

[REDACTED] [REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 19. August 2021 14:58
An: [REDACTED] [REDACTED]
Betreff: Hauptquartier Schubert & Salzer 1973, Ingolstadt
Anlagen: Bürogebäude, Elfinger-komprimiert.pdf

Hallo [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED];

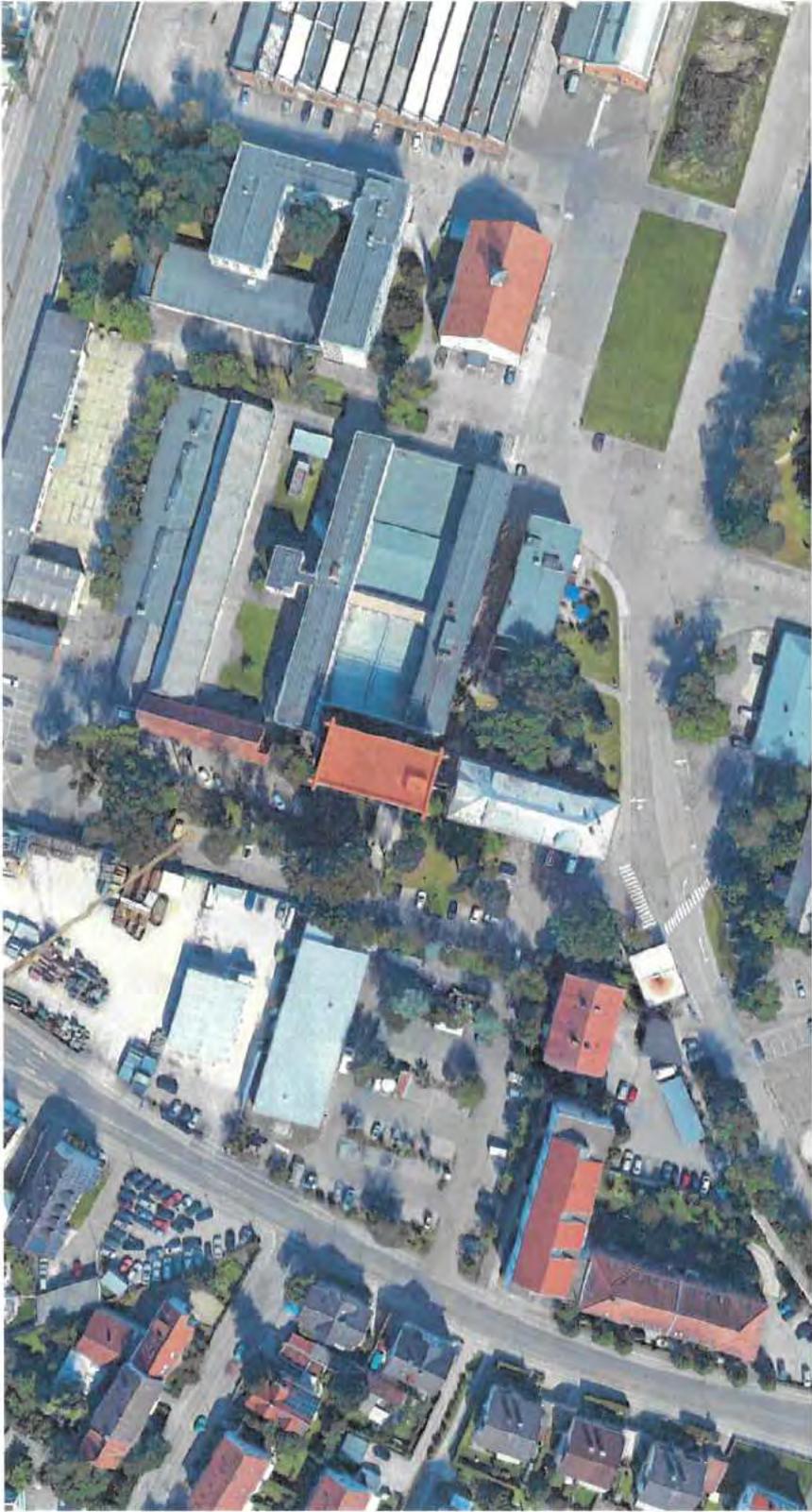
ich wende mich heute in einer Angelegenheit an Sie, die nicht nur mir, sondern geschätzten Kollegen, Fotografen, Studierenden und schlussendlich vielen Ingolstädtern am Herzen liegt:

es wäre ebenso grandios wie dringlich, wenn dieses wunderschöne Bürogebäude mit außenliegendem Sichtbeton-Skelett, das Josef Elfinger mit Arch. Proebst 1973 für Schubert & Salzer plante und baute, erhalten und evtl. sogar unter Schutz gestellt werden könnte. Als wertvoller Baustein auf dem Rieter-Areal würde es nach aktueller Planung InQuartier der Abrissbirne zum Opfer fallen. Darf nicht sein. Ich würde Sie bitten, die Möglichkeiten für Erhalt und Unterschutzstellung mit dem Landesamt zu prüfen. Anbei ein Foto, das ich bei einer Begehung 2019 aufgenommen habe, außerdem Skizze und Bild von Elfinger, dazu noch eine Dokumentation, die an der TUM erstellt wurde.

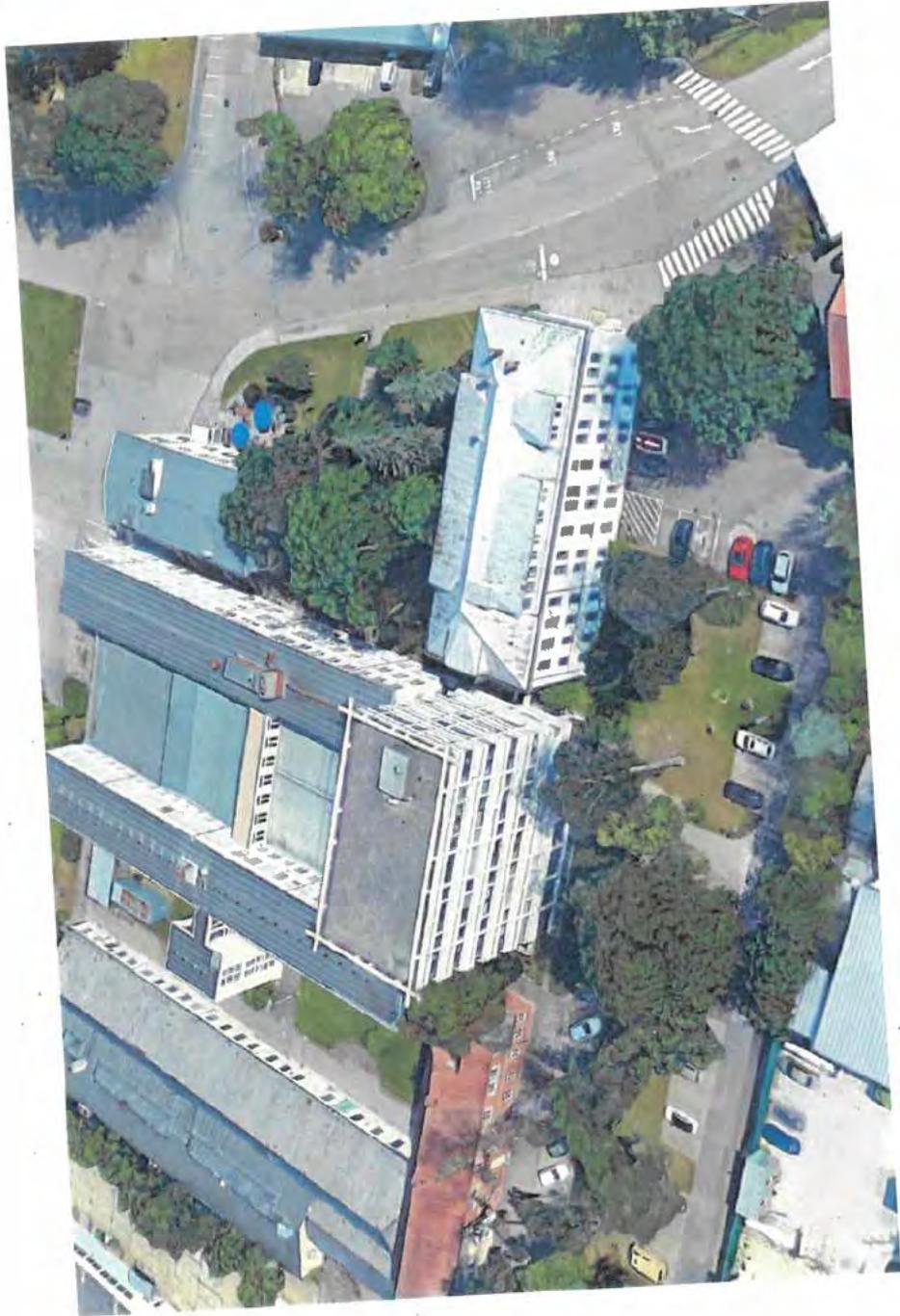






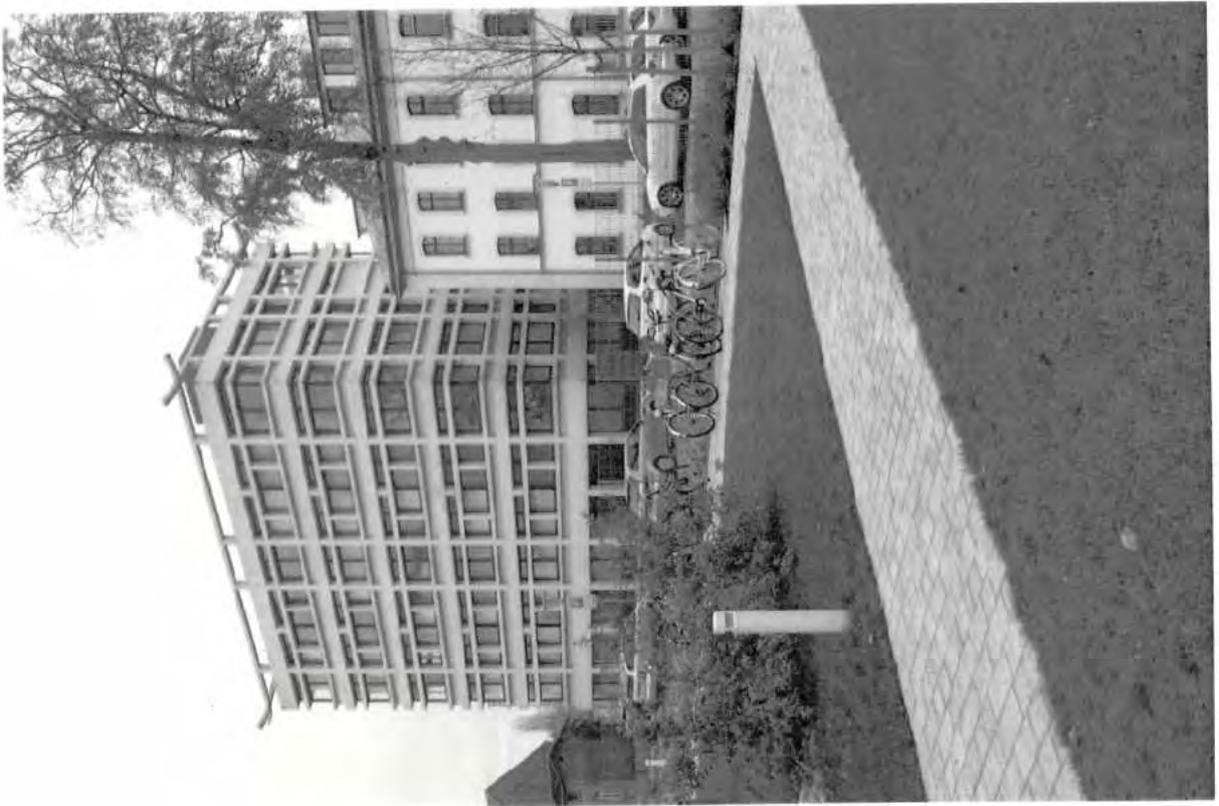


Das Bürogebäude der Schubert & Salzer GmbH befindet sich im Rieter-Gelände in Ingolstadt (neben Friedrich-Ebert-Straße 84) und wurde 1973 nach Plänen vom Ingolstädter Architekten Josef Elfinger errichtet.





Das sechs geschossige Bürogebäude besitzt eine streng gerasterte Sichtbetonfassade. Der mit einem Flachdach konzipierte Bau ist mit einem Stahlbetonskelett konstruiert. Die Erschließung erfolgt über einen Mittelflur. Die Länge des Gebäudes beträgt 26 Meter und die Breite 13 Meter.







Die Texte und die Aufnahmen sind von dem Architekturstudenten Alexander Constantin Mühlbauer geschrieben und fotografiert.

In Arbeitsgemeinschaft mit
Kollegen Proebst erbaute d
Büro für die Firma Schuber
Salzer verschiedene Werk-
hallen, Büro- und Konstruk-
tionsgebäude, Werkwohnunge
sowie im Jahre 1973 als Ab-
schluß wir allein den
plastischen Stahlbetonbau
Hauptverwaltung.





Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature]

[Redacted content]

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature]

[Redacted content]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 3. März 2023 16:26
An: verbindliche Bauleitplanung
Cc: [REDACTED]
Betreff: Fwd: [REDACTED], Denkmalschutz

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Sehr geehrte Damen und Herren,
Anbei leite ich Ihnen zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der Bebauungsplanung für das IN Quartier die Bestätigung des Landesamtes für Denkmalschutz weiter, dass das Haus [REDACTED] das direkt an das neue IN Quartier angrenzt, durch einen technischen Fehler beim Amt in letzter Zeit aus Versehen nicht als Denkmal gelistet war, es aber sehr wohl ein Einzeldenkmal ist.
Es ist wie Sie der Email der [REDACTED] entnehmen können, nun wieder im Bayer. Denkmalatlas so kartiert.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

----- Forwarded message -----

Von: [REDACTED] <[REDACTED]@ingolstadt.de>
Date: Fr., 3. März 2023, 12:24
Subject: AW: Friedrich-Ebert-Str 80 1/3, Denkmalschutz
To: [REDACTED]

Sehr geehrte [REDACTED],

vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde mitgeteilt, dass das Gebäude [REDACTED] Einzeldenkmal ist und dies im Bayerischen Denkmalatlas auch wieder so kartiert ist. Aufgrund eines technischen Übertragungsfehlers kam es wohl zu diesem Versehen.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

[REDACTED]

Stadtplanungsamt

Spitalstr. 3

85049 Ingolstadt

Tel. 0841/305-[REDACTED]

Fax 0841/305-2159

E-Mail: [REDACTED] [\[REDACTED\]@ingolstadt.de">@ingolstadt.de](mailto:<span style=)

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 26. Februar 2023 20:13
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: IN Quartier, Bebauungspläne, [REDACTED], [REDACTED]
Anlagen: Antrag - IN Quartier - [REDACTED] - Schutz vor Verschattung_Denkmalerschutz.pdf; Antrag - IN Quartier - [REDACTED] - ÜberprüfungVerkehrskonzept.pdf; Antrag - IN Quartier - [REDACTED] - Schutz Grundwasser.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Guten Abend,
anbei sende ich Ihnen fristgerecht 3 Anträge auf Überprüfung der Bebauungspläne für das IN Quartier.
Vielen Dank im Voraus für eine kurze Eingangsbestätigung der Anträge.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Ingolstadt, den 25.02.2023

Antrag:
Schutz des Wohnbestands vor zusätzlicher starker Verschattung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohnerin des Hauses [REDACTED] mache ich mir große Sorgen, wie stark wir durch die geplanten Neubauten, v.a. den bis zu 7stöckigen Neubau in direkter Nähe an unser bestehendes Wohngebäude, in unserer Wohnqualität belastet werden.

Demm ich finde, dass uns als den Bewohnern ein viel zu hohes Maß an zusätzlicher Beschattung zugemutet wird: Unser Haus hat nur 3 Stockwerke und die geplante Entfernung zwischen unserem Wohnhaus und dem Neubau (bis siebenstöckig) erscheint mir sehr gering.

Wie auch der BZA Nordost fordere ich als Anwohnerin eine Änderung der maximal zulässigen Geschosshöhen an die angrenzende Bestandsbebauung damit diese bestehenden und von uns bewohnten Gebäude nicht so stark zusätzlich beschattet werden.

Bei den Neubauten wird sehr genau darauf geachtet, dass da wo zu viel Schatten entsteht (da gibt es ja einige Wohnungen), man wenigstens einen Raum pro Wohnung schafft, wo genug Sonne hinkommt um „gesunde Wohnverhältnisse“ zu schaffen. (s. Bebauungsplan und Verschattungs-Gutachten.)

Bei der Bewertung des Verschattungs-Gutachtens wird aus den möglichen Kriterien (1.2. -21.3.) ausgerechnet der längste Tag herangezogen und aus den notwendigen Sonnenzeiten wiederum die schlechteste Einstufung (gering, 1,5h).

Das sind für uns Anwohner die denkbar schlechtesten Kriterien, für die Hochhauspläne wohl die besten. (Aber wir können die bestehenden Wohnungen nicht verändern. s.u. Zitat aus Bebauungsplan)

Ich habe nicht den Eindruck, dass das Verschattungs-Gutachten ausreichend unterschiedliche Tageszeiten über das gesamte Jahr in Betracht zieht und dass es leider genauso optimistische Simulationen sind wie die der Verkehrsplanung.

