

[REDACTED]
Ingolstadt, den 16.09.2018**Stadtplanungsamt – Verbindliche Bauleitplanung**

Technisches Rathaus [REDACTED]

Spitalstraße 3

85049 Ingolstadt

Widerspruch zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 V Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir uns zur dargelegten Planung äußern.

Aufgrund der Tatsache, dass durch die Ausweitung des oben genannten Bebauungsplanes bestes Ackerland vernichtet wird, während gleichzeitig genügend freie Gewerbeflächen zur Bebauung frei steht (Gewerbegebiet Weiherfeld, Ida-Noddack-Straße), bitten wir Sie nur unmittelbar an der Manchinger Straße Gewerbeflächen zu entwickeln.

Bayernweit stehen ca. 10.000 ha erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung (Bayern wird zubetoniert).

Außerdem weisen wir Sie darauf hin, dass die alte Eriag-Bahnstrecke mit Öl kontaminiert ist.

Der Ortsteil Niederfeld ist durch das bestehende Gewerbegebiet und dem Fußballstadion schon genug belastet.

Durch den kontinuierlichen Entzug von Ackerflächen wird die Existenz der letzten drei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe in Niederfeld bedroht.

Abschließend gebe ich zu bedenken, dass die permanente Ausweisung von Gewerbeflächen langfristig die Natur in und um Ingolstadt zerstört.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED] [REDACTED]**Bedenken und Anregungen**

Licklederer Andreas

Von: noreply@ingolstadt.de
Gesendet: Montag, 17. September 2018 21:31
An: verbindliche.bauleitplanung@ingolstadt.de
Betreff: Nachricht über www.ingolstadt.de

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

Anliegen : Einspruch

Hiermit möchten wir Einspruch einlegen, gegen das geplante Gewerbegebiet Manchinger Strasse /Niederfeld Wir befürchten eine starke Zunahme der Lärmbelästigung.
Ferner des eine Verkehrszunahme
Sowie massive Verschlechterung der Wohnqualität.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Datenschutz : 1

Licklederer Andreas

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 17. September 2018 20:52
An: Hauptamt Mängelmelder
Betreff: Erweiterung Gewerbegebiet Süd

Hallo, wie ich durch die digitale Medien erfahren habe soll es eine Planung bzw Diskussion über eine Erweiterung des Gewerbegebiets an der Manchingerstr. Richtung Niederfeld geben. Wie viele Anwohner sehe ich darin nicht wirklich einen Sinn, denn es gibt im Gewerbegebiet viel Fläche die ungenutzt sind ebenso wie viele leerstehende Gebäude. Natürlich ist ein Wachstum in der Stadt wichtig, umso wichtiger ist es meiner Meinung nach vorhandene Fläche die bereits zum Gewerbegebiet gehört und auch schon gewerblich genutzt wurde zu nutzen, und nicht weiteres Ackerland zu bebauen. Ich bin in Niederfeld aufgewachsen und weiß es zu schätzen so nah an der Stadt zu sein und dabei trotzdem das Gefühl zu haben auf dem Land zu wohnen wenn man in Niederfeld ist, welches auch positiv zur Lebensqualität Beiträgt welche in diversen Stadtteilen schon am schwinden ist. Sehe man sich nur an was im Süd-östlichen Teil der Stadt passiert, Parkplätze von Wohnungen werden zu Baustellen und es werden auf engsten Raum Wohnblocks errichtet. Wohnungsgesellschaften sind gezwungen jede vorhandene Fläche zu nutzen und möglichst hoch zu bauen um keinen Platz zu verschwenden. Und jetzt soll sich die Industrie ohne weiteres auf den Ackerflächen ausbreiten dürfen? Ganz in der Nähe von Naturschutzgebieten? Meiner Meinung nach ist es eh sehr merkwürdig dass das Gewerbegebiet an der Manchingerstr mehr oder weniger von Naturschutzgebieten umgeben ist. Dennoch sind trotz "Naturschutz" ständig Baustellen auf Grünflächen im Gewerbegebiet geplant oder werden umgesetzt, siehe Autobahnauffahrt Ingolstadt Süd Richtung Nürnberg, eine riesen Fläche wird zurzeit Anscheinend für Baumaßnahmen vorbereitet. Unsere Stadt ist groß und hat Potential, wir haben genügend freie Fläche um uns, worauf sich bestimmt Plätze finden die zu Industriegebiete zu erschaffen oder sie zu erweitern ohne dass vorhandene Wohnflächen mit der Industrie verschmelzen. Sie die bei dieser Entscheidung das letzte Wort haben sollten sich einmal überlegen in welcher Gegend sie wohnen und denken einmal darüber nach ob es ihnen gefallen würde wenn plötzlich vor ihrer Haustür oder ihrem Ausblick aus dem Fenster plötzlich die Industrie Fuß fast, mit Lärm und Licht welches in den meisten betrieben 24 Stunden, bis zu sieben Tage die Woche statt findet um effizient zu sein. Ich bin eindeutig gegen diese Maßnahme, den es gibt andere Flächen, und auch andere Mittel an Geld für die Stadt zu kommen und oder die Stadt für Unternehmen die sich nieder lassen wollen attraktiver zu machen.

MFG [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Stadtplanungsamt - Verbindliche Bauleitplanung
Technisches Rathaus
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

Ingolstadt, 18.9.2018

Äußerung zur dargelegten Planung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte Sie, meine nachfolgenden Äußerungen zur dargelegten Planung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen.

Im Teil 1 der Planbegründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ ist unter I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens folgender Satz angeführt:

„Die hier im Plangebiet zukünftig wegfallenden Stellplätze sind an anderer Stelle nachzuweisen.“

Diese Feststellung ist meiner Ansicht nach nicht hinreichend.

Demselben Absatz ist zu entnehmen, dass die Stellplätze den Besuchern des Audi-Sportparks dienen und diese Plätze in unmittelbarer Nähe des Stadions vorzuhalten sind. Da die wegfallenden Stellplätze offensichtlich Teil des Parkplatzkonzeptes des Stadions sind, reicht es nicht aus, dass die Parkplätze in Zukunft nachgewiesen werden. Vielmehr muss im Rahmen des aktuellen Bebauungs- und vor allem des Grünordnungsplans konkret nachgewiesen werden, an welcher Stelle der Ersatz für diese Stellplätze in Zukunft geplant wird.

Verzichtet man ihm Rahmen der aktuellen Planung auf den Stellplatznachweis, besteht die Gefahr, dass in Zukunft ein Sachzwang entsteht, mit dem eine erneute Versiegelung weiterer Flächen begründet wird. Um genau diesem Sachzwang der zukünftig nachzuweisenden Stellplätze vorzubeugen, ist es folglich im Rahmen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans nachzuweisen, an welcher Stelle diese Stellplätze entstehen sollen.

Ergänzende Äußerungen:

An welcher Stelle sollten nun diese Stellplätze nach dem Parkplatzkonzept gefunden werden? Keinesfalls dürfen dafür neue, bislang noch unberührte Flächen versiegelt werden. Die Zeiten sind vorbei, großflächige Parkplätze auf grünen Wiesen oder wertvollen Ackerböden zu errichten. Wir können es uns insbesondere in Ingolstadt schlichtweg nicht mehr leisten, die wertvolle Ressource „Boden“ für den ruhenden Verkehr zu reservieren.

