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.

Die von der Regierung von Oberbayern (Luftamt Süd) vorgeschlagene Überprüfung der Mittelungspegel nach den Kriterien der DIN 18005 und der Spitzenpegel nach dem Fluglärmschutzgesetz 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. Die daraus resultierende Festsetzung bezüglich des baulichen Schallschutzes ist unter Punkt I.13 im Bebauungsplan enthalten.

Baugrund / Hydrogeologie

Das Baugrundgutachten der Kargl Geotechnik Ingenieur GmbH & Co. KG vom 03.05.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden im Norden des Gebietes aufgrund der höheren Grundwasserflurabstände grundsätzlich tragfähiger ist als im Süden des Gebietes. Aufgrund der Vernässung der Grundstücke im Süden ist eine Bebauung schwierig. Es wird daher empfohlen, das Gelände großflächig in diesem Bereich um etwa 1 m bis 2 m anzuheben.

Bei schweren Gebäuden mit bis zu 7 Vollgeschossen sind Bodenaustauschmaßnahmen, Bodenverbesserungsmaßnahmen oder Tiefgründungsmaßnahmen einzuplanen, besonders im Süden des Gebietes (höherer Gründungsaufwand). Es wird die Ausbildung der Keller in Form von „Weißen Wannen“ empfohlen. Der Baugrund ist aufgrund wechselschichtiger Lagen der Böden z.T. problematisch, sodass im Zuge der Ausführungsplanung der Wohngebäude kleinräumige Untersuchungen erforderlich werden. Die existierenden private Drainagen deuten darauf hin, dass mit staunassen Böden gerechnet werden muss. Im Bebauungsplan wurde wie folgt auf die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung reagiert:

Der südliche Gebietsteil wird aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes von einer Bebauung freigehalten. Insgesamt wurde auf eine Querriegelbebauung des Hanges verzichtet, um den Abfluss der teilweise sehr nahe an den Oberflächen liegenden Grundwasserströme auch zukünftig gewährleisten zu können. Zudem ist eine teilweise Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse um 1 bis 3 Geschosse erfolgt.

Verkehrerschließung / Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems

Durch das Büro TransVer GmbH wurde ein Verkehrsgutachten zu dem gegenständlichen Bebauungsplan vorgelegt. Darin sind folgende Varianten untersucht worden:

- Variante 1: nur das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 H mit zwei Zufahrten an der Krumenauerstraße
- Variante 1a: wie Variante 1 mit einer zusätzlichen Zufahrt im Süden des Gebietes an die Krumenauerstraße
- Variante 2: Gebiet des BPlans 107 H wie in Variante 1 sowie Neu-/Ersatzbau der Psychiatrie

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 mittelfristig erforderlich. Die konkrete Ausführung ist gesondert vom Bauleitplanverfahren zu prüfen und zu veranlassen.

Weiteres Vorgehen:

In der Zwischenzeit wurde der Bebauungsplan grundlegend überarbeitet.



Abbildung 1: Gegenüberstellung Plangrafik Stand Aufstellungsbeschluss und Entwurfsgenehmigung

Neben Änderungen an der vorgesehenen Erschließung wurden dabei auch die vorgesehenen Geschossigkeiten reduziert und damit auch an die Baugrundsituation angepasst. Außerdem wurden die Wohnfelder vom Grünzug an der Kriegsstraße abgerückt, in diesem Bereich sind nun Ausgleichsflächen vorgesehen. Hinsichtlich der Grünstruktur ist auch der nun durchgängig in Nord-Süd-Richtung durch das Baugebiet verlaufende Grünstreifen zu erwähnen. Dieser bildet zum einen eine Trennung zwischen kleinteiliger Bebauung und Zeilenbebauung und dient im Weiteren zur Ableitung der Oberflächenentwässerung öffentlicher Flächen in einer Achse von Nord nach Süd.

Im Anschluss an den Beschluss des Stadtrates über die Genehmigung der Entwürfe der Bauleitpläne (Bebauungs- und Grünordnungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgt die Bekanntmachung dieses Beschlusses (Entwurfsgenehmigung) und der Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Ebenso werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Behandlung ihrer Stellungnahmen unterrichtet und erneut beteiligt. Die Schlussabwägung erfolgt dann im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch die Stadtratsgremien.