Aus dem Bebauungsplan: „Unterschreitungen der Mindestbesonnungsdauer an Teilen der südöstlich, der nordwestlich/ westlich, der nordöstlich/ östlich sowie der südwestlich/ südlich ausgerichteten Fassaden. Für die nicht ausreichend besonnten Fassaden können durch geeignete Gestaltung der Wohnungsgrundrisse gesunde Wohnverhältnisse für mindestens einen Wohnraum je Wohneinheit geplant werden.“)

In der „Anlage_06_08_Hochhauskonzept.PDF“ ist folgende Vorgabe zur Beschattung aufgeführt: „...Für Hochhäuser ist der Maßstab üblich, nach dem durch das Hochhaus kein anderes Gebäude an einem mittleren Wintertag länger als zwei Stunden verschattet werden darf.“
<https://www.ingolstadt.de/output/download.php?fid=3052.7868.1.PDF>

Ist nach der Bewertung des Verschattungsgutachtens diese maximale Verschattung von 2 Stunden eingehalten bzw. welche Verschattung entsteht an den Nachbarhäusern?

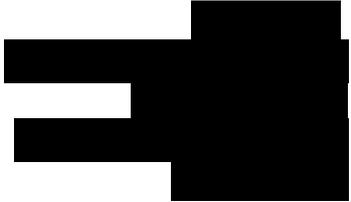
Die Wohnqualität in unserem Haus wird deutlich reduziert (neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen und der Verdichtung durch die vielen Hochhäuser).

Die folgende Information sollte bitte auch in Betracht gezogen werden: Momentan findet im Amt für Denkmalschutz (zusammen mit dem Landesamt) eine Klärung statt, ob unser Haus [REDACTED] nicht womöglich doch noch immer denkmalgeschützt ist und da nur ein Fehler im Register des Amtes vorliegt, denn bei Einzug der ersten Mieter vor über 20 Jahren war das Haus als Denkmal eingestuft, da das Gebäude von 1880 stammt und es ehemalige Offizierswohnungen waren.

Vielen Dank für eine erneute Überprüfung der Auswirkungen eines 7stöckigen Neubaus direkt vor das kleine 3-stöckige seit Jahrhunderten dastehende Haus.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Ingolstadt, den 25.02.2023

Antrag: Verkehrskonzept IN Quartier Überprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt sein dürfte, ist die Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Römerstraße schon jetzt überlastet. Der Stau kommt ja oft bereits auf der A9 zustande und fließt dann entweder über Goethe- oder Römerstraße in unsere Richtung.

Dass die Überlastung durch das „Anpassen der Ampelphasen“ mit dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr geregelt werden soll, erscheint mir als Anwohnerin, die die Überlastung der Römerstraße täglich beobachten kann, viel zu optimistisch.

Es scheint, als würde die Stadtplanung es so optimistisch bewerten, weil sie das für uns als Anwohner für „zumutbar“ hält und es scheinbar nicht viele andere Zufahrten geben soll, damit das neue Quartier auch nicht durch zu viel Verkehr belastet wird.

Ich kann mir jedoch nicht vorstellen, dass das für die Anwohner und alle Ingolstädter, die auf fließenden (!) Verkehr in Römer- und Friedrich-Ebert-Str. angewiesen sind, mit den zusätzlichen tausenden Bewohnern im neuen IN Quartier zumutbar ist.

Durch fehlende Zufahrten zum neuen IN Quartier sehe ich eine weitere Überbelastung der Knotenpunkte Friedrich-Ebert-Str./Römerstraße und Friedrich-Ebert-Str./Uhlandstraße (bzw. Lessingstraße). Je weniger Zufahrten umso mehr werden die neuralgischen Knotenpunkte genutzt werden müssen.

Wenn die Zufahrt durch Baustellen, Unfälle o.ä. Blockiert ist, wo wird dann der Verkehr lang fließen ? Welche Ausweichstrecken werden sich die Bewohner oder auch die Nutzer der Gewerbe dann durch die bestehenden Wohngebiete suchen?

Ich bitte um erneute Überprüfung dieses Verkehrskonzepts.





Ingolstadt, den 23.02.2023

**Antrag
Schutz und Kontrolle der Grundwasserstände**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass wir leider immer weniger Regen abbekommen, sondern immer mehr Starkregenereignisse.

Daher frage ich mich als Anwohnerin, ob mit den aktuellen Plänen sichergestellt werden kann, dass durch die vielen Bauvorhaben auf dem Gelände und die Tiefgaragen solche Starkregenereignisse nicht für „Überschwemmungen“ auch der angrenzenden Bestandsbebauung eine große Gefahr darstellen, da das Wasser nicht richtig versickern und abfließen kann?

Mein Eindruck aus der BZA Sitzung vom 15.2. war auch, dass u.a. die Tiefgaragen Auswirkungen auf die Grundwasserflüsse haben werden.

Der Forderung des BZA nach großzügiger Errichtung von Grundwassermesspegeln um das IN Quartier herum, um die Entwicklung der Grundwasserpegel nachvollziehen und wenn nötig rechtzeitig reagieren zu können, kann ich mich als Anwohnerin nur anschließen.

Vielen Dank für eine erneute Überprüfung

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 28. Februar 2023 17:53
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: Re: IN Quartier, Bebauungspläne, [REDACTED], [REDACTED]
Anlagen: Antrag - IN Quartier - [REDACTED] - Überlagerung Abstandsflächen.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

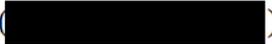
Guten Abend,
anbei sende ich Ihnen fristgerecht einen weiteren Antrag auf Überprüfung der Bebauungspläne für das IN Quartier.
Über eine Eingangsbestätigung würde ich mich freuen.
Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]



Ingolstadt, den 28.02.2023

**Antrag
Überprüfung der Überlagerung der Abstandsflächen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in meinem Antrag zur Überprüfung der zusätzlichen Verschattung erläutert, halte ich die Verschattung unseres bestehenden Gebäudes für sehr kritisch. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden dienen ja auch dazu, eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten und ich möchte Sie daher bitten, bei den Bebauungsplänen für das IN Quartier zu überprüfen und mir einen entsprechenden Nachweis dafür zu liefern, dass es keine Überlagerungen zwischen den Abstandsflächen unseres Bestandsgebäudes () und denen der Neubauten gibt, unabhängig davon auf wessen Grundstück diese Abstandsflächen liegen.

Vielen Dank für eine erneute Überprüfung und mit der Bitte um Rückmeldung mit dem Nachweis.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 28. Februar 2023 20:34
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan 115 F INquartier

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir folgenden Sachverhalt zu prüfen und entsprechend zu bewerten:

Von der Neugestaltung erwartete ich eine Aufwertung des gesamten Viertels und auch einen Mehrwert für die bisher im Nordosten ansässige Bevölkerung. Auch wenn im Bebauungsplan die Abstandsflächen eingehalten werden obliegt es doch der Stadtplanung und letztendlich dem Stadtrat, gestalterische und vor allem stadtplanerische Akzente zu setzen.

Der Anschluss des neuen Quartiers an den Altbestand - speziell an die [REDACTED] - empfinden wir als völlig überdimensioniert.

Unsere Wohneinheit EG + DG trifft auf eine 4- bis sogar 6- stöckige Bebauung. Üblich wäre hier eine leicht ansteigende Bebauung, um den Grundsatz des § 34 BauGB zu beachten. Wir würden uns wünschen, dass die Baukörper, die an unser Grundstück angrenzen, von einer 2-stöckigen auf eine 4-stöckige Bebauung ansteigen. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch eine 4- bzw. 3-stöckige Bebauung, welche bis zu 6 Stockwerke ansteigen wird.

Von Seiten der Gerch Group wurde uns mitgeteilt, dass hier mit einer ansteigenden Reihenhausbebauung geplant wird. Leider stimmt diese Äußerung nicht mit der im Plan ausgewiesenen Geschosszahl (lt. Plan IV-VI) überein. Warum lässt der Bebauungsplan eine höhere Bebauung zu? Hier stimmen mündliche Äußerungen und Bebauungsplan nicht überein! Vielleicht könnte hier eine nochmalige Abstimmung mit [REDACTED] von der Gerch Group erfolgen.

Auch wäre der Erhalt einer optischen Abgrenzung als Sichtschutz (Anzengruber- und Stormstraße), vor allem im Bereich zwischen Anzengruberstraße ([REDACTED]) und Stormstraße) wünschenswert. Hier grenzt der Neubau ohne schützende Park- bzw. Grünfläche direkt an den Altbestand. Warum ist es in diesem Bereich nicht möglich, einen Übergang vom Altbestand zum Quartier mit einer kleinen Grünanlage zu gestalten?

Anbei dürfen wir Ihnen eine Aufnahme von dem Modell zukommen lassen, um Proportion und Nähe der Anlage zu verdeutlichen. Die [REDACTED] grenzt direkt südlich an den ersten T-Block an.

Um eine entsprechende Prüfung würde die WEG [REDACTED] bitten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 21. Februar 2023 18:20
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: INquartier

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem Bebauungsplan der ausliegt habe ich noch ein paar Fragen.
Wie stellen Sie sicher, dass unser Gartenbrunnen durch das grosse Bauprojekt nicht "trockengelegt" wird?
Und was passiert wenn doch!
Wie stellt man sicher, dass Kurzzeitparker, Besucher des Kindergartens und des Altenheimes die das INquartier von der Ostseite anfahren unsere Wohnstraßen nicht zuparken?
Hat das BauGB Par. 34 auf einzelne Grundstücke hier keine Anwendung gefunden?

Hochachtungsvoll
[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 23. Februar 2023 15:13
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: Beschattung

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Thematik Beschattung [REDACTED]

ich bin Bewohnerin der [REDACTED].

Laut Plan, soll direkt vor das Haus ein Neubau gesetzt werden. Ich bin damit nicht einverstanden, da es viel zu nah an unser Haus grenzt. D.h. ich werde zu keiner Jahreszeit Sonne haben. Die Beschattung ist viel zu groß.

Ebenso stellt sich mir die Frage, ob ich beim Bau in meiner Wohnung noch Leben kann, wenn diese direkt neben mir ist (Lärm, Erschütterungen). Durch den Abriss derzeit, kam es so zu Erschütterungen, die man teilweise nicht mehr vertreten kann.

Wie soll es erst beim Neubau sein?!

Ich bitte Sie somit, den Plan zu Überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Gesendet: Montag, 27. Februar 2023 10:30
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Nachricht über www.ingolstadt.de

[REDACTED]
-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: noreply@ingolstadt.de <noreply@ingolstadt.de>
Gesendet: Sonntag, 26. Februar 2023 19:44
An: stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Betreff: Nachricht über www.ingolstadt.de

Name : [REDACTED]
Email : [REDACTED]
Telefonnr : [REDACTED]
Anschrift : [REDACTED]

Anliegen : Betrifft - INquartier, Rieter-Gelände

Sehr geehrtes Team des Stadtplanungsamts Ingolstadt,

wie ich in den BZA-Sitzungen Nordost (wo das INquartier immer wieder Thema war und vor kurzem eine Sondersitzung ausschließlich dazu stattfand) erfahren habe, kann man noch eine Stellungnahme zum INquartier abgeben, was ich hiermit gerne tun möchte.

Zuallererst möchte ich erwähnen, dass ich persönlich es äußerst erfreulich finde, dass Ingolstadt sich in den letzten Jahren ENDLICH auch in Sachen Architektur-/Baumaßnahmen in Richtung Großstadt entwickelt. Was auf dem Gießereigelände entstand ist ein Meilenstein für Ingolstadt. Ich freue mich auf den Tag der offenen Tür Anfang Mai im Maritim Hotel und die Terrasse, ENDLICH mit Blick auf die Donau – dass wir das noch erleben dürfen in Ingolstadt 😉 Auch die Fertigstellung des MKK kann ich kaum erwarten und finde die Mischung aus Alt- und modernen Neubauten auf dem gesamten Areal äußerst gelungen. (Am Rande erwähnt ist ein schrecklicher Schandfleck in dieser Ecke das Körnermagazin. Ich hoffe, dass auch hier bald mal etwas vorangeht.)

Auch auf das INquartier in meiner unmittelbaren Nachbarschaft freue ich mich grundsätzlich!

Dennoch habe ich ein paar Bedenken, die immer wieder in den BZA-Sitzungen von Mitgliedern und Teilnehmern (inkl. mir) kundgetan wurden. Deshalb möchte ich Ihnen diese schriftlich mitteilen.

Wir wohnen in der [REDACTED]. Um uns rum ist ca. in den letzten 5 Jahren viel Altes abgerissen und Neues gebaut worden. Die Häuser, die abgerissen wurden, waren meist Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Neubauten sind allesamt mittlere bis große Wohnanlagen, Studentenwohnungen, Apartmenthäuser, etc.

Hier einige Beispiele in unmittelbarer Nachbarschaft:

• Kleiststraße 1
• Kleiststraße 12
• Friedrich-Ebert-Straße 43
• Friedrich-Ebert-Straße 90
• Körnerstraße 6
• Arndtstraße 18
• Arndtstraße 20

•Unterer Grasweg 71
•Unterer Grasweg 76
•Hofmillerstraße 5
•Hofmillerstraße 10
•Goethestraße 15
•Goethestraße 21
•Goethestraße 23 und das
•Urban.IN, Kreuzung Theodor-Heuss-Straße/Schillerstraße mit allein 248 Einheiten

Meist sind nur noch klitzekleine Grünstreifen zu finden, an manchen Anlagen gar keine mehr.

Das, und die geplante Errichtung des INquartiers, eines „neuen Stadtviertels“ an sich, in einer bisher in Ingolstadt nie dagewesenen Dimension von 1.780 Wohnungen für ca. 3.500 Personen, führt(e) zu einer weiteren, immensen VERDICHTUNG und FLÄCHENVERSIEGELUNG.

Ein paar Gebäude weniger und etwas niedriger und dafür ein paar mehr Grünflächen wären wünschenswert.

In den letzten Jahren sind in unserer Nachbarschaft bei Starkregen immer wieder Tiefgaragen und Keller vollgelaufen. Selbst die Feuerwehr musste zum Auspumpen anrücken, da das Wasser 10 – 15 cm hoch auf der Straße und auf den Grundstücken stand. Der Kanal konnte das Wasser nicht mehr aufnehmen und es drang in die Gebäude ein.

Ein großes Problem, das die Errichtung des INquartiers mit sich bringt, sehe ich im Straßenverkehr. Normalerweise, wenn ein neues Stadtviertel entsteht, werden erst einmal neue Straßenführungen und Anbindungen erschlossen. Im Falle des INquartier soll/kann der Verkehr nur auf die bereits bestehenden Straßen Friedrich-Ebert-Straße und Römerstraße geleitet werden. Das ist ein Wahnsinn!

Unseres Erachtens ist hier ein Verkehrskollaps, täglicher Stau, verstärkte Luftverschmutzung sowie Lärmbelästigung in extremem Maße für uns Anwohner vorprogrammiert. Im Gegensatz zum INquartier selbst, das sehr verkehrsberuhigt gestaltet werden soll, wird es bei uns in unmittelbarer Nachbarschaft, zu noch mehr Schleichweg-Verkehrsaufkommen und noch angespannteren Parksituationen kommen.

Wie viel mehr Menschen und Verkehr ist uns hier, im jetzt bereits einwohnerstärkstem Stadtbezirk Ingolstadts, eigentlich zumutbar?

Wir fordern zumindest noch weitere Zu-/Abfahrten zum/vom INquartier in Richtung Süden und Osten, damit sich nicht der gesamte Verkehr in unsere Richtung konzentriert.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

Wenn ich es in den nächsten 2 Tagen schaffe, werde ich den Brief auch noch in den Briefkasten des Stadtplanungsamtes einwerfen. Habe es nur vorsichtshalber (vorab) als Nachricht gesandt, damit die Frist eingehalten wird.

Datenschutz : Ich habe die Datenschutzhinweise und die Informationspflichten nach Artikel 13 DSGVO gelesen.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 27. Februar 2023 08:59
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: IN Quartier, Bebauungspläne, [REDACTED]
Anlagen: IN Quartier - Antrag - [REDACTED] - Überprüfung Verschattung.pdf; IN Quartier - Antrag - [REDACTED] - Überprüfung Verkehrskonzept.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Guten Tag,
anbei sende ich Ihnen fristgerecht 2 Anträge im Auftrag meiner Nachbarin [REDACTED] auf Überprüfung der Bebauungspläne für das IN Quartier.
Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie den Eingang der Anträge bestätigen würden.
Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

[REDACTED]

Ingolstadt, den 25.02.2023

Antrag: Schutz des Wohnbestands vor zusätzlicher starker Verschattung

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor ich meinen Antrag ausführe, würde ich Sie gerne darauf hinweisen, dass ich vor fast 30 Jahren, als ich die Wohnung in der [REDACTED] kaufte und einzog, in ein denkmalgeschütztes Haus eingezogen bin. Scheinbar hat das Amt für Denkmalschutz diese Informationen nicht richtig im Register hinterlegt, so dass Sie davon ausgehen mussten, dass das Haus nicht denkmalgeschützt ist.

Wir haben das Amt für Denkmalschutz gebeten, dies noch einmal zu überprüfen und es wird gerade geklärt, ob unser Haus nicht eigentlich denkmalgeschützt ist und dieser Fehler im Register behoben werden muss. Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1880, es waren wohl Offizierswohnungen.