Vielmehr ist es notwendig, die Grundfläche für die offensichtlich nachzuweisenden Parkplätze zu minimieren und notfalls auf der gleichen Grundfläche mehr Parkplätze unterzubringen. Mit anderen Worten: Wenn man in unmittelbarer Nähe des Stadions ein Parkdeck oder ein Parkhaus errichtet, kann man im Gegenzug wertvolle Flächen, die bislang durch Stellplätze belegt sind, freigeben.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 18. September 2018 09:39
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Einspruch zur Planung des Gewerbegebietes südlich der Manchinger Straße

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Stadtplanungsamt
Spitalstr. 3
85049 Ingolstadt
Tel. 0841/305-[REDACTED]
Fax: 0841/305-2149

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 17. September 2018 22:41
An: stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Betreff: Einspruch zur Planung des Gewerbegebietes südlich der Manchinger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch zu der Planung des Gewerbegebietes südlich der Manchinger Straße ein. Wir wohnen nun seit 2014 im [Plunderweg in Niederfeld](#). Dies ist eine sehr schöne und ruhige Gegend, gerade für uns als junge Familie. Mit Schrecken haben wir nun erfahren, dass nicht weit weg von uns ein Gewerbegebiet entstehen soll. Dadurch würden wir vermehrter Lärmbelästigung ausgesetzt sein und auch das Verkehrsaufkommen würde zu unserem Leidwesen steigen. Hierdurch sehen wir unsere Wohn- und Lebensqualität extrem beeinträchtigt. Die Sicherheit aller Kinder in der Nachbarschaft, welche momentan noch unbeschwert in unserer Straße, welche eine Spielstraße ist, und auf dem Spielplatz spielen können, wird dadurch auch massiv gefährdet. Bitte bestätigen Sie uns den Eingang unseres Einspruchs.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 17. September 2018 21:56

stadtplanungsamt@ingolstadt.de

Einspruch gegen die Ausweitung des Gewerbegebietes
(Manchingerstraße/Feld)

Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte wir Einspruch gegen die geplante Ausweitung des Gewerbegebiets einlegen. Die Ausweitung würde die Lebensqualität der dort ansässigen Bewohner massiv verschlechtern. Die Wohnqualität wird durch verstärkten Lärm beeinträchtigt, unser Weiher wird auch nur noch schlecht zu nutzen sein.

Da wir ein sehr kinderreiches Viertel sind und sich in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz befindet, besteht auch die Angst das durch ein vermehrtes Personen und Verkehrsaufkommen gleichzeitig ein höheres Gefährdungsrisiko für unsere Kinder entstehen wird.

Bitte um kurze Mitteilung ob unser Einspruch bei Ihnen eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 17. September 2018 21:42

stadtplanungsamt@ingolstadt.de

maengelmelder@ingolstadt.de

Gewerbegebiet Manchinger Str. bis Kapelle Niederfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir nun bedauerliche Weise erfahren mussten, wird seitens der Stadt Ingolstadt die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Manchinger Str. bis zur Kapelle in Niederfeld angedacht. Dies ist aus unserer Sicht nicht hinnehmbar und möchten hiermit unser Veto gegen diese geplante Massnahme einlegen.

Unser kleiner Ortsteil ist bereits jetzt schon durch das bestehende Gewerbegebiet oft größeren Beeinträchtigungen ausgesetzt. Geruchs und Lärmbelästigungen, sowie teilweises Verkehrsaufkommen durch Schwerlastverkehr, die den Weg ins Gewerbegebiet nicht gefunden haben und umherirren.

Da hilft auch kein Lärmschutzwall, wie bereits jetzt schon vorhanden, denn man wird nachts oft durch laute Geräusche (vermutlich Verladetätigkeiten) in seiner Ruhe gestört. Wir befürchten das durch diese Erweiterung des Gewerbegebietes bis nah an die bestehende Bebauung heran all diese unangenehmen Faktoren noch erheblich verstärkt werden.

Auch so ein kleiner Ortsteil wie Niederfeld hat Anspruch auf ein Stück Wohnqualität, derer wir ja schon in der Vergangenheit beraubt wurden und nicht noch mehr belastet werden wollen.

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 17. September 2018 21:30

stadtplanungsamt@ingolstadt.de

Anfrage Baumaßnahme Gewerbegebiet Manchingerstrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Nachbarschaft habe ich ich habe gehört, dass eine Baumaßnahme Manchingerstrasse Stadt
auswärts diskutiert wird. Hier wäre wohl ein Gewerbegebiet in Diskussion.
Die ungefähre Lage soll sich auf dem Feld auf Höhe der Asylantenheime befinden.

Gibt es hierzu eine amtliche Mitteilung? In diesem Falle möchte ich um Mitteilung hierzu bitten.

Oder gibt es hier zu sonstige Unterlagen, welche sie mir zu Verfügung stellen könnten.

Ich bin Anwohner in der Nähe am Plunderweg, diese Maßnahme würde sich somit in unmittelbarer
Nachbarschaft von uns befinden.

Darum äußere ich hiermit meine Bedenken, sollte hier zum Beispiel tatsächlich ein Gewerbegebiet
diskutiert werden.

Ich würde hier eine Beeinträchtigung meines Wohnumfelds sehen, und würde hierzu auch einen Einspruch
zu dieser Maßnahme in einem separaten Schreiben in Betracht ziehen.

Im voraus bedanke ich mich für ihre Antwort und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 17. September 2018 21:21

maengelmelder@ingolstadt.de; stadtplanungsamt@ingolstadt.de

Einspruch gegen eine Ausweitung des Gewerbegebietes (Manchinger Straße/Feld)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Einspruch gegen die geplante Ausweitung des Gewerbegebietes einlegen. Die Ausweitung würde die Lebensqualität der ansässigen Bewohner massiv verschlechtern.

Die Wohnqualität wird durch verstärkten Lärm beeinträchtigt, unser Weiher wird auch nur noch schlecht zu nutzen sein.

Da wir ein sehr kinderreiches Viertel sind und sich in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz befindet, besteht auch die Angst das durch ein vermehrtes Personen und Verkehrsaufkommen gleichzeitig ein höheres Gefährdungsrisiko für unsere Kinder entstehen wird.

Bitte um kurze Mitteilung ob unser Einspruch bei Ihnen eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[Outlook for Android](#) herunterladen

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 17. September 2018 20:51

stadtplanungsamt@ingolstadt.de; maengelmelder@ingolstadt.de

Ausweitung Gewerbegebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Kapelle in Niederfeld ein.

Die Wohnqualität würde enorm sinken durch Lärm und dem verstärktem Verkehr.

Auch die Kinder könnte man nicht mehr spielen lassen an dem nahe gelegenen Spielplatz.

Der Weiher als Erholungsgebiet könnte nicht mehr genutzt werden für Spaziergänge usw.

Wir finden es sehr sehr schade das dass in Erwägung gezogen wird.