Ich bin sehr besorgt, wie stark meine Wohn- und Lebensqualität eingeschränkt sein wird, wenn wir ein 7-stöckiges Hochhaus direkt vor unser Haus gebaut bekommen und kaum noch Sonne abbekommen werden. Diese Verschattung mag Ihnen zumutbar erscheinen, mir eher nicht.

Den Antrag des BZA Nordost, dass die Geschosshöhen, die maximal zulässig sind, beschränkt werden sollen, finde ich als Anwohnerin richtig,

Bei den Neubauten überlegt man sich sehr gut, welche Gebäude bewohnt werden können wegen der Verschattung durch andere Gebäude und bei den Wohnungen will man „gesunde Wohnverhältnisse“ schaffen und plant die Räume, seien es Wohnzimmer oder Bäder, genau so, dass eben dann mindestens ein Raum geplant wird, wo genug Sonne hinkommt. Aber was ist mit unseren schon bestehenden Wohnungen? Wir können die Wohnungen nicht dahingehend umbauen, dass wir mehr Sonne abbekommen.

Für mich liest es sich so, dass man sich bei der Bewertung der Verschattung die Kriterien rausgepickt hat, die für die Hochhausbebauung sprechen, nämlich den längsten Tag aus dem zu betrachtenden Zeitraum 21.3. und die schlechteste Stufe „gering“ mit 1,5h.

Wie wäre ein Vergleich mit einem kürzeren Tag, der automatisch weniger Sonne hätte und als Kriterium mind. 3-4h Sonne?

Die Wohnqualität wird für uns in unserem Haus stark reduziert durch die Verschattung, das massiv erhöhte Verkehrsaufkommen und die Verdichtung durch die vielen Hochhäuser).

Ich danke Ihnen für eine erneute Überprüfung.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Ingolstadt, den 25.02.2023

Antrag: Überprüfung Verkehrskonzept IN Quartier

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne seit fast 30 Jahren in der [REDACTED] und kann somit die Entwicklung der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Römerstraße und das dazugehörige Verkehrsaufkommen nun schon sehr lange beobachten und wie auch Sie wissen, ist sie schon jetzt v.a. zu Stoßzeiten mehr als überlastet.

Ich glaube, dass Ihre Verkehrsplanung für diese Knotenpunkte zu optimistisch ist und sehe nicht viele Kapazitäten für noch mehr Verkehr, der nicht nur durch die mehreren Tausend neuen Anwohner entstehen dürfte, sondern auch durch neue Gewerbeflächen, seien es Büros oder neue Geschäfte.

Für mich zeigt das aktuelle Konzept eine massive Überlastung der Friedrich-Ebert-Straße, v.a. Zu den „normalen“ Arbeitszeiten.

Unser Haus [REDACTED] bzw. auch das vordere Backsteingebäude [REDACTED] wird durch die neben unserer kleinen Zufahrtsstraße geplante Zufahrt zum IN Quartier, also die Abbiegespur ins Quartier, und den Rückstau, wenn viele gleichzeitig dort hineinwollen, sehr schwer erreichbar sein.

Ebenso wird durch diesen Rückstau und den Verkehr womöglich das Ausfahren bzw. Einfädeln in den Verkehr sehr stark erschwert. Auch das gilt für alle Häuser auf dem Flurstück, wobei das vordere bereits jetzt durch die Reduzierung der 2 auf 1 Fahrspur auf Höhe Umlandstraße und den entsprechenden fließenden Verkehr beeinträchtigt sind.

Bitte überprüfen Sie noch einmal Ihre optimistische Planung und das entsprechende Verkehrskonzept.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED] Antrag IN Quartier - [REDACTED] - Verkehrskonzept

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 26. Februar 2023 18:12
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: N 115 F In Quartier Einwände zur Bauleitplanung

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend meine Bedenken und Einwände zum geplanten Projekt.

- a) Die geplanten Gebäudehöhen sind zu hoch und überragen im Umkreis von mehreren hundert Metern sämtliche Bestandsgebäude
- b) Darüber hinaus ist die angestrebte Bebauung insgesamt zu dicht und intensiv
- c) Dadurch ist eine noch weiter zunehmende Verkehrsbelastung der unmittelbaren Umgebung und damit der Anwohner zu erwarten
- d) Bedingt durch das aktuelle Erschließungskonzept wird insbesondere die Friedrich Ebert Straße den Löwenanteil des Verkehrs aufnehmen müssen
- e) Für die Schaffung der „Verkehrs-oase“ IN Quartier, sind im aktuellen Planungsstand, die Leidtragenden ausschließlich im Umfeld dazu zu finden
- f) Deshalb muss die Stadt dafür sorgen tragen dass die Verkehrsbelastung entsprechend gleich verteilt wird.
- g) In diesem Zuge ist die Durchquerung des IN Quartiers möglich zu machen
- h) Gleichfalls eine Erschließung von Osten und Süden. Dies kann ggf. auch mit Einbahnregelungen erfolgen.
- i) Die Friedrich Ebert Str. wird zukünftig ohnehin noch zusätzliche Verkehrsbelastungen aufnehmen müssen Stichwort Bauvorhaben Theodor Heuss Str./Ecke Friedrich Ebert Str., sowie die aktuell noch brach liegenden Flächen (Gelände Spreng), da deren Erschließung nur über die Friedrich Ebert Str. möglich ist.
- j) Mit dem zusätzlichen Verkehr wird auch die Lärm- und Schadstoffbelastung weiter zunehmen. Es ist nicht nachvollziehbar warum nur einzelne Gebäude in der ersten Reihe diese negativen Auswirkungen spüren sollen.
- k) Der Charakter des gesamten Viertels wird sich weiter verändern und dies leider nicht zum Besten
- l) Die Verdichtung hier und insgesamt in diesem Viertel haben in den letzten Jahren die Wohn- und damit Lebensqualität schon jetzt sinken lassen
- m) Nur weil das Gelände im bevölkerungsreichsten Stadtteil liegt kann es doch nicht automatisch heißen dieses Grundstück bis zur maximalen Grenze auszureizen
- n) Wo bleibt die Fürsorgepflicht der Stadt für die bereits dort lebenden Bewohner?

Bei allem Verständnis für die Wünsche des Bauherren ist das Bauvorhaben in der aktuellen Version und Dimension abzulehnen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]



Stadtplanungsamt
Herr Münster

Stellungnahme
Verkehrsbelastung Lessingstraße durch Bauprojekt In-Quartier

Sehr geehrter Herr Münster,

durch das Bauprojekt In-Quartier ist in der Lessingstrasse mit einer noch weiteren hohen Verkehrsbelastung durch Schleichverkehr in Richtung Regensburger Straße zu rechnen - wie jetzt auch schon.

Der Schleichverkehr ist jetzt schon unerträglich und wird weiter zunehmen, da die Lessingstraße eine beliebte Abkürzungstrecke ist um in den Süden von Ingolstadt zu kommen.

Im Erschließungskonzept für das In-Quartier wird die süd-westlich angrenzende Lessingstraße nicht explizit als Verkehrsanbindung aufgeführt, es ist aber damit zu rechnen, dass viele Anwohner des In-Quartiers diese Straße als Schleichweg benutzen werden, um in den Süden der Stadt zu gelangen und damit auch mehre Ampeln der Hauptverkehrstrassen zu umgehen. (u.a. Knotenpunkt Goethestraße Friedrich-Ebert-Straße. (Siehe Verkehrsuntersuchung BSV)

Antrag:

Es müssen wirksame Maßnahmen ergriffen werden, (Spielstrasse, Fahrradstrasse, Einbahnstrassenregelung, ...)
um den Schleichverkehr zu unterbinden und um diese Straße unattraktiv für den Schleichverkehr zu machen, denn verschiedene Maßnahmen waren bisher wirkungslos.

Denn:

(Auszug Stadtentwicklung):

STADTENTWICKLUNGSPLANUNG FÜR EIN LEBENSWERTES INGOLSTADT

Ingolstadt ist eine wachsende Stadt. Eine wichtige Antriebsfeder Ingolstädter Handelns ist die Frage: Wie kann man den Ingolstädter Bürgerinnen und Bürgern ein attraktives Arbeits-, Lebens- und Wohnumfeld schaffen?! Stadtplanerische Konzepte legen eine wichtige Basis dafür. Diese Konzepte werden in der Rubrik Stadtentwicklung vorgestellt.

(Auszug Verkehrsentwicklungsplan 2017 Leitsätze):

u.a.

Steigerung der Lebens- und Umweltqualität

Verbesserung der Verkehrssicherheit

Fazit:

Das heißt, auch wir Anlieger zum In-Quartier möchten das Versprechen der Stadt – attraktives Lebens- und Wohnumfeld für uns in Anspruch nehmen. Ebenso eine Steigerung der Lebens- und Umweltqualität. Denn es gilt doch für alle Ingolstädter!

Und damit weiterer Wohnraum und die damit hohe einhergehende Verkehrsbelastung nicht zu unsren Ungunsten geht.

Mit freundlichen Grüßen



VII/61		STADTPLANUNGSAMT		
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5
Eingang 01. März 2023				
<input type="checkbox"/>	Entwurf	<input type="checkbox"/>	Rücksprache	
<input type="checkbox"/>	Entscheidung	<input type="checkbox"/>	Antwort / U 61	
<input type="checkbox"/>	VV.....	<input type="checkbox"/>	Termin	
<input type="checkbox"/>	weitere Veranlassung/Bearbeitung			

Bedenken und Anregungen

An das
Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3

85049 Ingolstadt

Ingolstadt, den 25.02.2023

Entwürfe der Bauleitpläne Nr. 115 F „INquartier“ (Bebauungs- und Grünordnungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner des neuen INquartiers und als Bürger der Stadt Ingolstadt nehmen wir hiermit fristgerecht zu den o.g. Entwürfen Stellung.

Zunächst vorweg: Grundsätzlich sehen wir die Neugestaltung des ehemaligen Rieter- und Bäumlner-Areals als große Chance für die Stadtentwicklung Ingolstadts und als potenzielle Aufwertung des gesamten Nordostviertels sowohl für die neuen als auch für die bisherigen Bewohner. Das Verbinden von lange getrennten Gebieten und das Entstehen von weiterem Wohnraum in Verbindung mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen lässt uns einer Neubebauung eigentlich positiv entgegen blicken.

Die jetzt aus den Entwürfen der Bauleitpläne erkennbare geplante Bebauung lässt jedoch unverkennbar rechtliche Probleme sowie die Schaffung sozialer Brennpunkte und weitere Schwierigkeiten beim Verkehr, Grundwasser etc. erwarten. Wie in der BZA-Sitzung am 15.02.2023 deutlich wurde, sind für die grundlegende Planung kommerzielle Interessen offenbar vorrangig gewesen. Auch ist, wie nun erkennbar wird, die Bürgerbeteiligung in vielen Punkten offensichtlich nur pro forma erfolgt, ohne jedoch die zahlreich aufgeworfenen Bürger-Bedenken v.a. gegen die Bebauungsdichte angemessen zu berücksichtigen. Auch wurde der grundlegende Rahmen für die Planungen offenkundig bereits vor vielen Jahren gelegt und danach nicht mehr angetastet. Ob den damals Verantwortlichen vollumfänglich klar war, wofür sie Ihre Zustimmung gaben, scheint uns angesichts der jetzt vorliegenden Entwürfe fraglich.

Im Folgenden möchten wir die vorliegende Planung in mehreren Punkten kritisch hinterfragen und um Prüfung und Beantwortung der aufgeführten Sachverhalte bitten:

1. Aufforderung zur Einhaltung baurechtlicher Verordnungen und Gesetze

In weiten Gebieten ist Ingolstadt durch eine Baudichte von GFZ 0.6 bis 0.8 geprägt. Vereinzelt wurden in jüngerer Zeit auch bereits dichtere Baustrukturen von GFZ 1.2 (Baugebiet Peisserstraße) bis max. 1.8 (InTower, Baugebiet Stargarder Straße) verwirklicht. Dies jedoch nur auf einzelnen Baufeldern mit entsprechend angrenzenden, weiträumigen Grünflächen, so dass sich die dortige dichte Bebauung verträglich in das Bild einer modernen Stadtentwicklung einfügt. In scharfem Gegensatz dazu sieht der neue Bebauungsplan nun jedoch über weite Bereiche eine GFZ von 3.0 und mehr, ja sogar bis zu 6.9 in den einzelnen Baufeldern vor. Jegliches Maß an ortsüblicher und -verträglicher baulicher Dichte wird mit der geplanten

Bebauung regelrecht „gesprengt“ und lässt den Eindruck eines massiven Fremdkörpers im äußeren Stadtbereich von Ingolstadt entstehen.

Das neue Baugebiet fügt sich somit nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umliegende Bebauung ein und läuft damit dem Einfügungsgebot zuwider, das im **Baugesetzbuch BauGB §34** geregelt ist. Wir fordern daher die nochmalige Überprüfung und Einhaltung der einschlägigen Vorschriften.

Desweiteren werden in der **Baunutzungsverordnung BauNVO §17** Orientierungswerte für Obergrenzen für Baugebietstypen angegeben, die im Bebauungsplan durchweg weit überschritten werden, wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	BauNVO GFZ max. 1.2	B-Plan: GFZ bis 4.7
Urbanes Gebiet (MU):	BauNVO GFZ max. 3.0	B-Plan: GFZ bis 6.9

Zwar handelt es sich dabei um „Orientierungswerte“ für Obergrenzen der GFZ, die jedoch im vorliegenden Fall unzulässig um das 2- bis 4-fache überschritten werden. Auch hier fordern wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften in jedem Baufeld.

In der BZA-Sitzung vom 15.02.2023 wurde vom anwesenden Vertreter der Stadt Ingolstadt argumentiert, dass seitens der Stadt eine GFZ von 1.5 über das gesamte Bebauungsplangebiet vorgegeben worden sei, und geplante Frei- und Grünflächen die GFZ im Bereich der Wohngebäude dadurch eben entsprechend proportional erhöhen würden. Ein solches Vorgehen eines GFZ „Durchschnittswert“ **Berechnung über alle Bereiche eines Stadtviertels** (d.h. inklusive öffentlicher Plätze und Grünflächen, öffentlicher Straßen und Erschließungsräume sowie städtische Spielplätze) anstatt über die ausgewiesenen Baufelder erscheint bei einem Bebauungsgebiet dieser Größe (die einem kompletten Stadtteil entspricht), vollkommen unüblich und rechtlich mehr als fragwürdig. Unserer Kenntnis nach sind vielmehr einzelne Baufelder in einem Bebauungsplan stets als erschlossen (d.h. ohne öffentliche Straßenräume, öffentliche Freibereiche, städtische Spielplätze etc.) auszuweisen und haben die von der BauNVO vorgegebenen GRZ- und GFZ-Werte je Baufeld einzuhalten. Entsprechend sind solche öffentlichen Flächen zur Berechnung einer durchschnittlichen GFZ und GRZ nicht zu berücksichtigen. Rechtlich maßgeblich sind deshalb tatsächlich die pro Baufeld angegebenen GFZ- und GRZ-Werte, die der BauNVO jedoch, wie oben beschrieben, zuwiderlaufen. Daher bitten wir um eine grundlegende und unabhängige juristische Überprüfung dieses geplanten Vorgehens.

Im Übrigen lässt sich, entgegen der Angabe, aus dem Bebauungsplan sogar eine „durchschnittliche“ GFZ von über 1.8 über das gesamte Bebauungsgebiet berechnen, selbst wenn alle o.g. nicht maßgeblichen Flächen (unzulässigerweise) mit berücksichtigt würden. Wir bitten daher auch um Überprüfung dieser Berechnung.

Bereits auf den Terminen der **Bürgerbeteiligung im Jahr 2019** wurden zahlreiche Forderungen auf Reduzierung der Baudichte ausgesprochen. Insbesondere die großflächige Bebauung mit zahlreichen eng zusammenstehenden 5- bis 7-Geschossern wurde vielfach kritisiert. Bereits damals ließen die frühen Entwürfe regelrechte „Straßenschluchten“ und enorme städtebauliche Enge erahnen, die erkennbar keine Grundlage für einen lebendigen, erlebbaren und angenehmen Stadtraum – der aber den Ingolstädtern als solcher vorgestellt wurde - bilden können.

Aufgrund der vielfachen gleichlautenden Bürger-Rückmeldungen im Beteiligungsverfahren hätten wir erwartet, dass die Verantwortlichen nochmals die angegebene flächendeckende Dichte kritisch überprüfen und entsprechend nach unten korrigieren würden. Stattdessen ist nun offenkundig das Gegenteil erfolgt und die Baudichte in einzelnen Bauabschnitten sogar noch erhöht worden. Warum ist der eindeutige Bürgerwunsch hier missachtet worden?

Auch die **Verschattungsproblematik**, die nachweislich zahlreich zwischen den Baufeldern existiert (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6.2.1), hätte durch Berücksichtigung der maßgeblichen Verordnungen zu Abstandsflächen (Bayerische Bauordnung BayBO Art.6) und Gesetze vermieden werden können.