Für unsere kleine bebaute Straße jede Menge Geld für Ausgleichsflächen verlangen aber eine tolle Erholungsfläche für die ganzen Familien aus Niederfeld und Umgebung zu nichte machen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Montag, 17. September 2018 20:32
stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Erweiterung des Gewerbegebiets

Sehr geehrtes Stadtplanungsamt ,
ich köchte Einspruch erheben zur Erweiterung des Gewerbegebietes die Wohngegend Niederfeld und
anliegend wird mit Lärmplage und ständigen Verkehr nicht mehr angenehm zu bewohnen sein. In dem
Gewerbegebiet gibt es meiner Meinung auch genug Geschäfte.
LG bitte verhindern sie's

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 17. September 2018 20:18

maengelmelder@ingolstadt.de; stadtverwaltung;
stadtplanungsamt@ingolstadt.de

Erweiterung des Gewerbegebietes Manchinger Straße ?!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Heute erfuhr ich, dass das Gewerbegebiet an der Manchinger Straße bis zur Kapelle erweitert werden soll. Dagegen möchte ich Einspruch erheben.

Wir Niederfelder haben mit dem Schwenk-Weiher ein kleines Naherholungsgebiet und sind ansonsten von Infrastruktur (Autobahn, Zuglinie nach Regensburg und Gewerbegebiet) eingekesselt. Wenn das Gewerbegebiet bis zur Kapelle erweitert wird, verlieren wir noch mehr „Grün“. Die Lebensqualität unseres Dorfes nimmt weiter ab, abgesehen davon, dass der Erholungswert direkt neben einem möglichen Gewerbegebiet wegen Lärm und Abgase von Verkehr nicht mehr erwähnenswert ist.

Ich bitte Sie die bayernweiten Flächenversiegelung einzudämmen. Sie bringt Umweltprobleme mit sich (Überschwemmungen, versüßt von Lebensraum für Tiere und Pflanzen). Ingolstadt soll eine grüne Stadt sein.

Die Verantwortlichen unsere Stadt sollten für die Menschen, nicht gegen die Menschen gestalten.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 18. September 2018 11:29
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Veto gegen das geplante Gewerbegebiet Manchinger Straße

Wichtigkeit: Hoch

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Stadtplanungsamt
Spitalstr. 3
85049 Ingolstadt
Tel. 0841/305-[REDACTED]
Fax: 0841/305-2149

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 18. September 2018 11:28
An: stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Cc: Hauptamt Mängelmelder
Betreff: Veto gegen das geplante Gewerbegebiet Manchinger Straße
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren vom Stadtplanungsamt Ingolstadt,

hiermit möchten wir Veto gegen das von Ihnen geplante Gewerbegebiet in der Manchinger Straße (zwischen Flüchtlingsunterkunft und der Kapelle) einlegen.

Sachlage:

Wir wohnen im Plunderweg in Niederfeld, Luftlinie ca. 200m zur Kapelle.
Aufgrund der Lärms, der schlechten Nutzbarkeit unseres Weihers, des Verkehrs und der schlechteren Wohnqualität sind wir eindeutig gegen dieses geplante Gewerbegebiet.

Schon jetzt haben wir am Wochenende einen sehr hohen Lärmanteil aufgrund des benachbarten Gewerbegebiets.

Schöne Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]
Fax [REDACTED]
Mobil [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 18. September 2018 22:12

stadtplanungsamt@ingolstadt.de

Hauptamt Mängelmelder

Einspruch gegen Ausweitung des Gewerbegebietes (Manchinger
Strasse/Feld)

Sehr geehrte Damen und Herrn,

hiermit möchte ich Einspruch gegen die geplante Ausweitung des Gewerbegebietes einlegen. Die Ausweitung würde die Lebensqualität der dort ansässigen Bewohner massiv verschlechtern. Die Wohnqualität wird durch verstärkten Lärm beeinträchtigt, unser Weiher wird auch nur noch schlecht zu nutzen sein.

Da wir ein sehr kinderreiches Viertel sind und sich in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz befindet, besteht auch die Angst das durch ein vermehrtes Personen und Verkehrs aufkommen gleichzeitig ein höheres Gefährdungsrisiko für unsere entstehen wird.

Bitte um kurze Mitteilung ob unser Einspruch eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 18. September 2018 21:48
stadtplanungsamt@ingolstadt.de; maengelmelder@ingolstadt.de
Einspruch gegen eine Ausweitung des Gewerbegebiet (Manchinger Str.
/Feld)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Einspruch gegen die geplante Ausweitung des Gewerbegebiets einlegen. Die Ausweitung würde die Lebensqualität der dort ansässigen Bewohner massiv verschlechtern. Die Wohnqualität wird durch verstärkten Lärm beeinträchtigt, unser Weiher wird auch nur noch schlecht zu nutzen sein.

Da wir ein sehr kinderreiches Viertel sind und sich in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz befindet, besteht auch die Angst das durch ein vermehrtes Personen und Verkehrsaufkommen gleichzeitig ein höheres Gefährdungsrisiko für unsere Kinder entstehen wird.

Bitte um kurze Mitteilung ob unser Einspruch bei Ihnen eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 18. September 2018 19:23
stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Manchinger Str. Richtung
Niederfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich fristgerecht Einspruch und Beschwerde gegen folgenden Bebauungsplan einlegen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 V und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

"GE südlich der Manchinger Straße"

Begründung:

Als Anwohner von Niederfeld (Maria-in-der-Au) in letzter Baureihe sind wir (mein Mann und ich) direkt von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes betroffen.

Wir haben unser Eigenheim (DHH) erst vor 2 Jahren käuflich erworben und werden nun durch diese geplante Bebauung mit einer erheblichen Wertminderung konfrontiert.

Des weiteren sehe ich unsere bestehende Wohnqualität durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Baustellenlärm etc. erheblich gefährdet.

Gerade aufgrund der eher ländlichen Gegend haben wir uns zum Zuzug nach Niederfeld entschieden. Die Einschränkungen durch Baustellen/Baufahrzeuge etc. konnten wir bereits durch die Baustelle Brücke Niederfeld über das gesamte letzte Jahr erleben.

Außerdem möchte ich noch die Umweltbelastung insbesondere im Hinblick auf den Niederfelder Schwenkweiher ansprechen.

Dieser wird durch das geplante Neubaugebiet ebenfalls stark beeinträchtigt.

Ich bedanke mich im Voraus für die Bearbeitung dieses Einspruchs und bitte Sie, uns über die weiteren Schritte in diesem Verfahren zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 18. September 2018 18:15

stadtplanungsamt@ingolstadt.de

Erweiterung Gewerbegebiet Niederfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,
wie ich heute erfahren habe, soll ein neues Gewerbegebiet auf der Niederfelder Flur in Richtung Kapelle entstehen.
Dies bedeutet jedoch eine erhebliche Minderung der Wohnqualität im Ortsteil weshalb ich hiermit gegen den Bau ein Veto einlege.

Im Gewerbegebiet in der Eriagstraße finden sich zahlreiche leerstehende Gebäude sowie das ehemalige ERIAG Gelände.
Ratsam ist es, erstmalig diese Örtlichkeiten wieder zu nutzen anstatt wertvolles Ackerland zu versiegeln.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Karl Schwab



Anwaltskanzlei für öffentliches

VII/61		STADTPLANUNGSAMT				
Baurecht	Immobilienrecht	61.1	61.2	61.3	61.4	
11	12	21	22	23	31	

RA Karl Schwab, Maximiliansplatz 18/I, 80333 München

EINGANG 20. Sep. 2018

Versendung vorab per Telefax: 0841-305-2119
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Technisches Rathaus
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

Stadt Ingolstadt
19. Sep. 2018

Kenntnisnahme
 Stellungnahme
 WW.....
 Rücksprache
 Antwort / U 61
 Termin.....