In diesem Zusammenhang ist der in Kap. 6.2.2 der Begründung zum Bebauungsplan gegebene Hinweis, dass die geplanten Neubauten zu den Nachbargebäuden außerhalb des Plangebietes keine Abstandsflächenüberschreitungen aufweisen würden, zwar richtig, aber irreführend. Vielmehr finden die **Abstandsflächenüberschreitungen** innerhalb des Baugebietes statt. Das Baugebiet weist einzelne Baufelder aus, die öffentlich erschlossen werden und daher jeweils das Baurecht, wie Abstandsflächen, zu seinen Nachbarn und öffentlichen Räumen einzuhalten haben. Wie oben beschrieben werden die Abstandsflächen jedoch nur zu den außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Nachbarn eingehalten, jedoch nicht zu den benachbarten Baufeldern.

In Gesamtschau der o.g. baurechtlichen Problematiken fordern wir die **Einhaltung aller maßgeblichen Verordnungen und Gesetze des Baurechts für jedes einzelne Baufeld**. Eine so freizügige Auslegung der gesetzlichen Grundlagen flächendeckend über das Bebauungsplangebiet ist, wie oben beschrieben, nicht zulässig und bedarf einer grundlegenden Überplanung.

2. Verkehrsaufkommen und Parksituation

Die in Kapitel 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Verkehrsuntersuchung belegt bereits jetzt, dass das zukünftig zu erwartende vergrößerte **Verkehrsaufkommen** durch die vielen neu zuziehenden Bewohner im INquartier einige Kreuzungen und Straßenräume übermäßig und teilweise bis an die Kapazitätsgrenze, belasten wird.

Infolge der geringen Anzahl oberirdisch ausgewiesener Stellplätze im Plangebiet wird zudem umfangreicher „Schleichverkehr“ und großflächiges Parken in den kleinen Nebenstraßen im Bestandsviertel in großem Umfang auftreten. Außerdem ist anhand des Bebauungsplans zu vermuten, dass nicht ausreichend viele und ausreichend schnell zugängliche Parkplätze zum Kurzparken (z.B. fürs Einkaufen, Besuch von Ärzten, Cafés etc.) vorgesehen. Auch dadurch wird der Parkraum in den angrenzenden bestehenden Vierteln zusätzlich belasten werden. Entsprechend scheint ein Antrag auf Einrichtung von **Anwohnerparkausweis-Zonen** in den umliegenden Vierteln unausweichlich.

Hingegen wird die planerische Vorgabe von ausschließlich dem Fuß- und Fahrradverkehr vorbehaltenen Wegen von den benachbarten Bestandsvierteln zum neuen INquartier sowie das Verbot von Kfz-Verkehr ins INquartier aus dem Süden als richtig und wichtig empfunden. Diese Notwendigkeit möchten wir hier nochmals unterstreichen. Die engen Anliegerstraßen sind bereits jetzt stark beansprucht.

Eine insgesamt Reduzierung der Bebauungsdichte (siehe Punkt 1.) würde auch die Verkehrs- und Parksituation insgesamt abmildern.

3. Sozialer Brennpunkt und Schulsituation

Desweiteren wird die Besonderheit des Bezirks Nordost, insbesondere des Konradviertels, als Heimat vieler Menschen mit Migrationshintergrund nicht gewürdigt. Dieses Viertel benötigt bereits jetzt ein besonderes Maß an Bildungs- und Integrationsarbeit. Durch die geplante sehr dichte Bebauung mit Zuzug entsprechend vieler weiterer Neubürger ist zu befürchten, dass dem nicht in ausreichendem Umfang Rechnung getragen werden kann und bestehende Strukturen schnell überlastet werden.

Wir weisen vor allem auf den jetzt schon nötig gewordenen Schulerweiterungsbau an der Lessingschule hin, der durch den Zuzug vieler weiterer Familien sofort wieder an seine Grenzen stoßen wird. Die notwendige Schulkapazität und erforderliche intensive Betreuung v.a. von nicht Deutsch muttersprachlichen Kindern wird damit nicht mehr zu gewährleisten sein.

Uns ist unverständlich, warum seitens der Stadt Ingolstadt nicht frühzeitig die Chance auf einen Schulneubau im neuen INquartier ergriffen wurde. Einen Schulbau im INquartier sehen wir aber als notwendig an, um Kindern die gleiche Bildungschancen wie im übrigen Stadtgebiet zu garantieren.

4. Grundwasser, Versiegelung

Durch die Bauarbeiten und tiefgründigen Ausschachtungen ist zu befürchten, dass das Grundwasser in Strömungs- und Höhenlage beeinträchtigt und verändert wird. Zahlreiche privat betriebene Grundwasserbrunnen, die bereits über Generationen genutzt werden, sowie bestehende Grundwasserwärmepumpen, laufen Gefahr unbrauchbar zu werden. In diesem Zusammenhang wird die vom BZA in der jüngsten Sitzung am 15.02.2023 geforderte Errichtung von Grundwasserpegelmessstellen von uns positiv gesehen, um die drohenden Beeinträchtigungen durch einen abgesenkten Grundwasserpegel v.a. im südlich und südöstlich angrenzenden Bereich während und nach der Bauphase zu dokumentieren. Allerdings wäre zu klären, wie solche Auswirkungen und Schäden für die Anwohner kompensiert werden können.

Durch die enorm dichte Bebauung und den Bau von großflächigen Tiefgaragen wird zudem die Bodenversiegelung weiter vorangetrieben und die natürliche Entwässerung ins Grundwasser behindert. Starkregenereignisse lassen die Gefahr von Überflutungen und vollgelaufenen Kellern zusätzlich steigen. Ein Regenwasser-Rückhaltebecken, wie in der ursprünglichen Entwurfsplanung noch zu sehen gewesen war, wäre hierbei sicherlich hilfreich gewesen.

Warum wurde dieses Wasserbecken im Bebauungsplan nicht festgeschrieben? Wie sieht das Konzept für Oberflächenentwässerung bei Starkniederschlägen im Plangebiet aus?

5. Klimatische Einflüsse, Dachbegrünung, Begrünung

Auch bezüglich des Klimawandels weist der Bebauungsplanentwurf noch Optimierungsbedarf auf. Besonders in dicht bebauten Wohnvierteln wird durch hohe, großflächige Fassaden und enge Straßenraumstrukturen mit viel versiegelter Fläche die Durchlüftung des Viertels gemindert und ein städtisches Aufheizen im Sommer besonders verstärkt. Hier würde mit Hilfe größerer Abstände zwischen den Gebäuden, Fassadenbegrünung und stärkerer Höhenstaffelung der Gebäude eine höhere Durchlüftung und somit eine höhere Lebensraumqualität nachhaltig geschaffen werden können.

Ebenso sollten für Tier- und Insekten ganzjährige Lebensräume geschaffen und somit dem Insekten- und Vogelsterben entgegen gewirkt werden. Biodiversitätsgründächer bieten einen nachhaltigen, ganzjährigen Lebensraum für Vögel und Insekten, auch über die Wintermonate hinweg. Die im Bebauungsplan angegebenen minimalen Substratstärken von 6 cm (für extensive Begrünung) und 20 cm (für intensive Begrünung) sind für den o.g. Zweck allerdings nicht ausreichend. Hierfür sollte eine Substratstärke von im Mittel 25 cm pro Dach in Verbindung mit der Errichtung von Biodiversitätsgründächern nach Stand der Technik vorgesehen und im Bebauungsplan verankert werden.

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass die Altbaumbestände größtenteils nicht erhalten werden konnten. Leider werden im Bebauungsplan lediglich Ersatzpflanzungen von jungen Bäumen mit 18-20cm Stammumfang (entspricht Durchmesser 6 cm) vorgeschrieben. Hier wäre eine deutlichere Reaktion im Bebauungsplan auf die erfolgte umfangreiche Abholzung der Altbaumbestände durch eine gezielte Pflanzvorgabe entsprechend zahlreicher, schon älterer

Bäume mit größerem Stammumfang wünschenswert, um schnellstmöglich diesen Verlust von Luftqualität, Lebensraum und städtischem Grün wieder ausgleichen zu können.

Zudem fordern wir die **Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt auf jedem einzelnen Baufeld.**

6. Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen

Zuletzt möchten wir zu bedenken geben, dass die aktuelle Entwicklung in Ingolstadt nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt wird. Politische, demographische sowie wirtschaftliche Einflüsse und die starke Zunahme von Home Office lassen die Nachfrage an Wohnraum und besonders an Gewerbeflächen derzeit sinken. Auch aus diesem Grund bitten wir um eine aktuelle Überprüfung des tatsächlichen Wohn- und Gewerbeflächen-Bedarfs im INquartier und ggf. entsprechende Verringerung der Baudichte.

Auch in anderen Neubaugebieten wurde von Seiten des Stadtplanungsamtes eine Aufwertung von stark belasteten Quartieren durch umfassende Untersuchungen und entsprechende Planung erreicht. Als positives Beispiel möchten wir hier auf die Bebauung des Pioniergeländes entlang der Manchinger Straße im ebenfalls bevölkerungsreichen Südosten mit dem Brennpunkt Augustinviertel erinnern.

Wir erwarten von Ihnen als Verantwortliche, dass auch im dicht besiedelten Nordosten die einmalige Chance genutzt wird, kein weiteres „Problemviertel“ zu erschaffen, sondern, dass dieses Viertel mithilfe der oben geschilderten Maßnahmen einer echten Aufwertung unterzogen wird.

Mit freundlichen Grüßen,



[REDACTED]

Von: stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Gesendet: Montag, 27. Februar 2023 10:33
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Einspruch gegen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F – "INquartier"

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 24. Februar 2023 10:25
An: stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Betreff: Einspruch gegen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F – "INquartier"

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Absender

An das

Stadtplanungsamt Ingolstadt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

Ingolstadt den 24.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vom 26.01.2023 – 28.02.2023 öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 115 F möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Baufeld WA8:

Bei einer Bebauung des Grundstücks auf der eingezeichneten Baugrenze kommen, auch unter Berücksichtigung der reduzierten Abstandsflächen von 0,4H, Abstandsflächen auf unserem Grundstück [REDACTED] zu liegen.

2. Es ist davon auszugehen, dass es ein verstärktes Verkehrsaufkommen über die Despog-Straße geben wird. In der Plandarstellung gäbe es hier über die Flur-Nr. 3866/6 einen "Schleichweg" zu den anliegenden Wohngebieten und dem vorgesehenen Parkhaus.

Die Straße ist meines Erachtens hierfür nicht ausgelegt. Über die Despog-Straße erfolgt hauptsächlich Fuß- und Radverkehr; die öffentlichen Grünflächen sind in diesem Bereich verbunden und sollten nicht durch zusätzlichen Verkehr durchschnitten werden.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Ich bitte um eine kurze Eingangsbestätigung bzw. Rückmeldung, falls der Einspruch per Post zu erfolgen hat.

Mit freundlichen Grüßen,



Bauordnungsamt
28. Feb. 2023
Stadt Ingolstadt

An das
Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

VII/61 STADTPLANUNGSAMT				
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5
Eingang 28. Feb. 2023				
<input type="checkbox"/> Ablichtung	<input type="checkbox"/> Rücksprache			
<input type="checkbox"/> Stellungnahme	<input type="checkbox"/> Antwort / U 61			
<input type="checkbox"/> WV.....	<input type="checkbox"/> Termin			
<input type="checkbox"/> weitere Veranlassung/Bearbeitung				

Ingolstadt, 28.02.2023

Stellungnahme zur Nachhaltigkeit im INquartier (Bebauungsplan Nr. 115 F)

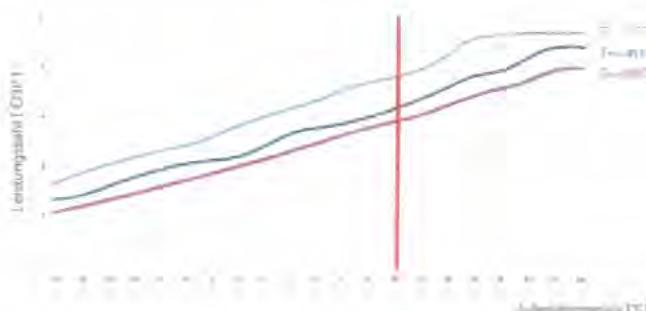
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mit dieser Eingabe noch einige Anregungen bzgl. Nachhaltigkeit für den Bau vom INquartier geben.

Das Wichtigste ist, die Gebäudehüllen energetisch günstig zu gestalten. Der im städtebaulichen Ausführungsvertrag geforderte Mindeststandard „Effizienzhaus 55“ ist seit 2023 Mindeststandard für Neubauten und somit nicht mehr erwähnenswert. Die Formulierung „möglichst Effizienzhaus 40“ Standard umzusetzen, hat keine rechtliche Bedeutung. Mein Antrag ist, 100% der BGF nach dem Standard „Effizienzhaus 40“ zu bauen und dies rechtlich verbindlich mit der Gerch-Group auszuhandeln. Nur dann stimmt auch das Energiekonzept-Gutachten, das für 100% „Effizienzhaus 40“ ausgearbeitet ist.

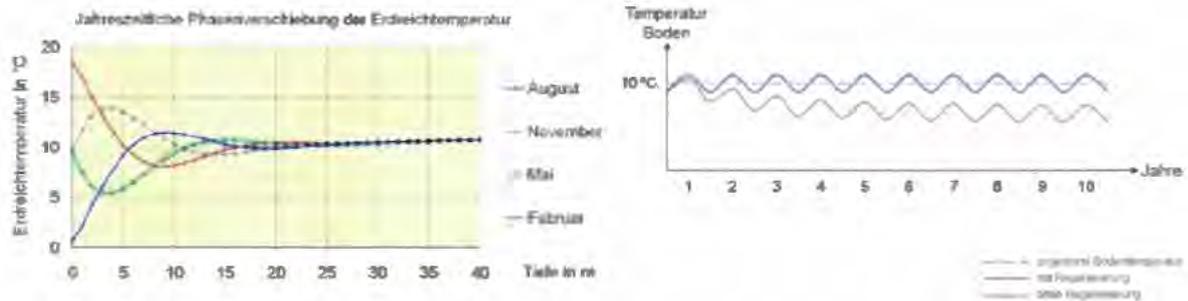
Als Basistechnologie werden in dem Gutachten Luft-Wärmepumpen (50-85%) angegeben. Leider sind Luft-Wärmepumpen weniger effektiv als Sole-Wärmepumpen. Die Energie wird ja hierbei aus der Luft gezogen und das sorgt bei niedrigen Außentemperaturen (genau dann braucht man die Heizung) für geringere Leistungszahlen:

Beispielhafter Verlauf des COP einer Luft/Wasser-Wärmepumpe für verschiedene Außen- und Vorlauftemperaturen



Handwritten signature and date: 28.02.2023

Anders ist dies bei der Sole-Wärmepumpe mit Erdsonden. Diese kann und muss (aufgrund der nötigen Regeneration) im Sommer als passive Klimaanlage genutzt werden und liefert dann im Winter eine relativ konstante Sole-Temperatur von ca. 10 Grad und damit eine COP-Wert nahe 5.



Erdsonden sind damit nachhaltiger und führen gleichzeitig (aufgrund eines weitgehenden Verzichts auf Klimaanlage) zu einer geringeren Aufheizung der Außenluft im Sommer. Allerdings sind die Installationskosten höher.

Mein Antrag ist, 15% des Energiebedarfs im INquartier obligatorisch (verankert im städtebaulichen Ausführungsvertrag) über Erdsonden zu decken. Derzeit steht im Gutachten eine Nutzung von 0-15% aus Erdsonden. Im städtebaulichen Ausführungsvertrag habe ich dazu keine Angabe gefunden.

Des Weiteren stelle ich den Antrag, in allen Gebäuden flächendeckend Fußbodenheizungen zu installieren, da nur dann Wärmepumpen effizient arbeiten (geringe Vorlauftemperatur bis 35 Grad).

Des Weiteren beantrage ich, im Winter die Warmwassererzeugung über ein „kleines“ Blockheizkraftwerk zu bewerkstelligen. Die Warmwassererzeugung ist aufgrund der hohen benötigten Temperatur (ca. 60°-70°) und niedrigen Außentemperaturen im Winter mit Wärmepumpen sehr ineffizient. Über ein Blockheizkraftwerk würde gleichzeitig Strom erzeugt werden, der ohne Umwege für den Betrieb der Wärmepumpen zum Heizen der Gebäude genutzt werden kann. Bitte bedenken Sie, dass gerade im Winter der Strom vermehrt über Verbrennung erzeugt wird (siehe Bild), d.h. wenn im INquartier Strom zur ineffizienten Erzeugung von Warmwasser benötigt wird, muss dieser an anderer Stelle durch die Verbrennung von Biomasse, Braunkohle, Steinkohle oder Erdgas erzeugt werden. Ich finde es zwar gut, dass versucht wird, auf Verbrennung jeglicher Art zu verzichten. Im Sinne der Effizienz ist es aber sinnvoll, für die Warmwassererzeugung eine Ausnahme machen.

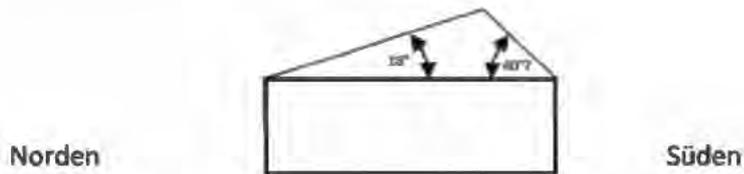


Des Weiteren beantrage ich, dass die Klimakompressoren rein mit dem Solarstrom, der im INquartier selbst erzeugt wird, betrieben werden.

Des Weiteren beantrage ich, die Begrünung der Dächer als „Biodiversitätsdächer“ auszuführen. 6 cm Substrat bedeutet insbesondere bei heißen Sommern, dass diese Dächer kaum Lebensraum für Insekten und Pflanzen sein können.

Des Weiteren beantrage ich, dass durch die Luft-Wärmepumpen und Klimaanlage keine merkliche Lärmbelastung entsteht.

Des Weiteren beantrage ich, dass es durch die Aufbauten auf den Dächern (Luft-Wärmepumpen, Klimaanlage, Solarpaneele) nicht oder nur in geringem Maß zu einer weiteren Verschattung im INquartier kommt. Die Höhe muss dafür in Abhängigkeit zum Abstand zur Hausbegrenzung ausgelegt werden. Als Grenzwinkel im Norden, Osten und Westen kann man 18° wählen, was dem Maximalwinkel am kürzesten Tag (21.12.) entspricht. An südlichen Gebäudekanten könnte man deutlich mehr realisieren (40° ?, Auslegung über Verschattungsgutachten), da die Sonne nur selten und kurz im Norden steht.



Mit freundlichen Grüßen,



Bauordnungsamt
28. Feb. 2023
Stadt Ingolstadt

An das
Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

VII/61		STADTPLANUNGSAMT			
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	
Eingang 28. Feb. 2023					
<input type="checkbox"/> Ablichtung				<input type="checkbox"/> Rücksprache	
<input type="checkbox"/> Stellungnahme				<input type="checkbox"/> Antwort / U 61	
<input type="checkbox"/> WV.....				<input type="checkbox"/> Termin	
<input type="checkbox"/> weitere Veranlassung/Bearbeitung					

Ingolstadt, 28.02.2023

Stellungnahme zur geplanten Dichte im INquartier (Bebauungsplan Nr. 115 F)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich mache diese Eingabe bzgl. der Dichte im Gesamtgebiet des INquartier's, da ich mir ernsthafte Sorgen um unser Viertel mache. Ich kann mir nicht vorstellen, dass das jetzt geplante Quartier aufgrund seiner Dichte langfristig lebenswert und somit auch nachhaltig ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan legen sie folgendes dar:

Fläche Urbanes Gebiet (MU): 44926 m²
durchschnittliche GFZ MU: 3,05
BGF Urbanes Gebiet = 3,05 x 44926 m² ~ 137.000 m²

Im §17 BauNVO ist für urbane Gebiete als Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ 3,0 definiert. Normalerweise gilt dies für jedes einzelne Baugrundstück und nicht für den Durchschnitt. Die Einzelwerte sind deutlich höher. Rechnet man das Grundstück MU2.2 heraus, das in erster Linie die denkmalgeschützte Scheddachhalle enthält, beläuft sich die durchschnittliche GFZ auf ca. 3,8 und ist damit auch im Schnitt deutlich über dem Orientierungswert für die Obergrenze. Dabei werden nicht die Solitäre das Urbane Gebiet auf Dauer unattraktiv machen, sondern in erster Linie die 7-stöckigen Gebäude im MU1.3, MU1.5 und MU1.6, die nur wenig Tageslicht bekommen. Mein Antrag ist, diese Gebäude in der Höhe zu staffeln, um Licht in die Innenhöfe zu lassen.

Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA): 40094 m²
durchschnittliche GFZ WA: 2,53
BGF Allgemeines Wohngebiet = 2,53 x 40094 m² ~ 101.000 m²

Im §17 BauNVO ist für allgemeine Wohngebiete als Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ 1,2 definiert. Normalerweise gilt dies für jedes einzelne Grundstück und nicht für den Durchschnitt. Die Einzelwerte sind nochmal deutlich höher. Selbst der Mittelwert ist das 2,1-fache des Orientierungswert für die Obergrenze. Auch im allgemeinen Wohngebiet ist das 12-stöckige Hochhaus nicht das Problem. Es sind die bis zu 100m langen 7-stöckigen Gebäude im WA1, WA2, WA5 und WA6, die nur wenig Tageslicht erhalten. Mein Antrag ist, die Gebäude WA1(nord),

WA2(süd), WA3(nord) und WA6(nord) in der Höhe zu staffeln, um Licht in die Innenhöfe bzw. zu den nördlichen Gebäuden zu lassen.

Warum meine ich, dass die Versorgung mit Tageslicht im INquartier trotz Verschattungsgutachten nicht ausreichend ist? Die DIN EN 17037 lässt einen Bewertungszeitpunkt vom 1. Februar bis 21. März zu. Gewählt wurde der 21. März, d.h. 6 Monate lang ist die Lichtsituation schlechter als am gewählten Tag (am 22.12. ist der kürzeste Tag). Hätte man z.B. den 21. Februar gewählt, wären es „nur“ 4 Monate mit schlechterer Lichtsituation und 8 Monate mit besserer Lichtsituation als am betrachteten Tag.

Ein Gebäude der Höhe H erzeugt mittags (im höchsten Sonnenstand) folgende Schattenlängen:

21.4. und 20.8.	0,75 x H
21.3. und 20.9.	1,13 x H
21.2. und 20.10.	1,68 x H
21.1. und 20.11.	2,55 x H

Sind Gebäude in Ost-West Richtung ausgerichtet und beträgt der Abstand zwischen ihnen nur $0,9 \times H$ (WA6 zu WA5), dann schafft es die Sonne am 7.4. erstmals und am 5.9. letztmals die Südfassade des nördlichen Hauses komplett zu bestrahlen (5 Monate). Für knapp 4 Monate ist die Südfassade des nördlichen Hauses mindestens zur Hälfte beschattet. Für knapp 2 Monate ist die Südfassade des nördlichen Hauses mindestens zu $\frac{2}{3}$ beschattet.

Des Weiteren bewertet das Gutachten alle nordseitigen Fassaden gar nicht, weil diese das gesamte Winterhalbjahr und somit auch am 21.3. keine Sonne erhaschen. Die Anforderung war, dass die DIN mit geringer Empfehlungsstufe eingehalten wird. Das heißt, dass mindestens ein Raum jeder Wohnung mindestens 1,5h Sonnenlicht erhält. Da alle Häuser 16m tief sind, sind durchgesteckte Wohnungen wahrscheinlich kaum realisierbar (16m x 5m entspricht ca. 80m², Schlauchwohnung). Es wird nach meiner Abschätzung ca. 15% rein nordseitig ausgerichtete Wohnungen geben, die die DIN EN 17037 nicht einhalten.

Damit lebenswerter Wohnraum geschaffen wird, ist mein Antrag, dass jede Wohnung die DIN mindestens mit geringer Bewertungsstufe erfüllt.

Fläche Sondergebiet SO:	3517 m ²
GFZ SO:	2,8
BGF Sondergebiet	= 2,8 x 3517 m ² ~ 10.000 m ²

Es ergibt sich eine für Ingolstadt „einmalige“ durchschnittliche GFZ von 2,8 im INquartier.

Des Weiteren ergibt sich als Summe eine BGF von ca. 250.000 m². Im Energiekonzeptgutachten stehen 260.000m² BGF. Was ist richtig? Bezieht man diese 250.000 m² Geschoßfläche auf die ursprünglichen 156.000 m² des Flächennutzungsplans (durch Hinzunehmen von bestehender Straßenfläche der Römer- und Friedrich-Ebert-Straße ist das Plangebiet auf ca. 162.000m² angewachsen), so liegt die gemittelte GFZ bei 1,6 und damit noch über dem Beschluss des Stadtrates von 2019 von 1,5. Nach wie vor ist es mir schleierhaft, wie es dazu kommen konnte, dass eine GFZ auf ein gesamtes Baugebiet (einschließlich Straßen und Grünflächen) überhaupt diskutiert wurde, geschweige denn Zusagen gegenüber der Gerch-Group diesbezüglich gemacht wurden. Rechtlich ist das sicher nicht haltbar.

Im städtebaulichen Ausführungsvertrag auf Seite 17 wird die Geschoßfläche für Wohnen mit 184.000m² beziffert. Daraus ergeben sich ca. 138.000m² reine Wohnfläche. Teilt man diese durch 1800 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsfläche von 77m² bzw. 38 m² pro Bewohner. Ist das eine realistische Quadratmeterzahl pro Bewohner, oder muss man nicht damit rechnen, dass weit mehr als 3600 Bewohner einziehen werden?

Nachdem in den Jahren 2011 bis 2019 die Mieten in Ingolstadt recht deutlich angezogen sind, hat sich die Situation ab 2019 eher entspannt (<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Ingolstadt/1856>). Die extreme Verdichtung im INquartier wurde ja 2019 eingeleitet. Ist auch auf Basis heutiger Zahlen eine Verdichtung in diesem Maßstab nötig und gerechtfertigt?

Ich möchte nicht falsch verstanden werden. Ich bin grundsätzlich für die Entwicklung des INquartiers und auch für eine Nachverdichtung. Ich kann verstehen, dass es teuer ist, den Boden zu sanieren und es deshalb auch nur rentabel ist, ein dichtes Quartier zu realisieren. Der derzeitige Planungstand schießt aber weit über einen gesunden Kompromiss mit lebenswerten Wohnbedingungen hinaus.

Mein Antrag ist, die Dichte im gesamten INquartier deutlich zu senken.

Jetzt besteht noch die Möglichkeit, Fehler zu korrigieren. Ich hoffe inständig, dass wir nicht in 20 Jahren vom „Schandfleck INquartier“ sprechen, der sich überhaupt nicht „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Das genau aber fordert der §34 des Baugesetzbuches.

Mit freundlichen Grüßen,





Bauordnungsamt
28. Feb. 2023
Stadt Ingolstadt

An das
Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

VII/61		STADTPLANUNGSAMT				
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5		
Eingang 28. Feb. 2023						
<input type="checkbox"/>	Ablichtung	<input type="checkbox"/>	Rücksprache			
<input type="checkbox"/>	Stellungnahme	<input type="checkbox"/>	Antwort / U 61			
<input type="checkbox"/>	WV.....	<input type="checkbox"/>	Termin			
<input type="checkbox"/>	weitere Veranlassung/Bearbeitung					

Ingolstadt, 28.02.2023

Stellungnahme zu WA1 im INquartier (Bebauungsplan Nr. 115 F)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Entwurf des Bebauungsplans vom 28.10.2022 erkenne ich teilweise die Absicht der Stadt und der beteiligten Architekten, die direkt angrenzenden Wohngebiete im Süden nicht über Gebühr zu belasten bzw. einen Übergang zu schaffen. So sind WA7 und WA8, die direkt an die Gärten von Bestandshäusern angrenzen, mit GFZs von 1,7 und 1,6 im Vergleich zum restlichen INquartier etwas weniger dicht bebaut. WA6 ist zwar mit einer GFZ von 2,8 extrem dicht bebaut, aber mit einer Grünfläche und zwei Straßen noch etwas von den Nachbargrundstücken entfernt. WA3 ist mit einer GFZ von 1,9 ebenfalls im Vergleich zum restlichen INquartier etwas weniger dicht bebaut und durch die Anzengruberstraße noch etwas entfernt.

Des Weiteren wurde das südlich anschließende Wohngebiet nur über Fuß- und Radwege angebunden, so dass es nicht zu Schleichverkehr im südlichen Bestandsviertel kommen kann. Danke dafür.

Im Entwurf ist es bei WA1 leider gar nicht gelungen, die direkten Nachbarn zu schützen. Die GFZ ist mit 3,0 das 2,5-fache des Orientierungswertes für die Obergrenze bei allgemeinen Wohngebieten. Auch ist der ursprüngliche Entwurf von Kistler Scheithauer Gross noch deutlich weniger dicht bebaut (GFZ ca. 2,2). Die Grundstücke grenzen direkt aneinander (GFZ Rückertstraße: 0,6), ohne Straßenpuffer. WA1 wird sich so nicht „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, das Ortsbild wird beeinträchtigt werden“. §34 Baugesetzbuch wird demnach nicht eingehalten.

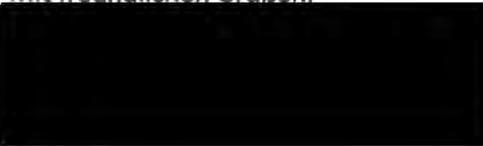
Des Weiteren wird die Kita zu viel Hohl- und Bringverkehr in der Privatstraße zwischen WA1 und WA3 führen, da sich hier die Parkplätze befinden. Zusammen mit der Tiefgarageneinfahrt von WA3 wird das zu entsprechendem Verkehrslärm im Bestandsviertel führen. Auch werden Eltern, die nicht im INquartier leben, die Geibelstraße, Anzengruberstraße und Rückertstraße nutzen, um ihre Kinder abzugeben oder abzuholen. Des Weiteren wird natürlich auch von den 200 Kindern ein gewisser Lärm ausgehen, auch wenn das deren verbrieftes Recht ist. Und dann ist WA1 auch noch als sozialer Wohnungsbau geplant. Alles in allem ganz schön viel!

In dem Gutachten zum Energiekonzept war die Kita mit 3718m² Nutzfläche verzeichnet. Wenn man das auf 200 Kinder umlegt, wären das 18,6m² pro Kind. An anderer Stelle habe ich gelesen, dass das ganze Erdgeschoß für die Kita bestimmt ist. Das wären dann „nur“ ca. 2900m² BGF und somit ca.

2200m² reine Nutzfläche. Auch das wären noch 11m² pro Kind. Wie groß wird die Kita wirklich? Und ist das nicht viel zu viel? Ich habe als Durchschnittswert 2,5 - 3m² im Innenbereich und 10 - 12m² Außenbereich gefunden. Die Empfehlung ist 6m² Innenbereich und 15m² Außenbereich (<https://www.gew.de/aktuelles/detailseite/weniger-ist-nicht-immer-mehr>). Sollen hier langfristig wirklich nur 200 Kita-Kinder untergebracht werden, oder werden das perspektivisch deutlich mehr? Und ist der Außenbereich nicht viel zu klein? Ich komme auf ca. 1500m² reale Außenfläche im Vergleich zu 3000m² als Empfehlung für 200 Kinder.

Mein Antrag ist, die Bebauung im WA1 maximal auf den ursprünglichen Entwurf zu begrenzen und im Bereich der 7 Stockwerke partiell niedriger zu bauen, um Licht für MU1.7 durchzulassen. Des Weiteren beantrage ich, im Bereich von WA1 aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen,



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 24. Februar 2023 23:16
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: Einspruchsantrag IN Quartier
Anlagen: Einspruchsantrag IN Quartier.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meinen Einspruchsantrag zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 155 F des IN Quartiers vom 28.10.22 zu.

Mit freundlichen Grüßen



Virentfrei www.avast.com

[REDACTED]
Dipl.-Ing. (FH) Maschinenbau

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Stadtplanungsamt – Verbindliche Bauleitplanung

Technisches Rathaus
Spitalstraße 3

85049 Ingolstadt

Ingolstadt, 24. Februar 2023

Einspruchsantrag gegen aktuelle Planung IN Quartier

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meinen Einspruchsantrag zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 155 F des IN Quartiers vom 28.10.22 zu.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlagen

1. Verkehrskonzept Friedrich-Ebert-Str. und Quartier

Als langjähriger Bewohner des Viertels und Anwohner der [REDACTED] kenne ich das Verkehrsaufkommen dort genau und sehe hier kaum Kapazitäten für eine weitere Verdichtung des Verkehrs. Um hier für mehrere Tausend neue Mitbürger ein tragbares Verkehrskonzept zu erlangen, wäre für mich eine maximale Anzahl an Abfließmöglichkeiten eine Grundvoraussetzung. Konkret mangelt es an einer weiteren Zufahrt von der Ostseite.

Mit dem jetzigen Konzept wird es zu einer massiven Überlastung der Friedrich-Ebert-Str. und deren Anbindungsstellen kommen. Insbesondere in Stoßzeiten morgens in Richtung Westen (z.B. Audi) und gegen Feierabend entgegengesetzt. Ebenfalls kritisch an der Kreuzung Friedrich-Ebert-Str./Uhlandstr./Quartier wird das Einfädeln in den Verkehr sein. Was eine Zusammenführung zweier auf einen Fahrstreifen bei hoher Verkehrsdichte bedeutet, muss denke ich nicht näher erläutert werden.

Zusätzlich werden bei Fahrt in nördlicher Richtung eventuelle Lücken durch die Quartiersausfahrten aufgefüllt, was den Anwohnern und dem dort ansässigen Gewerbe nördlich der Kreuzung ein Ausfahren aus den Grundstücken in die Friedrich-Ebert-Str. zumindest tageszeitabhängig massiv erschwert.

Die Ausfahrt aus dem Grundstück der HS-Nr.78/ 78a in Richtung Süden wird aufgrund der Abbiegespur in das Quartier und den zu erwartenden Rückstauungen kaum noch möglich sein.

Stau ist nicht zuletzt auch aus Umweltgründen zu vermeiden.

2. Beschattung der Bestandsbauten/ angemessene Bauhöhe in direkter Nähe

Durch den geringen Abstand zu den Bestandsbauten und der im Verlauf des Wettbewerbs und Verfahrens in meiner Wahrnehmung immer weiter expandierenden Wohnungsmaximierung wird den Anwohnern in nordwestlicher Lage eine sehr hohe Beschattung und Verdunklungen der Räume zugemutet.