RA KARL SCHWAB
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon: (089) 21 66 66 - 50
Telefax: (089) 21 66 66 - 55

Maximiliansplatz 18/I
D- 80333 München
ks@ra-karl-schwab.de

in Bürogemeinschaft mit:

DR. KURT KLASSEN
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
BEATE MARSCHALL

Datum 18.09.2018
Unser Zeichen KS-ANFANG 1

Sekretariat
Josephine
Antwort-Schreiben
Unterschrift VII
Auslauf VII
 Ablichtung

Kooperationspartner für
privates Baurecht, Architekten- und Vergaberecht:

DR. KAINZ & PARTNER mbB
Maximiliansplatz 18/III
D- 80333 München

wegen
Bebauung – und Grünordnungsplan Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes
Einwände und Bedenken gegen den Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtplanungsamtes,

in vorbezeichneter Angelegenheit gestatte ich mir, anzuzeigen, die [REDACTED]
[REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED] anwaltschaftlich zu beraten und zu vertreten. Teilweise ist noch die [REDACTED]
[REDACTED] im Grundbuch eingetragen, die KG ist aber Rechtsnachfolger der OHG.

Namens und im Auftrag meiner Mandantin möchte ich sowohl hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „GE südlich der manchen der Straße“ nachfolgende

Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen

Bankverbindung:

Hypovereinsbank AG Rottach-Egern
IBAN: DE78 7112 0078 0004 0768 00 BIC: HYVEDEMM644

im Sinne von § 3 Abs. 1 Baugebiet abgeben:

Vorweg ist auf hinzuweisen, dass meine Mandantin Eigentümerin der Grundstücke in Ingolstadt, [REDACTED] (südlich von der Manching R-Straße) ist.

A) Flächennutzungsplan:

Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung ist ausschließlich die Umwandlung der ehemaligen Gleisanlagen im Bereich der Grundstücke [REDACTED] [REDACTED]. Grundsätzlich tangiert diese Flächennutzungsplan-Änderung nicht die Grundstücke meiner Mandantin, irritierend ist jedoch in Z. 2.1 der Begründung, dass *durch die Festsetzung von privaten Grünflächen am östlichen Rand des Plangebiets wird eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erreicht und insbesondere eine Abschirmung zu den dort angrenzenden kartierten Biotopbereichen.*

Laut Plandarstellung ist das „nächste Biotop“ im Bereich der Grundstücke [REDACTED] [REDACTED] meiner Mandantin, mithin das Biotop gekennzeichnet als B 1452. Die Biotopfestsetzung erfasst die Gesamtfläche beider vorgenannten Grundstücke. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass ein Biotop vorliegt, zumindest dass nur Teilflächen der vorgenannten Grundstücke heute Biotopqualität aufweisen. Zum einen dokumentiert das beigefügte Lichtbild aus dem Bayern Atlas, dass lediglich Randflächen bewachsen sind und ca. 20 % der Gesamtfläche Pflanzenwachstum aufweist (Darstellung im Bayern Atlas als Anlage).

In diesem Zusammenhang ist auf die „Biotophistorie „einzugehen:

Die Stadt hat das Grundstück [REDACTED] als Gewerbefläche an meine Mandantin verkauft. Die weiteren Grundstücke, insb. [REDACTED] wurde von Dritten erworben. Insofern ist meine Mandantin immer davon ausgegangen, dass es sich um Gewerbeflächen handelt. Es wurden daher die Flächen 1980 im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen. In den Karten war im Bereich der ehemaligen Kiesgruben ein Biotop unter der Nr. 286 ausgewiesen bzw. kartiert, jedoch wurde keine Schutzgebiets-Ausweisung vorgenommen. Auch hatte meine Mandantin lange Zeit keine positive Kenntnis vom Biotop.

So wurden mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Ingolstadt in den neunziger Jahren die Grundstücke meiner Mandantin als „Motorradtest-Gelände“ durch die ortsansässige Herstellerfirma Dr. Wack genutzt. Bereits 1994 bestand Streit, ob und in welchem Maße hier eine Beeinträchtigung des Biotops vorgenommen wurde. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages hat sich die Forster OHG ohne Anerkennung einer Rechtspflicht verpflichtet, das Gelände zu beräumen und Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken [REDACTED] und [REDACTED] vorzunehmen. Meine Mandantin ging dabei davon aus, dass durch die Eingriffe einerseits jedoch auch durch die Ausgleichsmaßnahmen andererseits das Biotop untergegangen ist. Dies dokumentiert auch der beigefügte Vertrag von 1994, worin u.a. auch geregelt wurde, dass bei Ausweisung eines Gewerbegebietes die Maßnahmen als „vorweggenommene Ausgleichsmaßnahmen“ zu berücksichtigen sind (vgl. § 5 der Vereinbarung als Anlage). Zum großen Erstaunen stellt sie nunmehr erneut fest, dass sogar 2003 eine neue Biotoperkundung erfolgt ist. Auch diese ist ohne Kenntnis und Wissen meiner Mandantin durchgeführt worden.

Daher bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplan-Änderung, jedoch muss die Begründung entsprechend angepasst oder insbesondere der vorgenannte Satz/Aussage gestrichen werden, da kein oder nur auf einer geringen Teilfläche ein Biotop vorliegt. Insofern wird gefordert, dass eine Überprüfung des Biotops an Hand der tatsächlichen Boden- und Pflanzenqualitäten erfolgt.

Die Flächennutzungsplan-Ausweisung dient laut Begründung der weiteren Entwicklung der Grundstücke der IFG, mithin der städtischen Grundstücksentwicklungsgesellschaft. Zwar sind diese Grundstücke bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen, es bietet sich jetzt die Möglichkeit an, dass auch die Grundstücke meiner Mandantin, mithin [REDACTED], mit ausgewiesen“ werden, zumal sie städtebaulich aufgrund der größeren Nähe zur Manchinger Straße zumindest gleichwertig für eine bauliche Entwicklung angesehen werden.

Es wird daher **beantragt**, dass die Grundstücke [REDACTED] im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung als **biotopfreie Gewerbeflächen** ausgewiesen werden oder die Darstellung des GE sich auf etwaige Biotopflä-

chen beschränkt wird.

B) Bebauungsplan-Aufstellung:

1. Auch insofern erfasst der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht die Grundstücke meiner Mandantin. Das Instruktionsgebiet endet an der südöstlichen gemeinsamen Grundstücksgrenze hin zu den Grundstücken meiner Mandantin. Die Stadt hat die Grundstücke meiner Mandantin immer als Gewerbefläche betrachtet. Die Flächen sind sogar bereits seit 1980 als Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Es wird **beantragt**, dass die Grundstücke [REDACTED] in das Bebauungsplangebiet mit aufgenommen werden und auch dort eine Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung eines Gewerbegebiets erfolgt. Städtebaulich ist es nicht nachvollziehbar, dass ausschließlich das Grundstück der stadt-eigenen Entwicklungsgesellschaft mit Baurecht versehen wird und das unmittelbar anschließende Grundstück meiner Mandantin „ausgespart“ wird, obwohl - ausgehend von der Manchinger Straße- das Grundstück weit mehr in den bisher planungsrechtlichen Außenbereich reicht.