Eine gestufte Bauhöhe mit Übergang und deutlich geringere Gebäudehöhen im Bereich angrenzender Bestandsbauten würde hier Abhilfe schaffen und wäre denke ich ein guter Kompromiss (auch optisch), um auch den Bestandsbewohnern weiterhin ein wohnenswertes Quartier zu bieten.

Ich bitte Sie hier eindringlich nachzubessern.

Danke

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 26. Februar 2023 21:02
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: Antraege zu Bebauungsplan IN-Quartier (115F)
Anlagen: 230226_Einspruchantrag_streifinger_INQuartier_I.pdf; 230226
_Einspruchantrag_streifinger_INQuartier_II.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!
Sehr geehrte Damen und Herren

anbei sende Ich Ihnen zwei Anträge zum Bebaungsplan zum IN Quartier (115F) des ehemaligen Rieter Geländes.

Bitte bestaetigen Sie mir den Empfang dieser Antraege.

Falls Sie Fragen zu meinen Antraegen haben, koennen Sie mich auch telefonisch unter [REDACTED] erreichen.

mfg

[REDACTED]

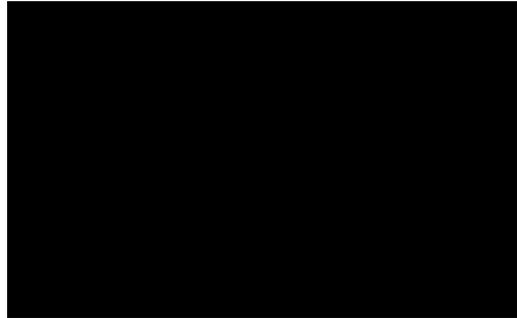
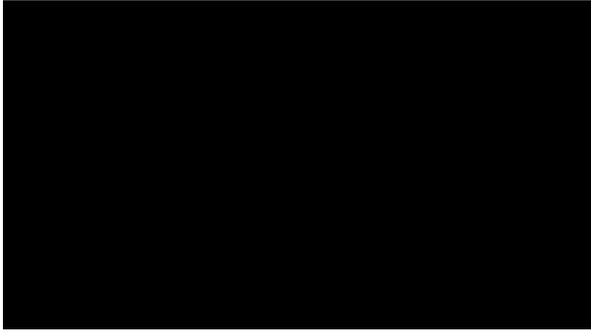


Abbildung 1: Links Ausschnitt Vogelperspektive IN-Quartier
Rechts Ausschnitt Vogelperspektive (vor Abriss)

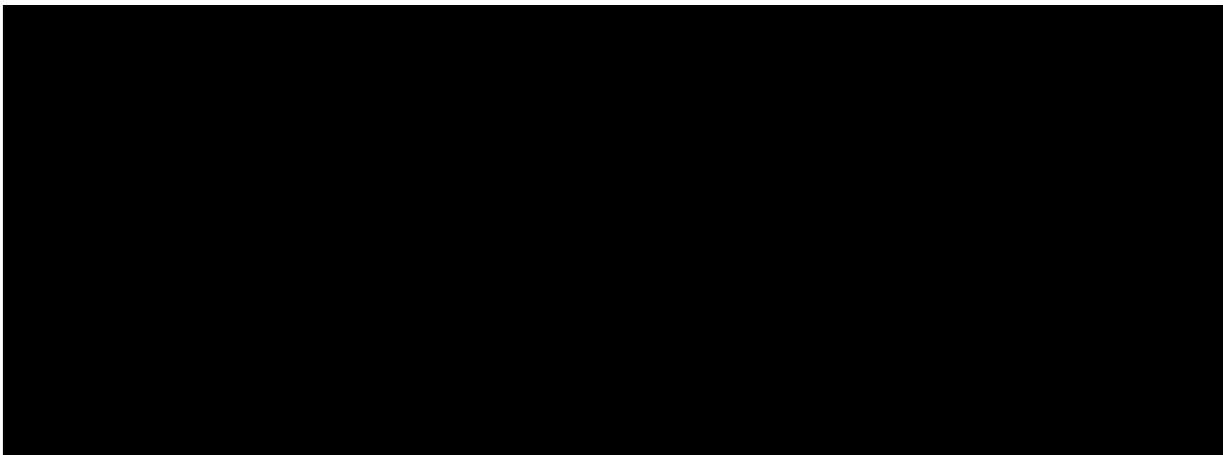


Abbildung 2: 

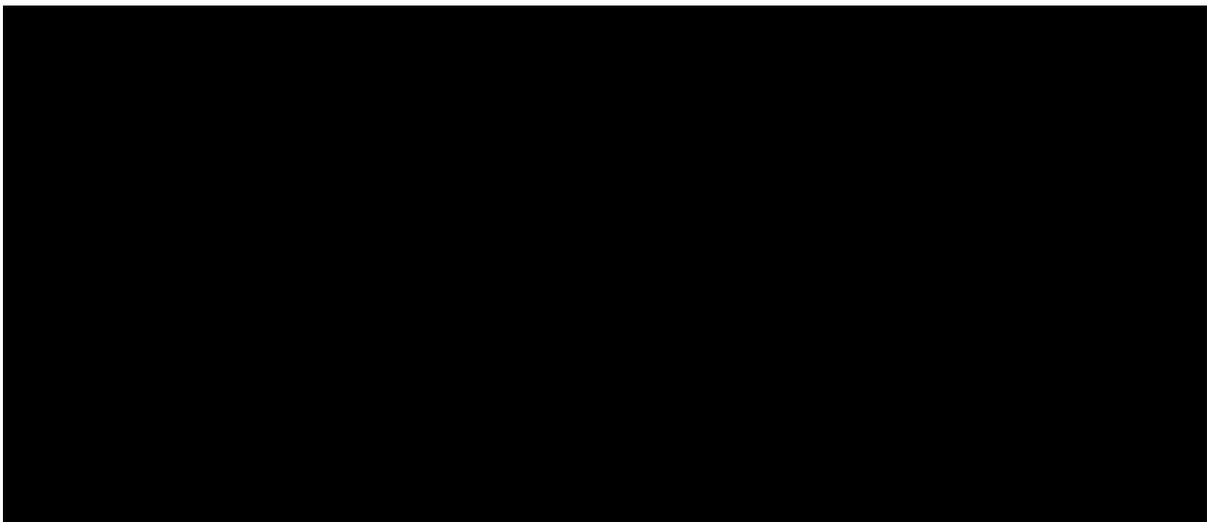


Abbildung 3: Friedrich Ebert Strasse 74

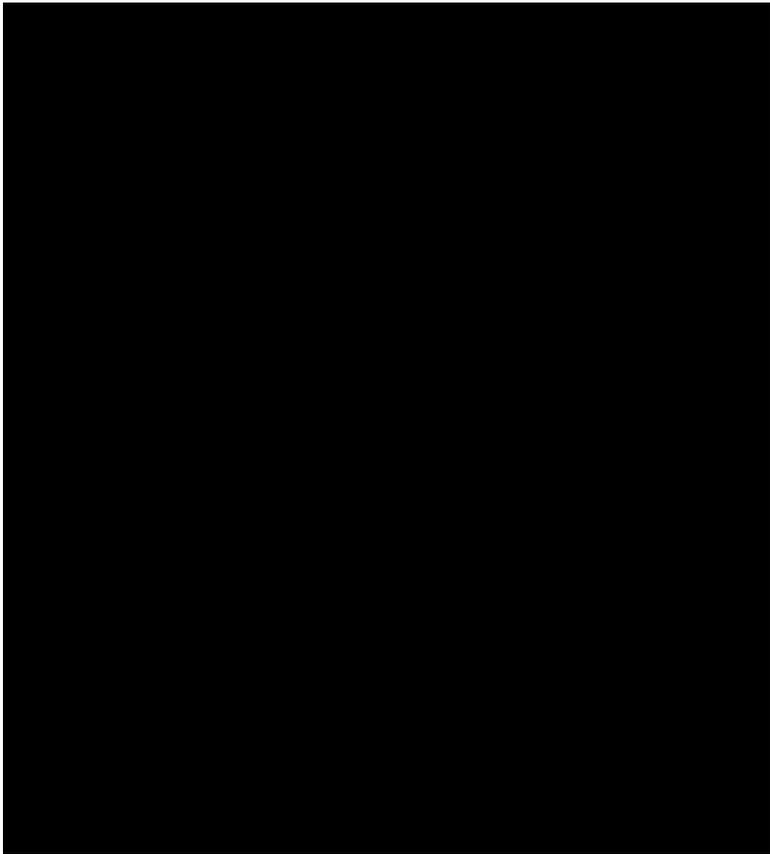


Abbildung 4: Nachbargebäude [redacted]

26.02.2023

██████████
████████████████████
██████████
████████████████
██████████

Antrag: Aufzeigen der Sicherstellung, dass während der Abtragungsarbeiten des Erdreiches keine gesundheitsgefährdenden Stoffe austreten.

Sehr geehrte Damen und Herren

Aus der letzten BZA Sitzung war zu entnehmen, dass das ehemalige Rietergelände sehr aufwendig „dekontaminiert“ werden muss. (Abtragung einer relativ großen Erdschicht)

Als Bewohner der ██████████ kann ich die Bauarbeiten beobachten und feststellen, dass die Bauarbeiten augenscheinlich sehr professionell ablaufen (Annahme).

Jedoch ist es nicht bewertbar, inwieweit sicher gestellt ist, dass keine gesundheitsschädlichen Stoffe beim Abtragen des Erdreiches austreten.

(Seit Beginn der Bauarbeiten haben wir eine sehr hohe Staubentwicklung an und in unserem Haus.)

Daher der Antrag aufzuzeigen, ob und wie sicher gestellt wird, dass bei der Erdabtragung keine gesundheitsgefährdenden Stoffe austreten, oder ob grundsätzlich zu befürchten ist, dass die nähere Umgebung und damit die Anwohner gesundheitsgefährdenden Stoffen ausgesetzt sein können.

mfG

████████████████

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 26. Februar 2023 17:39
An: verbindliche Bauleitplanung
Cc: [REDACTED]
Betreff: IN-Quartier, Bebauungsplan, [REDACTED] -
Anlagen: Antrag Denkmal.pdf; Unterlagen Denkschutz Anlage.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang senden wir Ihnen fristgerecht unsere Einwände, Anliegen betreffend der Bebauung des ehemaligen Rieter-Geländes alias IN-Quartier.
Für eine Eingangsbestätigung bedanken wir uns im Voraus bei Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gesendet von [Mail](#) für Windows

26.02.2023

Stadtplanungsamt - Verbindliche Bauleitplanung
Technisches Rathaus
Spitalstraße 3

85049 Ingolstadt

Betreff: Bebauungsplan – IN-Quartier

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer einer Wohnung im Wohnhaus

Der Erwerb dieses Eigentums fand am 16.12.1994 statt. Laut Kaufvertrag -Punkt A, Grundbuch- und Sachstand – Absatz II. - steht dieses Haus unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste „Denkmäler in Bayern, Oberbayern“ gelistet.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs war das Objekt renovierungsbedürftig, die Planung der Renovierung wurde von der Firma [REDACTED] mit dem Landesamt für Denkmalpflege in München abgestimmt.

Nachdem auf dem Nachbargrundstück eine Bebauung (IN-Quartier) stattfinden soll, haben wir mit dem Denkmalschutz telefonisch Kontakt aufgenommen. Hierbei stellte sich heraus, dass unser Objekt nicht in der Denkmalschutzliste aufzufinden ist. In Absprache des Denkmalschutzamtes findet gerade eine Prüfung zum Sachverhalt statt.

Das Haus wurde, nach meinen Informationen, im Jahre 1880 von der königlichen bayerischen Armee errichtet. Bei der Sanierung wurde die grundlegende Substanz

nicht verändert – Unterlagen bzgl. der damals uns vorgelegten Baudenkmal-
beurkundung – legen wir diesem Schreiben bei.

Wir gehen davon aus, dass das [REDACTED] in die Denkmalschutzliste
aufgenommen wird. Dies hat zur Folge, dass die Bebauung betreffend „IN-Quartier“
diesen Sachverhalt zu berücksichtigen hat.

Des Weiteren sehen wir uns gezwungen unsere Anliegen mit diesem Schreiben bei
Ihnen anzumelden. Dies begründet sich auf Grund der extrem dichten Bebauung
des ehemaligen Rieter Geländes. Hierdurch sehen wir eine Entwertung unseres
Grundstückes durch die Verdichtung und aufkommenden Mehrbelastungen, was
Verkehr, Emissionseinflüsse, etc.

Antrag:

Schutz des Wohnbestands durch zusätzliche Verschattung

Durch die geplanten Neubauten in direkter Nähe an unser
bestehendes Wohngebäude wird unserem und allen anderen
Bewohner ein äußerst hohes Maß an zusätzlicher Beschattung
zugemutet. Wir fordern Sie auf, der bisherigen zweistöckigen
Bebauung in der Planung zu entsprechen. Die geplanten Sieben-
Stockwerke sind für uns eine Zumutung.

Antrag:

Schutz des Wohnbestands durch Schallemissionen

Durch die geplanten Neubauten in direkter Nähe an unser
bestehendes Wohngebäude ist eine übermäßige, nicht zumutbare
Schallentwicklung zu erwarten. Wir fordern Sie auf, den geplanten
Bebauungsplan diesbezüglich einer Prüfung zu unterwerfen. Ein
siebenstöckiger Neubau dürfte den Schall von den umliegenden
Straßen auffangen und entsprechend auf unser Gebäude
reflektieren. Des Weiteren ist durch die Anordnung der Gebäude
eine Bündelung des Schalles zu erwarten.

Antrag:

Geändertes Verkehrskonzept

Durch die Änderung unserer Zufahrt zum [REDACTED] würden wir extreme Nachteile in Kauf nehmen müssen. Der jetzige Straßenverkauf bietet eine direkte Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße. Nach der geplanten Bebauung des Rieter-Geländes würde dies nicht mehr möglich sein, da ein Umweg über die neu entstehende Straße notwendig wäre. Durch die große Bebauung, wird das Verkehrsvolumen in diesem Bereich zunehmen. Probleme sind zu erwarten. Wir erwarten eine Überarbeitung Ihres Verkehrskonzeptes, da die geplante Verkehrsführung für uns äußerst fragwürdig ist.

Antrag:

Richtlinien – Denkmalschutz

Da unser Haus nicht in der Planung als Denkmalschutzgebäude berücksichtigt wurde, erwarten wir eine Überprüfung und auch eine Neuausrichtung Ihrer Bauplanung.

Nach unserer Auffassung muss ein Denkmal für die Bevölkerung sichtbar und das Umfeld entsprechend angepasst sein. Durch die dichte und hohe Bebauung auf dem Rieter-Gelände ist dies nicht mehr gegeben. Das Erscheinungsbild des Baudenkmales wird beeinträchtigt, außerdem dürfte unser Haus mit dem [REDACTED] welches auch Denkmal geschützt ist, in den Ensembleschutz fallen.

Wir bitten Sie um die Überprüfung und Einarbeitung unserer Anliegen, da der aktuelle Entwurf für uns nicht akzeptabel ist. Für die Bearbeitung unserer Anliegen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



VII/61		STADTPLANUNGSAMT			
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	
Eingang 28. Feb. 2023					
<input type="checkbox"/>	Ablichtung	<input type="checkbox"/>	Rücksprache		
<input type="checkbox"/>	Stellungnahme	<input type="checkbox"/>	Antwort / U 61		
<input type="checkbox"/>	WV.....	<input type="checkbox"/>	Termin		
<input type="checkbox"/>	weitere Veranlassung/Bearbeitung				

Anwohner der [REDACTED]
und weiterer Betroffener

An das Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

Ingolstadt, den 28.02.23

Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren „INquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als Anwohner und Betroffene vom neuen INquartier möchten unsere Bedenken äußern und die Prüfung des Bebauungsplanes fordern. Außerdem erwarten wir, die in unseren Augen ungeklärten Fragen zu beantworten.

Wir sind sehr enttäuscht, dass unsere Wünsche und Vorschläge in Bezug auf die Gebäudedichte aus dem Bürgerdialog 2019 nicht aufgenommen wurden. Der geforderten Reduzierung der Dichte wurde nicht entsprochen. Im Gegenteil, der Bebauungsplan weist nun eine noch höhere Dichte auf.

Wir erwarteten von der Neugestaltung eine Aufwertung des gesamten Viertels und einen Mehrwert bzw. eine Aufwertung für die neuen und bisherigen Bewohner des Nordostviertels. Leider sehen wir dies durch den o.g. Bebauungsplan nicht gegeben. Im Gegenteil befürchten wir die Schaffung klimatischer und sozialer Brennpunkte. Kommerzielle Interessen scheinen hier vorrangig zu sein.

1. Der Grundsatz des § 34 BauGB wird missachtet.

Das neue Baugebiet fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Darin wird festgelegt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2. Baunutzungsverordnung

Gemäß Bau NVO /Stand 2023 orientiert sich der Bebauungsplan nicht annähernd an den vorgegebenen Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17. Hier ist zum Beispiel für allgemeine Wohngebiete eine GFZ von

1,2 festgelegt und für urbane Gebiete eine GFZ von 3. Im neuen INquartier erreichen wir im Allgemeinen Wohngebiet eine GFZ bis zu 3,0, in den urbanen Gebieten bis zu 6,9.