2. Wie oben bereits ausgeführt, befand sich zwar auf dem Grundstück Flurnummer 4648 ein kartiertes Biotop (bislang: Nr. 286), es bestehen jedoch Zweifel, ob die die Flächen nach wie vor Biotopeigenschaft besitzen (jetzt: IN 1452). Wenn überhaupt kann sich die Ausweisung aber nur auf Teilflächen beziehen, da wie oben bereits ausgeführt, das Gelände im Wesentlichen nicht Strauch- und Baum-bestanden ist. (Anlage). Eine etwaige Biotopfläche einschließlich eines ausreichend großen Umgriffs kann daher bei Ausweisung eines Gewerbegebiets ausgespart werden.

In diesem Zusammenhang ist in Erinnerung zu rufen, dass auf dem Grundstück meiner Mandantin in der Vergangenheit ein Kiesabbau erfolgte, wobei die Grube niveau-gleich wieder verfüllt wurde. In einem späteren Zeitpunkt war es Übungsfahrfläche für eine ansässige Firma, welche Fahrzeugen auf den Grundstücken getestet hat. Letztlich findet auf den Grundstücken eine Lagernutzung für Kiesmaterial durch ortsansässige Bauunternehmungen statt. Insofern war

und ist die überwiegende Fläche meiner Mandantin gewerblich genutzt. Sie ist der landwirtschaftlichen Nutzung seit vielen Jahren entzogen. Es drängt sich deshalb eine gewerbliche Nutzung auf.

Es wird **beantragt**, dass sowohl in der Bebauungsplan-Begründung als auch bei den planerischen Festsetzungen/Hinweisen die Aussage der Biotopfläche hinsichtlich der Grundstücke meiner Mandantin vollständig entfällt, zumindest auf die tatsächlichen Biotopflächen reduziert wird.

3. Der Bebauungsplan erfasst hinsichtlich seines Instruktionsgebietes nicht die Grundstücke meiner Mandantin. Er enthält jedoch Hinweise, die zumindest Festsetzungscharakter oder festsetzungsähnlichen Charakter besitzen.

- 3.1 So wird die gesamte Fläche der Grundstücke [REDACTED] als Altlastenfläche unter dem Hinweis im Altlastenkataster Nummer 1.610005 ausgewiesen.

Zum einen ist es rechtlich unzulässig, wenn im Bebauungsplan bei den „zeichnerischen Darstellungen“ unter Z. 12 eine Altlastenfläche aufgenommen wird. Bestenfalls kann ein Hinweis erfolgen, dessen Vorliegen bzw. Richtigkeit jedoch dann der ausdrücklichen Überprüfung bedürfte.

Im Auftrag der Stadt hat die IFUWA 2009 eine Altlastenuntersuchung im Zusammenhang des Neubaus des Fußballstadions im Bereich der Gelände Forster Weiher vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Ingolstadt dieses Gutachten nach wie vor vorliegt. Der Gutachter kommt in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass vom Grundstücke und deren Auffüllung keine konkreten Gesundheitsgefahren ausgehen. Eine Altlastenverdachtsfläche ist nur dann anzunehmen, wenn zumindest nicht auszuschließen ist, dass der Wirkungspfad insbesondere Boden Grundwasser beeinträchtigt wird. Hierzu bestehen aber keine Anhaltspunkte.

In gleicher Weise wird in der Bebauungsplan Begründung Ziff. I.9 unzutreffenderweise festgestellt, dass es sich bei den Grundstücken [REDACTED] und [REDACTED] um eine Altlastverdachtfläche handelt. Diese Aussage wäre nur dann von Relevanz, wenn diese Fläche immissionsschutzrechtliche Bedeutung für die Bebauungsplanfläche aufweist. Hinzu kommt, dass das Grundstück der IFG

auch Bestandteil der wiederaufgefüllten Kiesgrube ist und wohl konsequenterweise auch als Verdachtsfläche ausgewiesen werden müsste.

Es wird **beantragt**, dass sowohl in der Bebauungsplan-Begründung als auch bei den planerischen Festsetzungen/Hinweisen die Aussage der Altlastenverdachtsfläche hinsichtlich der Grundstücke meiner Mandantin vollständig entfällt.

3.2 In diesem Zusammenhang ist gemäß Z. I.5.2 die Feststellung in der Bebauungsplan-Begründung nicht nachvollziehbar, dass *durch die Festsetzung von privaten Grünflächen eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erzielt wird und insbesondere eine Abschirmung gegenüber den östlich angrenzenden kartierten Biotopbereich (IN – 1452 – 000) angestrebt wird.*

Hier ist wiederum darauf hinzuweisen, dass kein Biotop vorliegt oder nur in einem geringen Teilbereich. Davon abgesehen wird eingewandt, dass ein ca. 4-5 m breiter Streifen als tatsächlich intensive Abgrenzung zum Außenbereich wohl nicht ausreichend ist.

Es wird **beantragt**, dass sowohl in der Bebauungsplan-Begründung als auch bei den planerischen Festsetzungen/Hinweisen die Aussage der Biotopfläche hinsichtlich der Grundstücke meiner Mandantin vollständig entfällt, zumindest auf die etwaig tatsächlichen Biotopflächen beschränkt wird.

Weitere Ausführungen im Rahmen des Bauleitverfahrens bleiben vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Karl Schwab
Rechtsanwalt

Anlage: Auszug aus Bayern Altas
Vereinbarung von 1994



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 17.09.2018 16:27

<https://v.bayern.de/jD6QD>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





Einwohner von Niederfeld
85053 Ingolstadt

An die
Stadt Ingolstadt
Herr Oberbürgermeister Dr. Lösel
-persönlich-
Rathausplatz

85049 Ingolstadt

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Name

Datum

09.11.2018

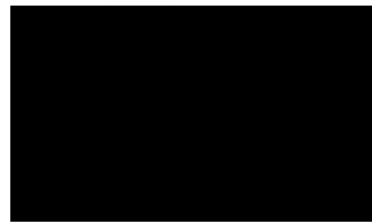
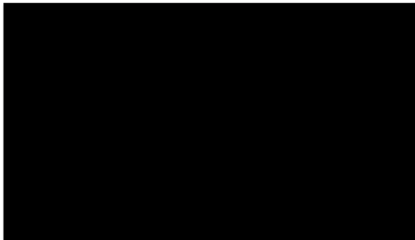
Erweiterung des Gewerbegebiets südlich Manchinger Straße Bebauungs- und Grünordnungsplan 177V

Sehr geehrter Herr Dr. Lösel, sehr geehrte Stadträte,

anbei eine Petition mit Unterschriftenliste von Niederfelder Bürgern, die ihr Veto gegen eine Erweiterung des o. g. Gewerbegebiets einlegen möchten.

Der Brief anbei ist vom 12.10.2018. Es hat eine Weile gedauert, bis wir die Unterschriften erhalten haben, daher zusätzlich dieses Anschreiben mit heutigem Datum.