Nirgends in Ingolstadt werden solch hohe GFZ erreicht wie in dem geplanten Viertel. Grundstücke in Bebauungsplänen mit angegebenen GFZ werden grundsätzlich bereits erschlossen ausgewiesen. Das heißt, öffentliche Grünflächen, Straßen und Plätze sind bei der Berechnung ausgeschlossen. Im INquartier werden diese Flächen eingeschlossen und noch dazu mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,7 über das gesamte Gebiet ausgewiesen. Diese Dichte ist nirgends in Ingolstadt auch nur auf einem Baugrundstück zu finden. Dieses Neubaugebiet bedeutet eine „Zeitenwende“ in der bisherigen Handhabung.

Wie können Sie das erklären? Wie kann dies gewollt sein?

3. Sozialer Brennpunkt

Die Besonderheit des Konradviertels als Heimat vieler Menschen mit Migrationshintergrund wird nicht gewürdigt. Dieses Viertel benötigt ein besonderes Maß an Bildungs- und Integrationsarbeit. Bei einer dermaßen dichten und überdimensionierten Bebauung ist zu befürchten, dass dem nicht Rechnung getragen werden kann.

Wir weisen vor allem auf den Schulneubau an der Lessingschule hin, der durch den Zuzug so vieler Familien sofort wieder an seine Grenzen stoßen wird. Kleine Klassen, intensive Betreuung, einen Schulbau im INquartier sehen wir als notwendig an, um gleiche Bildungschancen wie im gesamten Stadtgebiet zu garantieren.

4. Parksituation

Wir erwarten zudem ein zu hohes Verkehrsaufkommen, Schleichverkehr und wildes Parken im Bestandsviertel. Geparkt wird in den kleinen Nebenstraßen und geplante durchgehende Fußwege ins Quartier laden dazu auch ein.

Engpässe gibt es bereits durch Gewerbe, Praxen und Wohnanlagen ohne Stellplätze. Regelmäßig werden die Nebenstraßen auch als Langzeit-Parkplatz für den AirportExpress verwendet.

In dem neuen INquartier sind laut Bebauungsplan nicht ausreichend und schnell zugängliche Parkplätze zum Kurzparken (z.B. fürs Einkaufen, Besuch von Läden und Cafés) vorgesehen und werden den Parkraum in den angrenzenden Vierteln weiter verdichten.

5. Belüftung und Grünflächen

Der Klimawandel wird bei der Bebauung des Viertels nicht berücksichtigt. Die letzten Jahre haben wir besonders in den dicht bebauten Wohnvierteln unter den trocknen und heißen Sommern gelitten. Wir vermissen eine zeitgemäße Planung zur Durchlüftung der Neubaugebiete. Weder intelligente Gebäudegestaltung noch eine Differenzierung der Geschosshöhen sind zu finden.

Da von der Stadt bei Neubauten im Konradviertel jetzt schon grüne Ausgleichflächen nicht konsequent eingefordert werden, verschwinden in unserem Viertel regelmäßig Grünflächen und Bäume. Die geplante Begrünung der Dachflächen sollte intensiver gefordert werden, z.B. durch die Vorgabe von biodiversen Dachgestaltungen. Die Neuschaffung von ganzjährigem Lebensraum für Insekten und Vögel ist hier eine einmalige Chance.

6. Versiegelte Flächen

Durch die zusätzlich dichte Bebauung und den Bau von Tiefgaragen wird die Bodenversiegelung weiter vorangetrieben. Unwetter und Starkregen führen dann zu Überschwemmungen/-flutungen von Kellern.

7. Anschluss an Altbestand und teilweiser Erhalt der Mauer

Der Altbestand (überwiegend EG + DG, vereinzelt EG + 1. OG + DG) trifft auf 4 bis 6-stöckige Bebauung. Üblich ist eine leicht ansteigende Bebauung.

Wir würden uns wünschen, dass hier die Baukörper, die an den Altbestand angrenzen, von einer 2-stöckigen auf eine 4-stöckige Bebauung ansteigen.

Viele der direkt angrenzenden Bewohner wünschen sich den Erhalt der optischen Abgrenzung als Sichtschutz ([REDACTED]), vor allem im Bereich zwischen [REDACTED]. Hier grenzt der Neubau ohne schützende Park- bzw. Grünfläche direkt an den Altbestand.

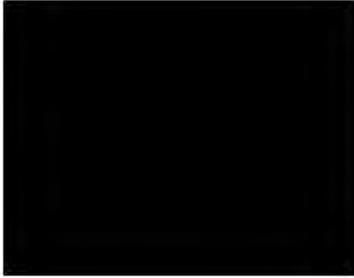
Auch in anderen Neubaugebieten wurde von Seiten des Stadtplanungsamtes eine Aufwertung von stark belasteten Quartieren erreicht. Nirgends ist die GFZ nur annähernd so hoch wie in dem geplanten Quartier. Als positives Beispiel möchten wir hier auf die Bebauung des Pioniergeländes entlang der Manchinger Straße an den ebenfalls bevölkerungsreichen Südosten mit dem Brennpunkt Augustinviertel erinnern.

Wir erwarten von Ihnen als Verantwortliche, dass auch im dicht besiedelten Nordosten diese einmalige Chance genutzt wird und dieses Viertel einer echten Aufwertung unterzogen wird. Es soll kein weiteres „Problemviertel“ erschaffen werden – dies haben die ohnehin schon stark belasteten Bewohner nicht verdient, dass auf ihrem Rücken die Wohnprobleme Ingolstadts gelöst werden müssen.

Anhang

Unterschriftenliste

Für Fragen oder Antworten bzgl der Stellungnahme „INquartier“
wenden Sie sich bitte an



Name	Adresse	Datum & Unterschrift

Name	Adresse	Datum & Unterschrift

Name	Adresse	Datum & Unterschrift

Name	Adresse	Datum & Unterschrift

Name	Adresse	Datum & Unterschrift

Da von der Stadt bei Neubauten im Konradviertel jetzt schon grüne Ausgleichflächen nicht konsequent eingefordert werden, verschwinden in unserem Viertel regelmäßig Grünflächen und Bäume. Die geplante Begrünung der Dachflächen sollte intensiver gefordert werden, z.B. durch die Vorgabe von biodiversen Dachgestaltungen. Die Neuschaffung von ganzjährigem Lebensraum für Insekten und Vögel ist hier eine einmalige Chance.

6. Versiegelte Flächen

Durch die zusätzlich dichte Bebauung und den Bau von Tiefgaragen wird die Bodenversiegelung weiter vorangetrieben. Unwetter und Starkregen führen dann zu Überschwemmungen/-flutungen von Kellern.

7. Anschluss an Altbestand und teilweiser Erhalt der Mauer

Der Altbestand (überwiegend EG + DG, vereinzelt EG + 1. OG + DG) trifft auf 4 bis 6-stöckige Bebauung. Üblich ist eine leicht ansteigende Bebauung.

Wir würden uns wünschen, dass hier die Baukörper, die an den Altbestand angrenzen, von einer 2-stöckigen auf eine 4-stöckige Bebauung ansteigen.

Viele der direkt angrenzenden Bewohner wünschen sich den Erhalt der optischen Abgrenzung als Sichtschutz (Anzengruber- und Stormstraße), vor allem im Bereich zwischen Anzengruberstraße (Nr. 10) und Stormstraße). Hier grenzt der Neubau ohne schützende Park- bzw. Grünfläche direkt an den Altbestand.

Auch in anderen Neubaugebieten wurde von Seiten des Stadtplanungsamtes eine Aufwertung von stark belasteten Quartieren erreicht. Nirgends ist die GFZ nur annähernd so hoch wie in dem geplanten Quartier. Als positives Beispiel möchten wir hier auf die Bebauung des Pioniergeländes entlang der Manchinger Straße an den ebenfalls bevölkerungsreichen Südosten mit dem Brennpunkt Augustinviertel erinnern.

Wir erwarten von Ihnen als Verantwortliche, dass auch im dicht besiedelten Nordosten diese einmalige Chance genutzt wird und dieses Viertel einer echten Aufwertung unterzogen wird. Es soll kein weiteres „Problemviertel“ erschaffen werden – dies haben die ohnehin schon stark belasteten Bewohner nicht verdient, dass auf ihrem Rücken die Wohnprobleme Ingolstadts gelöst werden müssen.