Mit freundlichen Grüßen



Ref VII / G1
→ [Redacted] 1) Eingang bestätigen
2) Verfahren aufzeigen

Ref. VII - Stadtentwicklung u. Baurecht

VII	61	62	63	67
-----	----	----	----	----

mit der Bitte um RÜ VII
 weitere Veranlassung T:
21. Nov. 2018
 Journal-Nr.:
 Antwort-Schreiben T:
 Unterschrift VII
 Ablichtung Auslauf VII

STADTPLANUNGSAMT

61.1	61.2	61.3	61.4		
11	12	21	22	23	31

EINGANG 22. Nov. 2018 He. Buntel
RÜ
Kenntnisnahme
Stellungnahme
WV:
15. Nov. 2018
Rücksprache
Antwort / U 61
Termin.....

Bitte auf
AB-Büro
Was bereits
geankurbelt wurde

Einwohner von Niederfeld
85053 Ingolstadt



An die
Stadt Ingolstadt
Herrn Oberbürgermeister Dr. Lösel
-persönlich-
Rathausplatz

85049 Ingolstadt

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Name

Datum

12.10.2018

Erweiterung des Gewerbegebietes südlich Manchinger Straße Bauungs- und Grünordnungsplan 177V

Sehr geehrter Herr Dr. Lösel, sehr geehrte Stadträte,

Sie planen die Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Manchinger Strasse gemäss Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177V. Dies hätte eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität (z. B. durch Lärm-, Lichtverschmutzung bzw Versiegelung der Landschaft) in Niederfeld zur Folge, von dem einhergehenden Wertverlust unserer Häuser ganz abgesehen. Wir denken, das ist Ihnen bewusst und muss nicht weiter detailliert dargestellt werden.

Dies können und werden wir so nicht einfach hinnehmen.

Wir fordern hiermit:

1. offen zu legen, welche Maßnahmen geplant sind inklusive der entsprechenden zeitlichen Ausplanung
2. offen zu legen, welches Gewerbe/Unternehmen dort genau angesiedelt werden soll. Der uns vorliegende Plan lässt aufgrund der geplanten Strassenführung vermuten, dass Sie bereits ein ganz konkretes Vorhaben im Auge haben. Von der Art des Gewerbes ist natürlich der einschränkende Einfluss auf unser Wohngebiet abhängig.
3. wie in der Bezirksausschusssitzung am 19.9.2018 protokolliert eine Abtrennung des Wohngebietes vom Gewerbegebiet und zwar

in Verlängerung des bestehender Erdwalls - entlang der ehemaligen Bahnlinie nach Norden bis unter die Hochspannungsleitung – unterhalb der Hochspannungsleitung nördlich des Schwenkweiher nach Osten in Form beispielsweise eines Erdwalls oder hohen Alleebäumen plus hohen Hecken. Dadurch soll eine Barriere für Lärm, Schmutz und Licht geschaffen werden und damit eine Baugrenze errichtet werden. Siehe rote Linie im Bild.



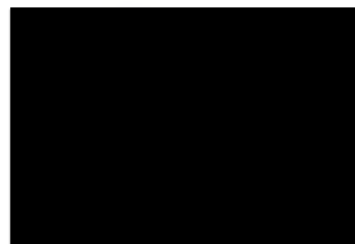
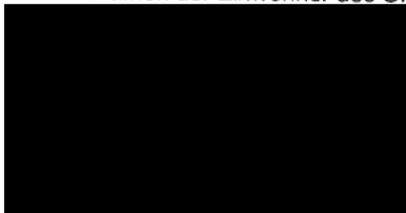
4. den bestehenden Stadtratsbeschluss, der festlegt, dass das Gewerbegebiet nicht weiter erweitert wird, uns für die Zukunft nochmals zu bestätigen. Das Thema wurde auch in o.g. Bezirksausschusssitzung besprochen

Wir haben in Niederfeld begonnen sämtliche Einwohner zu aktivieren (Sie erinnern sich in diesem Zusammenhang sicherlich auch noch an die Geschichte mit der Grosschlachtereie und dem Stadion und den damit verbundenen Aktivitäten der Bewohner von Niederfeld). Wir werden, sollten unsere Bedürfnisse und Forderungen nicht berücksichtigt werden, sämtliche Möglichkeiten ausschöpfen, die Ausweitung des Gewerbegebiets zu verhindern bzw. zu verzögern und ggf. auch die Medien einschalten.

Wir wünschen Ihnen Weitblick und ein glückliches Händchen für das weitere Vorgehen und stehen zu Gesprächen gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen der Einwohner des Ortsteils Niederfeld



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 14. August 2019 10:38
An: [REDACTED]
Betreff: Ref.VII/61-4/Hac.

Sehr geehrte [REDACTED],

Danke für die ausführliche Rückmeldung bezüglich der „GE südlich der Manchinger Straße“ und die Möglichkeit, die Planunterlagen im Internet einzusehen.

Ich möchte auf folgende Aussage des Abwägungsvorschlag reagieren:

1. "Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird."

Ich beobachte, dass im Gewerbegebiet an der Manchinger Straße seit vielen Jahren der ehemalige „Meisterkauf“, das gegenüberliegende Parkhaus und der ehemalige angrenzende Reno-Schuhmarkt am Franziskaner Wasser leer steht und als Bauruine verkommt. Ebenfalls steht seit weniger Jahren der ehemalige Mediamarkt an der Eriagstraße leer. Für mich als Anwohnerin ist es nicht nachvollziehbar, dass neue Flächen für Gewerbegebiete versiegelt werden müssen, obwohl es ungenutzte bebaute Flächen gibt. Im Sinne der Nachhaltigkeit und für die Zukunft der kommenden Generationen müsste meines Erachtens die Stadt Ingolstadt alle Möglichkeiten ausschöpfen um diese Flächen bzw. Gebäude sinnvoll zu nutzen. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass der Rückbau der alten Gebäude kostspielig ist, dagegen sind neuversiegelte Flächen Raubbau an der Natur.

2. "Größtenteils werden die bestehenden Flächen als Parkplatzfläche und Erstaufnahmeeinrichtung genutzt. Somit werden zuvor versiegelte Flächen genutzt. Nur der südwestliche Teil des Geltungsbereichs stellt derzeit noch Ackerland dar. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbefläche ausgewiesen (Ausnahme ehemalige Bahntrassen und einem Streifen Sukzessions- und Pflegefläche im Südosten)"

Auf mich wirkt die Aussage, dass zuvor versiegelte Flächen genutzt werden, als schleichende Versiegelung, die der Bevölkerung „untergemogelt“ wird.

Insgesamt möchte ich zu Bedenken geben, dass jede Erweiterung von Gewerbegebieten und Neuversiegelungen, bei dem heutigen Bewusstsein für die Umwelt und im Sinne der Nachhaltigkeit nicht mehr zeitgemäß ist. Die Natur, unser Lebensraum und die zukünftigen Generationen haben keine Stimme. Deswegen sollten wir als Anwohner, die sich für den Erhalt von Grünflächen einsetzen, gehört und in den Entscheidungen beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Karl Schwab

Anwaltskanzlei für öffentliches Baurecht und Immobilienrecht



RA Karl Schwab, Maximiliansplatz 18/I, 80333 München

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

Ref. VII - Stadtentwicklung u. Baurecht				
VII	61	62	63	67
mit der Bitte um				
<input checked="" type="checkbox"/> RÜ VII T:				
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Veranlassung				
20. Aug. 2019				
Journal Nr.:				
<input type="checkbox"/> Antwort schreiben T:				
<input type="checkbox"/> Unterschrift VII Auslauf VII				
<input type="checkbox"/> Ablichtung				

Stadt Ingolstadt
19. Aug. 2019

RA KARL SCHWAB
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon: (089) 21 66 66 - 0
Telefax: (089) 21 66 66 - 55

Maximiliansplatz 18/I
D- 80333 München
ks@ra-karl-schwab.de

Kooperationspartner
in Bürogemeinschaft:

RECHTSANWÄLTE

Im Miet- und
Wohnungseigentumsrecht:

BEATE MARSCHALL

Im zivilen Baurecht:

PROF. DR. DIETER KAINZ
Honorarprofessor an der
Hochschule München (FH)
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Wirtschaftsmediator (IHK)

Datum 14.08.2019
Unser Zeichen KS-18/000100

VII/61 STADTPLANUNGSAMT			
61.1	61.2	61.3	61.4
Sekretariat			
Fr. Müller RECHTSAMT MIT EINBEZUGEN (089) 216666-50 BEI ABWACHUNG			
Eingang 20. Aug. 2019			
<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			

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177V „GE Südlich der Man-
chinger Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallel-
verfahren**

Hier: Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Unterzeichner hat bereits mit Schreiben vom 18.09.2018 angezeigt, die [REDACTED]
[REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED] anwaltschaftlich zu beraten und zu vertreten.

Insofern hat der Unterzeichner namens und im Auftrag seiner Mandantin Bedenken
und Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung abgegeben.
Zwischenzeitlich läuft das Verfahren zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Auch insofern erlaube ich mir namens und im Auftrag meiner Mandantin folgende

Bedenken und Anregungen

zum von der Stadt weiter verfolgten Bebauungsplan abzugeben.

Bankverbindung:

Hypovereinsbank AG Rottach-Egern
IBAN: DE78 7112 0078 0004 0768 00 BIC: HYVEDEMM644

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass die erhobenen Einwendungen voll umfänglich von der Stadt Ingolstadt zurückgewiesen wurden. Sie werden deshalb mit nachfolgender, ergänzender Begründung bzw. Ausführungen aufrechterhalten. Ferner wird festgestellt, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen keine Änderung gegenüber der vorgezogenen Bürgerbeteiligung erfahren hat.

Im Einzelnen führe ich hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken folgendes aus:

1. Flächennutzungsplan

Es wurde Kritik geübt, dass im Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke meiner Mandantin, mithin Flur-Nr. 44648 und 4648/1, das Biotop B 1452 nach wie vor ausgewiesen ist.

Dem hat die Stadt entgegengehalten, dass die Biotopkartierung aufgestellt und gepflegt wird durch das Landesamt für Umwelt und insofern seitens der Stadt nur eine nachrichtliche Übernahme erfolgt. Diese ist weder aufgrund von § 9 Abs. 5 noch § 9 Abs. 6 BauGB geboten.

Absatz 5 beinhaltet Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, Flächen des Bergbaus und mit Altlasten belastete Flächen.

Absatz 6 beinhaltet Festsetzungen zum Anschluss- und Benutzungszwang und zum Denkmalschutz

Insofern besteht rechtlich keinerlei Veranlassung, hier eine entsprechende nachrichtliche Übernahme aufzunehmen, zumal diese sich auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Flächennutzungsplanes bezieht.

2. Bebauungsplan

2.1 Einbeziehung der Grundstücke Flur-Nr. 4648 und 4648/1 in das Bebauungsplangebiet als GE

Es wurde beantragt, dass auch die Grundstücke meiner Mandantin als gewerbliche Baulandfläche ausgewiesen werden. Dies wurde mit dem Argument zurückgewiesen, dass sich die Ausweisung am „Bedarf“ orientiert, der Flächennutzungsplan entsprechende Ausweisung vorsehen muss und letztendlich „der Erwerb der Flächen durch IFG erforderlich ist“. Der Flächennutzungsplan sieht bereits die Grundstücke meiner Mandantin als gewerbliche Flächen vor. Im Rahmen eines Bauleitverfahrens können nur städtebauliche Gründe vorgebracht werden, insbesondere gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, wonach *die Gemein-*

den Baulandpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aussage, dass nur Flächen zugunsten der IFG ausgewiesen werden, widerspricht dem gesetzlichen Auftrag offensichtlich. Dies schränkt entgegen dem gesetzgeberischen Auftrag die Planungshoheit zugunsten einer stadteigenen Gesellschaft wesentlich ein. Es wird deshalb die Forderung aufrechterhalten, auch das Grundstück meiner Mandantin auszuweisen.

- 2.2 Es wurde bereits zum Flächennutzungsplan ausgeführt, dass eine Biotopdarstellung außerhalb des Instruktionsgebietes des Bebauungsplanes weder geboten noch zulässig ist. Gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sind nur entsprechende Festsetzungen der dort genannten Art nachrichtlicher Art zulässig. Dazu gehört die Ausweisung eines Biotops nicht, zumal dies offensichtlich außerhalb des Instruktionsgebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sich befindet.

Hinzu kommt, dass bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ausgeführt und darauf hingewiesen wurde, dass aufgrund Vereinbarung zwischen meiner Mandantin und der Stadt Ingolstadt der Verlust der verloren gegangenen etwaigen Biotopflächen ausgeglichen wurden und somit offensichtlich ist, dass diese Flächen ihre Eigenschaften insoweit verloren haben. Es wäre Pflicht und Aufgabe der Stadt Ingolstadt gewesen, auf Basis dieser Vereinbarung eine entsprechende Meldung beim Landesamt für Umwelt vorzunehmen und die Aufhebung dieses Biotopes zu beantragen bzw. zu erwirken. Die Stadt Ingolstadt tut aber weiterhin so, als bestünde das Biotop trotz aufgrund Vereinbarung und geforderter und durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen. Insofern kann die Stadt Ingolstadt sich nicht darauf berufen, dass die Kartierung vom Landesamt für Umwelt ausgeht, wenn sie in eigener Regie und aufgrund eigener Kompetenz entsprechende Maßnahmen als Untere Naturschutzbehörde getroffen hat.

Dies bestätigt letztendlich auch das Umweltamt der Stadt im Rahmen seiner Stellungnahme vom 11.04.2019, wo unter Ziffer 3 Sonstiges folgendes ausgeführt wird:

„Das im Osten angrenzende Biotop (IN-1452-000) soll nicht Teil des Bebauungsplans werden. Die derzeitige Nutzung, verbunden mit der Zerstörung der ursprünglichen Biotopstrukturen, ist Teil eines eigenen naturschutzfachlichen Verfahrens, welches unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgen soll.“

Warum wurde dieses Verfahren bislang nicht eingeleitet? Warum muss hier zwingend nachrichtlich im Bebauungsplan eine Biotopfläche ausgewiesen werden, obwohl das städtische Umweltamt selbst davon ausgeht, dass diese Fläche die Biotopeigenschaft verloren hat?

2.3 Altlasten

Es wurde eingewandt, dass aufgrund entsprechender Untersuchungen in der Vergangenheit eine Altlastenverdachtsfläche nicht mehr vorliegt. Hierauf erwidert die Stadt lediglich, dass es sich um eine „*nachrichtliche Übernahme aus dem Altlastenkataster der Stadt Ingolstadt*“ handelt.