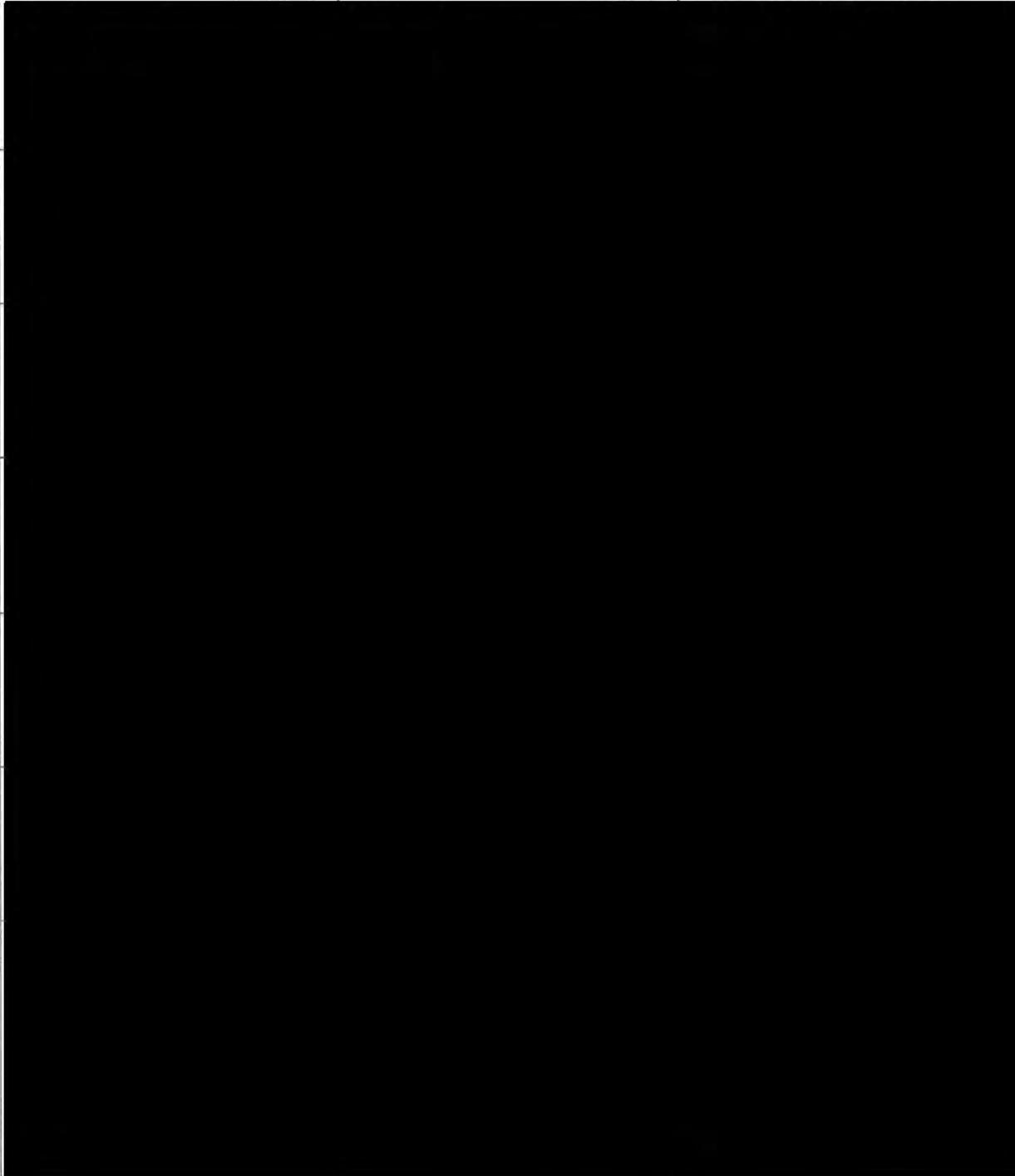
Anhang

Unterschriftenliste

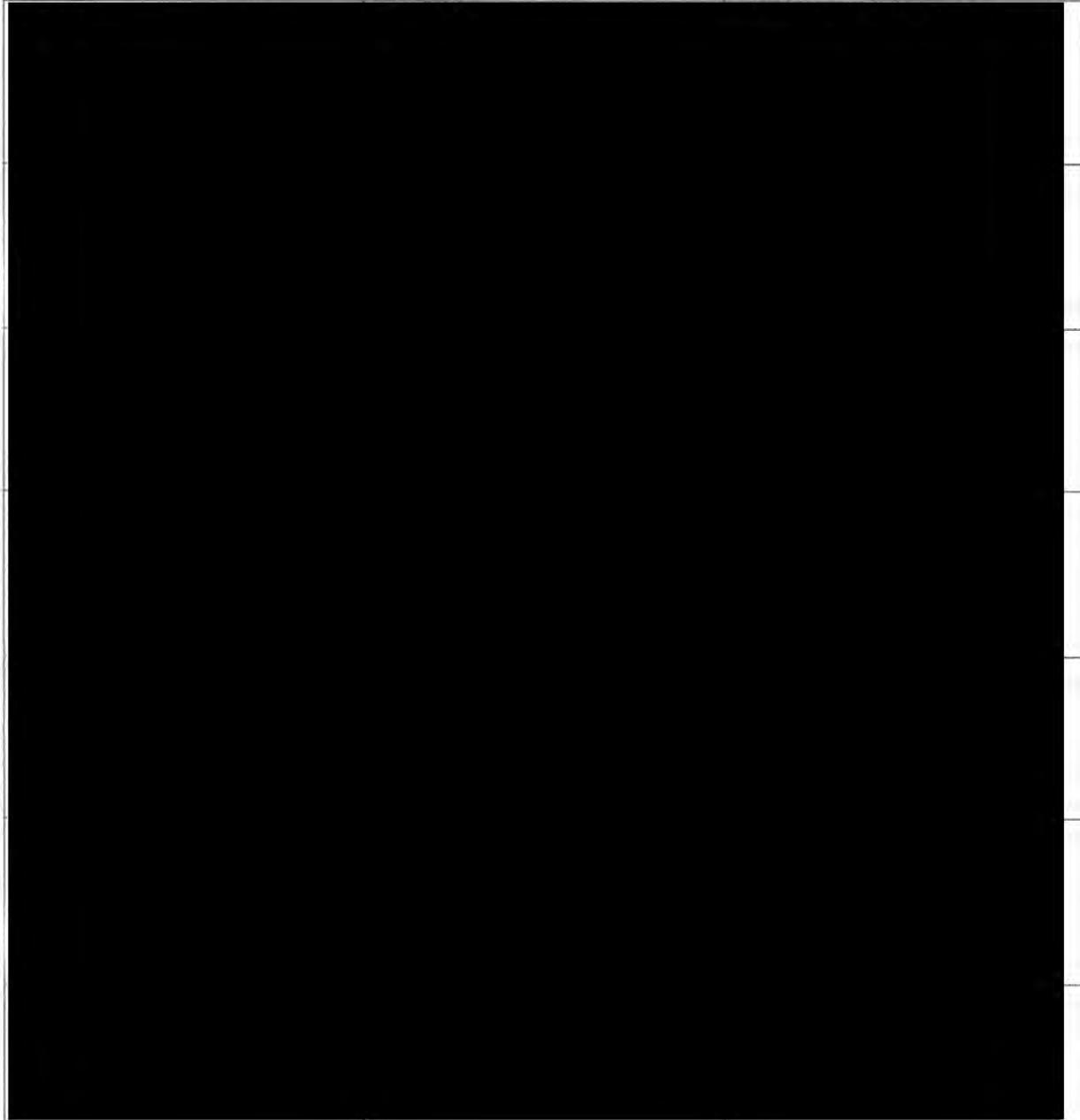
Name	Adresse	Datum & Unterschrift

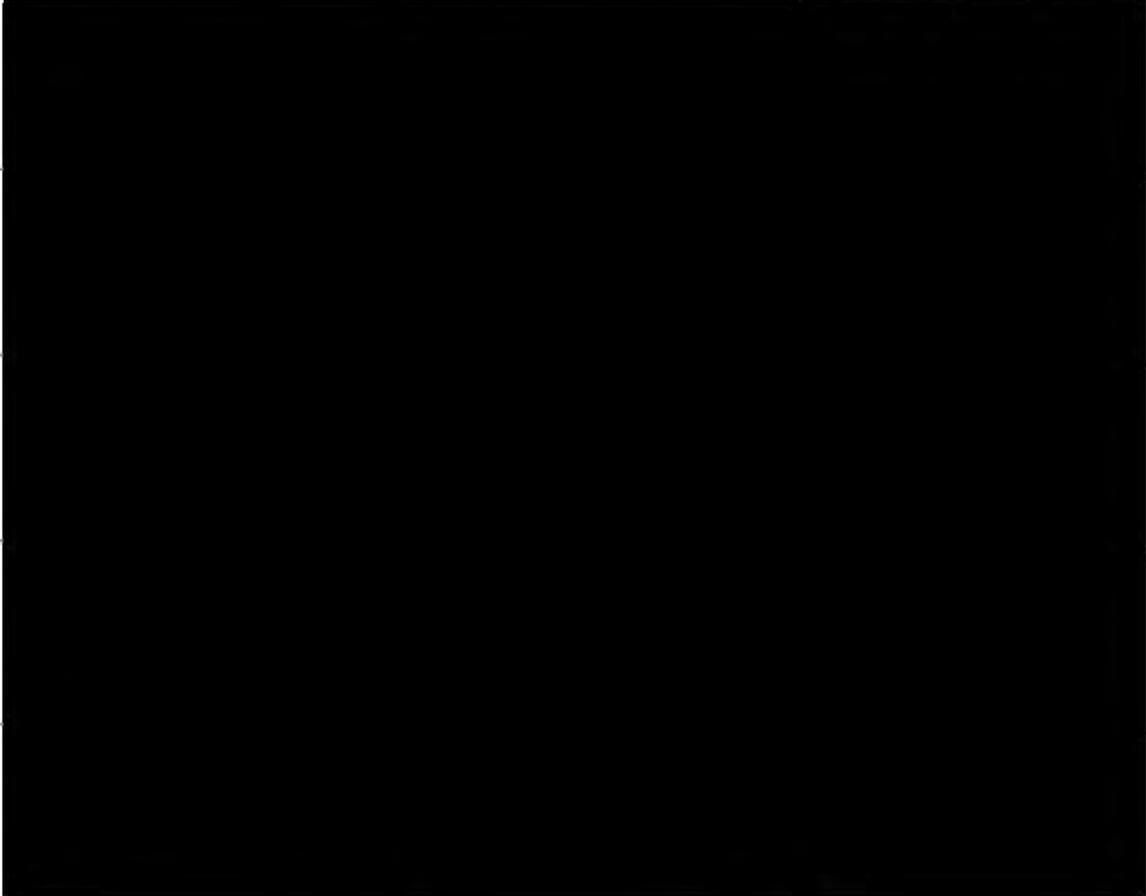
Name	Adresse	Datum & Unterschrift

Name	Adresse	Datum & Unterschrift

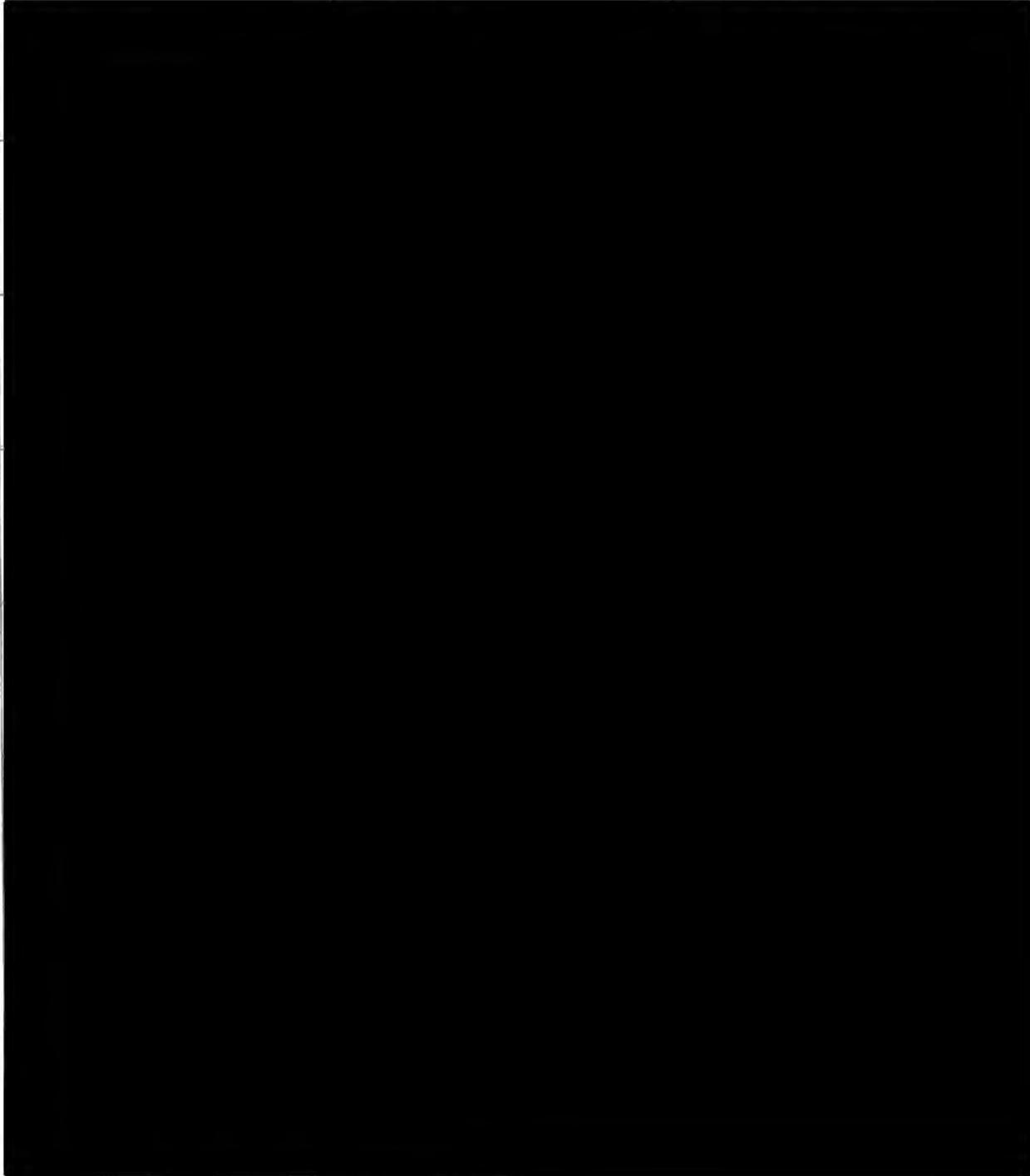
Name	Adresse	Datum & Unterschrift
		

Name	Adresse	Datum & Unterschrift

Name	Adresse	Datum & Unterschrift
		

Name	Adresse	Datum & Unterschrift			
					

Name	Adresse	Datum & Unterschrift
------	---------	----------------------



Name	Adresse	Datum & Unterschrift

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 1. März 2023 12:41
An: verbindliche Bauleitplanung
Betreff: InQuartier
Anlagen: IMG-20230228-WA0004.jpeg; IMG-20230228-WA0000.jpeg; 20230301_123339.jpg;
20230301_123332.jpg; 20230301_123310.jpg

ACHTUNG: Diese E-Mail kommt von extern. Seien Sie beim Klicken auf Links und beim Öffnen von Dateianhängen besonders vorsichtig!

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei weitere Unterschriften zugehörig zur Stellungnahme "Anwohner der Anzengruber und Stormstraße und weiterer Betroffener" der schon bei Ihnen eingegangen ist. Die Originale werden nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anwohner der [REDACTED]
und weiterer Betroffener

An das Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

Ingolstadt, den 28.02.23

Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren „INquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als Anwohner und Betroffene vom neuen INquartier möchten unsere Bedenken äußern und die Prüfung des Bebauungsplanes fordern. Außerdem erwarten wir, die in unseren Augen ungeklärten Fragen zu beantworten.

Wir sind sehr enttäuscht, dass unsere Wünsche und Vorschläge in Bezug auf die Gebäudedichte aus dem Bürgerdialog 2019 nicht aufgenommen wurden. Der geforderten Reduzierung der Dichte wurde nicht entsprochen. Im Gegenteil, der Bebauungsplan weist nun eine noch höhere Dichte auf.

Wir erwarteten von der Neugestaltung eine Aufwertung des gesamten Viertels und einen Mehrwert bzw. eine Aufwertung für die neuen und bisherigen Bewohner des Nordostviertels. Leider sehen wir dies durch den o.g. Bebauungsplan nicht gegeben. Im Gegenteil befürchten wir die Schaffung klimatischer und sozialer Brennpunkte. Kommerzielle Interessen scheinen hier vorrangig zu sein.

1. Der Grundsatz des § 34 BauGB wird missachtet.

Das neue Baugebiet fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Darin wird festgelegt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2. Baunutzungsverordnung

Gemäß Bau NVO /Stand 2023 orientiert sich der Bebauungsplan nicht annähernd an den vorgegebenen Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17. Hier ist zum Beispiel für allgemeine Wohngebiete eine GFZ von

1,2 festgelegt und für urbane Gebiete eine GFZ von 3. Im neuen INQuartier erreichen wir im Allgemeinen Wohngebiet eine GFZ bis zu 3,0, in den urbanen Gebieten bis zu 6,9.

Nirgends in Ingolstadt werden solch hohe GFZ erreicht wie in dem geplanten Viertel. Grundstücke in Bebauungsplänen mit angegebenen GFZ werden grundsätzlich bereits erschlossen ausgewiesen. Das heißt, öffentliche Grünflächen, Straßen und Plätze sind bei der Berechnung ausgeschlossen. Im INQuartier werden diese Flächen eingeschlossen und noch dazu mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,7 über das gesamte Gebiet ausgewiesen. Diese Dichte ist nirgends in Ingolstadt auch nur auf einem Baugrundstück zu finden. Dieses Neubaugebiet bedeutet eine „Zeitenwende“ in der bisherigen Handhabung.

Wie können Sie das erklären? Wie kann dies gewollt sein?

3. Sozialer Brennpunkt

Die Besonderheit des Konradviertels als Heimat vieler Menschen mit Migrationshintergrund wird nicht gewürdigt. Dieses Viertel benötigt ein besonderes Maß an Bildungs- und Integrationsarbeit. Bei einer dermaßen dichten und überdimensionierten Bebauung ist zu befürchten, dass dem nicht Rechnung getragen werden kann.

Wir weisen vor allem auf den Schulneubau an der Lessingschule hin, der durch den Zuzug so vieler Familien sofort wieder an seine Grenzen stoßen wird. Kleine Klassen, intensive Betreuung, einen Schulbau im INQuartier sehen wir als notwendig an, um gleiche Bildungschancen wie im gesamten Stadtgebiet zu garantieren.

4. Parksituation

Wir erwarten zudem ein zu hohes Verkehrsaufkommen, Schleichverkehr und wildes Parken im Bestandsviertel. Geparkt wird in den kleinen Nebenstraßen und geplante durchgehende Fußwege ins Quartier laden dazu auch ein.

Engpässe gibt es bereits durch Gewerbe, Praxen und Wohnanlagen ohne Stellplätze. Regelmäßig werden die Nebenstraßen auch als Langzeit-Parkplatz für den AirportExpress verwendet.

In dem neuen INQuartier sind laut Bebauungsplan nicht ausreichend und schnell zugängliche Parkplätze zum Kurzparken (z.B. fürs Einkaufen, Besuch von Läden und Cafés) vorgesehen und werden den Parkraum in den angrenzenden Vierteln weiter verdichten.

5. Belüftung und Grünflächen

Der Klimawandel wird bei der Bebauung des Viertels nicht berücksichtigt. Die letzten Jahre haben wir besonders in den dicht bebauten Wohnvierteln unter den trocknen und heißen Sommern gelitten. Wir vermissen eine zeitgemäße Planung zur Durchlüftung der Neubaugebiete. Weder intelligente Gebäudestellung noch eine Differenzierung der Geschosshöhen sind zu finden.

Da von der Stadt bei Neubauten im Konradviertel jetzt schon grüne Ausgleichflächen nicht konsequent eingefordert werden, verschwinden in unserem Viertel regelmäßig Grünflächen und Bäume. Die geplante Begrünung der Dachflächen sollte intensiver gefordert werden, z.B. durch die Vorgabe von biodiversen Dachgestaltungen. Die Neuschaffung von ganzjährigem Lebensraum für Insekten und Vögel ist hier eine einmalige Chance.

6. Versiegelte Flächen

Durch die zusätzlich dichte Bebauung und den Bau von Tiefgaragen wird die Bodenversiegelung weiter vorangetrieben. Unwetter und Starkregen führen dann zu Überschwemmungen/-flutungen von Kellern.

7. Anschluss an Altbestand und teilweiser Erhalt der Mauer

Der Altbestand (überwiegend EG + DG, vereinzelt EG + 1. OG + DG) trifft auf 4 bis 6-stöckige Bebauung. Üblich ist eine leicht ansteigende Bebauung. Wir würden uns wünschen, dass hier die Baukörper, die an den Altbestand angrenzen, von einer 2-stöckigen auf eine 4-stöckige Bebauung ansteigen.

Viele der direkt angrenzenden Bewohner wünschen sich den Erhalt der optischen Abgrenzung als Sichtschutz [REDACTED], vor allem im Bereich zwischen [REDACTED]. Hier grenzt der Neubau ohne schützende Park- bzw. Grünfläche direkt an den Altbestand.

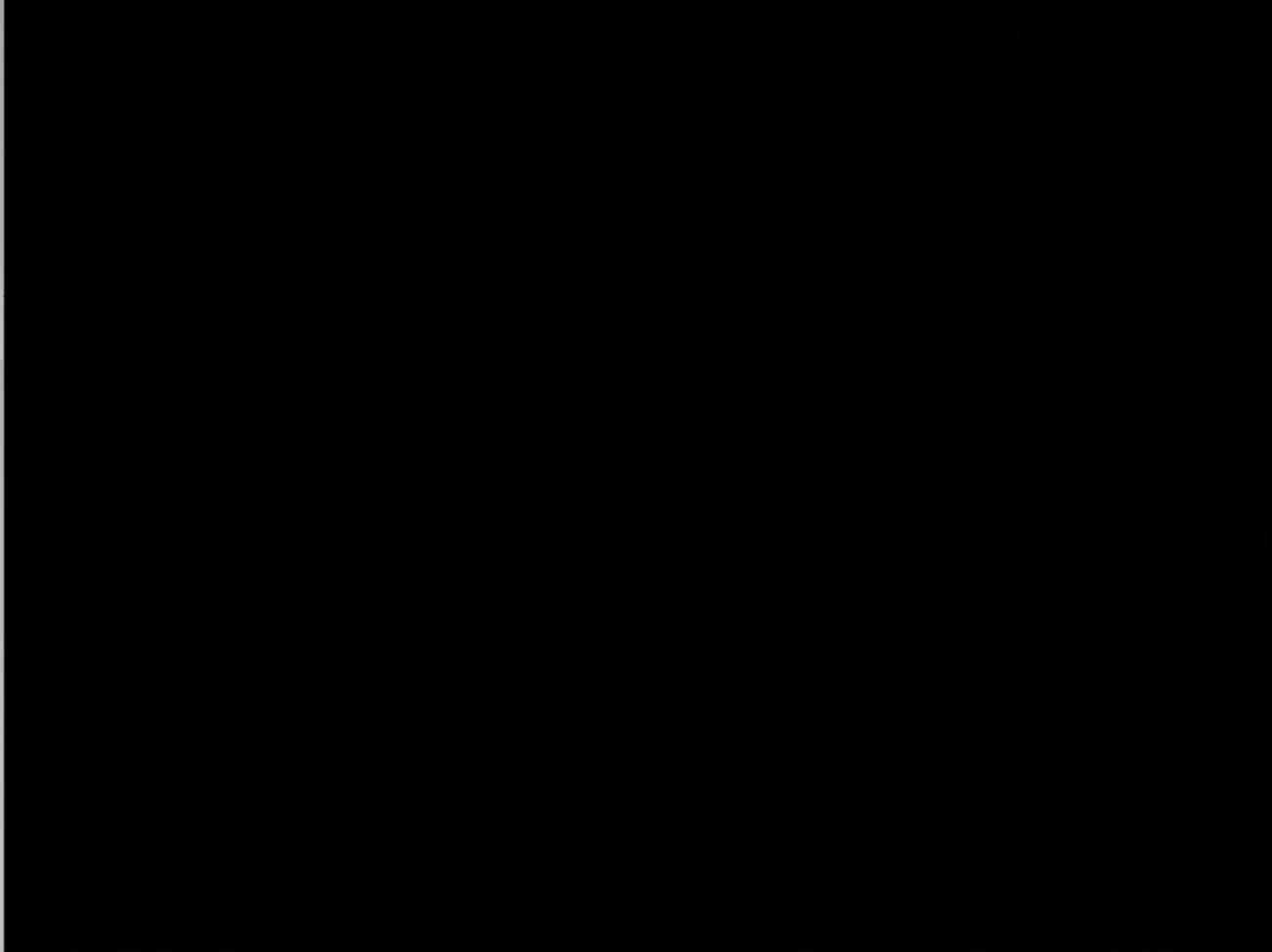
Auch in anderen Neubaugebieten wurde von Seiten des Stadtplanungsamtes eine Aufwertung von stark belasteten Quartieren erreicht. Nirgends ist die GFZ nur annähernd so hoch wie in dem geplanten Quartier. Als positives Beispiel möchten wir hier auf die Bebauung des Pioniergeländes entlang der Manchinger Straße an den ebenfalls bevölkerungsreichen Südosten mit dem Brennpunkt Augustinviertel erinnern.

Wir erwarten von Ihnen als Verantwortliche, dass auch im dicht besiedelten Nordosten diese einmalige Chance genutzt wird und dieses Viertel einer echten Aufwertung unterzogen wird. Es soll kein weiteres „Problemviertel“ erschaffen werden – dies haben die ohnehin schon stark belasteten Bewohner nicht verdient, dass auf ihrem Rücken die Wohnprobleme Ingolstadts gelöst werden müssen.

Anhang

Unterschriftenliste

Name	Adresse	Datum & Unterschrift
------	---------	----------------------



Name	Adresse	Datum & Unterschrift