Dem stehen aber folgende Sachverhalte entgegen:

Das Altlastenkataster wird vom Landesamt für Umwelt geführt. Im Altlastenkataster wird die bislang unter 1.610005 geführte Altlast nicht mehr erwähnt bzw. geführt. In der Anlage übergebe ich einen Auszug aus den von der Stadt Ingolstadt gegenwärtig festgestellten Altlasten – Verdachtsflächen. Dort ist diese Altlast nicht mehr aufgeführt.

Hiervon geht auch das Umweltamt der Stadt aus. Im Rahmen ihrer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der insofern erstellten Stellungnahme vom 19.09.2018 wird unter Stichwort *Altlasten* folgendes ausgeführt:

„Die Ablagerungen auf den Flurstücken mit den Flur-Nr. 4648 und 4648/1 und 4649 sind nach einer orientierten Untersuchung keine Altlastenflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Auf den Flurstücken 4648 und 4648/1 bestand zwar eine ehemalige Kiesabbaufläche, von dieser geht jedoch keine Gefahr für Schutzgüter, Mensch und Grundwasser gemäß Bundesbodenschutzgesetz aus, da keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.“

Letztendlich wird dies auch bestätigt im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan, wo unter Ziffer 1.9 des Umweltberichtes die vorgenannte Einschätzung wortwörtlich übernommen wird. Insofern ist zu beachten, dass das Grundstück FINr. 4649 sich im Instruktionsgebiet des Bebauungsplanes befindet und zumindest in diesem Bereich eine explizite Auseinandersetzung mit der Altlast hätte erfolgen müssen, unabhängig davon, ob es bereits heute als Parkplatz bebaut bzw. genutzt wird. Ansonsten würde der Bebauungsplan einen erheblichen Abwägungsmangel aufweisen, da belastete Flächen für eine Bebauung im Regelfall nur unter Auflagen oder eingeschränkten Bedingungen zulässig ist. Die Kennzeichnungspflicht des § 9 Abs. 7 BauGB ersetzt nicht eine erforderliche materiell-rechtliche Planung, mithin Auseinandersetzung mit dieser „Altlastenproblematik“ (vgl. Kommentar zum BauGB von E/Z/B/K, § 9, Rz. 268 ff.).

Es wird deshalb beantragt, die Altlastenverdachtsfläche vollständig zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen


Karl Schwab
Rechtsanwalt

An die
Stadt Ingolstadt
Herrn Oberbürgermeister Dr. Lösel
Rathausplatz
85049 Ingolstadt



26.8.2019

Einspruch und Anregungen - Erweiterung des Gewerbegebiets südlich Manchinger Straße Bebauungs- und Grünordnungsplan 177V

Sehr geehrte Herr Dr. Lösel,

wir Niederfelder Bürger möchten hiermit Einspruch erheben gegen die o. g. Erweiterung und diesen mit Anregungen verbinden.

Wir haben durch das bestehende Gewerbegebiet und die Autobahn A9 bereits unter erheblicher Lärmbelästigung zu leiden. Nicht nur der Autolärm tags und nachts, auch Lärm durch Gewerbebetriebe mit rückwärtsfahrenden LKW und die ansässige Recyclinganlage etc. sind an sich schon lange nicht mehr zumutbar.

Inzwischen sind die Planungen bezüglich des geplanten Gewerbegebiets vorangeschritten und wir befürchten weitere Beeinträchtigungen – nicht nur für uns als Anwohner Niederfelds, sondern auch für die Fauna und Flora.

Die Planungen auf dem Gebiet InCampus werden diese Situation ebenfalls weiter verschärfen.

Wir sind besorgt wegen möglicher **Lichtemissionen** und negativer Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

Wir bitten daher darum, unbedingt alle Möglichkeiten bezüglich Licht- und Lärmschutz auszuschöpfen und bei der Auswahl möglicher Neuansiedlungen und deren Detailausführungen in Planung und Betrieb zu berücksichtigen.

Insbesondere

- durch Maximierung des Abstands zum Wohn- und Naherholungsgebiet
- durch Anlage von Grünstreifen und Lärmschutzwällen
- durch Ausrichtung von Gebäuden und Toren, so dass möglichst wenig Lärm und Licht nach draußen oder in das Wohngebiet dringen kann
- durch Verbot von Flutlichtbeleuchtungen und pulsierendem Licht
- durch Minimierung der Lichtemission in Stärke und Ausrichtung/Winkel
- durch geeignete Auswahl der Lichtfarbe

Mit freundlichen Grüßen
im Namen der Einwohner des Ortsteils Niederfeld



Von: [REDACTED]

Datum: 4. September 2019 um 14:14:53 MESZ

An: <Renate.Presslein-Lehle@ingolstadt.de>

Betreff: Bedenken im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 177 V, GE südlich der Manchinger Str.

Sehr geehrte Frau Preßlein-Lehle,

im momentan ausliegenden Plan des Bauleitverfahrens Nr. 177 V, GE südl. der Manchinger Str., sind Emissionskontingente verzeichnet für:
Tag: 61-63 dB und Nacht 45-48 dB.

Das widerspricht der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 177 T- "IN-Campus" der Stadt Ingolstadt, Version 1 (Bericht-Nr.: ACB-0116-6729/14).

Aufgeführt ist:

unter Punkt 7.1.2 eine Einschränkung anderer potentieller Gewerbeflächen und unter Punkt 7.1.2.1. Gewerbefläche südlich der Manchinger Str..

Demnach sind vorgegeben: Tag 55 dB und Nacht 40 dB.

Es wird nicht störendes Gewerbe (Büros, Handwerk, Einzelhandel) empfohlen.

Bitte überarbeiten Sie die Pläne unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung Nr. 177 T "IN-Campus.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Ingolstadt, den 12.09.19

Stadtplanungsamt – Verbindliche Bauleitplanung

Technisches Rathaus

Spitalstraße 3

85049 Ingolstadt

VI/01		STADTPLANUNG	
31.1	61.3	61.3	X
Eingang: 13. Sep. 2019			
<input type="checkbox"/>	Ablichtung	<input type="checkbox"/>	Antwort / U 01
<input type="checkbox"/>	Stellungnahme	<input type="checkbox"/>	Termin
<input type="checkbox"/>	WV.....	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	weitere Veranlassung/Bearbeitung		

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 V Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur dargelegten Planung gilt es Folgendes anzumerken.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landkreis Pfaffenhofen und dem Landkreis Eichstätt (Betonwerke Heinz und Berger, Asphaltwerk Geiger, u.a.) ist die Niederfelder Bevölkerung mit Lärm und Staub stark belastet.

Eine weitere Lärmbelastung durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist der Niederfelder Bevölkerung nicht mehr zuzumuten.

Eine weitere Ansiedlung von Gewerbe zerschneidet die letzte zusammenhängende Flur und zerstört ein Stück Heimat.

Angesichts der Tatsache, dass ein Umdenken hinsichtlich Klimawandel und Artenschutz in der Bevölkerung stattfindet, ist es unverantwortlich die Natur zu zerstören.

[REDACTED]

Bedenken und Anregungen