

BESCHLUSSVORLAGE V0620/17 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	07.09.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	10.10.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.10.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 103 Ä X - "Gustav-Mahler-Straße"

- Entwurfsgenehmigung -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung behandelt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ inklusive Begründung sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden genehmigt.
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst ganz oder teilweise(*) folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2591/5*, 2599/10, 2599/14, 2599/16, 2599/15*, 2599/17*, 2599/21*, 2644/1, 2638/1.
3. Für das Grundstück der FINr 2638/1, Gemarkung Ingolstadt, welches derzeit als beschränkt-öffentlicher Weg für Fußgänger und Radfahrer gewidmet ist, wird ein Entwidmungsverfahren nach dem Straßen und Wegerecht durchgeführt. Dieses erfolgt im Wege der Verfahrenskonzentration zusammen mit dem Bauleitplanverfahren.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

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

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 26.04.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Planungsvorhabens und im Interesse einer vollumfänglichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde dabei allerdings von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nach § 13 a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kein Gebrauch gemacht. Dementsprechend ist in der Zeit vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sind mit entsprechendem Abwägungsvorschlag der Verwaltung unter Teil „A“ des Kurzvortrages dargestellt.

Nach erfolgter Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um die Grundstücke der Flurnummern 2638/1, 2599/10, 2644/1, 2591/5 (Teilfläche), 2599/14, 2599/15 (Teilfläche) und 2599/21 (Teilfläche), Gemarkung Ingolstadt, erweitert. Nähere Ausführungen hierzu finden sich unter Buchstabe „B“ des Kurzvortrages. Im Zuge des vorliegenden, erweiterten Planungskonzeptes, ist die Einziehung eines als beschränkt- öffentlich für Fußgänger und Radfahrer gewidmeten Weges auf dem Grundstück der Flurnummer 2638/1, Gemarkung Ingolstadt, erforder-

lich. Dies wird unter Buchstabe „C“ näher erläutert. Unter Buchstabe „D“ finden sich sodann noch die Eckpunkte für den mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ abzuschließenden Durchführungsvertrages

A. Inhalte der Anregungen und Stellungnahmen:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- 1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 21.06.2017**
- 2. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 10.07.2017**
- 3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 05.07.2017**
- 4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 13.06.2017**
- 5. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 10.07.2017**
- 6. Rechtsamt mit E-Mail vom 19.06.2017**
- 7. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 29.06.2017**
- 8. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 05.07.2017**
- 9. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 28.06.2017**
- 10. Tiefbauamt mit Schreiben vom 03.07.2017**
- 11. Umweltamt mit Schreiben vom 29.06.2017**
- 12. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 29.06.2017**
- 13. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 07.07.2017 und 12.07.2017 sowie E-Mail vom 19.07.2017**
- 14. Bezirksausschuss II – Nordwest vom 13.07.2017**

Nachfolgend werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen.

1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 21.06.2017

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasser-versorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagerechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.
3. Für den Objektschutz (z.B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.
4. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehru- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazu gehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten
5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugängen zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.

6. Die Feuerwehruzufahrten, -durchfahrten, und –umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007), dem dazugehörigen Einführungserlass herzustellen.
7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, daß sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.
8. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jeder Zeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendepfannen bzw. Wendehammer.
9. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehruzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 14925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.
10. Generell sind Feuerwehruzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
11. Erforderliche Feuerwehruzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
12. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im Vorfeld zu klären (Aus den Planunterlagen die dem Amt und für Brand- und Katastrophenschutz zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme vorlagen war die Erreichbarkeit der Gebäude nicht eindeutig zu erkennen). Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mit auf zu nehmen.
13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.
14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit 192 m³/h gewährleistet.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich bereits zwei Unterflurhydranten, welche nach Rückfrage beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz als ausreichend zu betrachten sind. Zusätzliche Hydranten sind somit nicht erforderlich. Auch ein Umbau der bestehenden Unterflurhydranten zu Überflurhydranten ist auf Nachfrage beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz entbehrlich. Ein entsprechender Hinweis zur Löschwasserbereitstellung wurde unter Nr. III.8. in die Planunterlagen aufgenommen.

Die oben genannten Punkte mit den Nummern 1,4,6, und 14 wurden ebenfalls unter Nr. III.8 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet.

Die Flächen für die Feuerwehr und somit die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude und Nutzungseinheiten wurden zwischenzeitlich von der Vorhabenträgerin mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend berücksichtigt.

Da die Erschließungsstraßen (Richard-Wagner-Straße und Gustav-Mahler-Straße) bereits bestehen und im Zuge der Planung nicht verändert werden, ist Punkt 8 der abgegebenen Stellungnahme als unbeachtlich zu beurteilen.

Die übrigen Anregungen werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Einbeziehung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz berücksichtigt.

2. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 10.07.2017

Es bestehen keine Bedenken, da die Detailabstimmung bereits im Vorfeld erfolgte. Es wird angeregt, die oberirdischen Stellplätze, welche senkrecht von der Gustav-Mahler-Straße aus befahren werden, aus Verkehrssicherheitsgründen noch etwas nach Norden zu verschieben. Außerdem wird angeregt, einen der drei oberirdischen Stellplätze als Behindertenstellplatz auszuführen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Verschieben der drei oberirdischen Stellplätze, welche senkrecht von der Gustav-Mahler-Straße angefahren werden können, in Richtung Norden ist nicht möglich, da es sodann zu einer Überlagerung der Stellplätze mit der erforderlichen Feuerwehrezufahrt für die südlichen Gebäude im Vorhabengebiet kommen würde. Da allerdings aufgrund der Sackgassensituation die Ausfahrt aus den Parkplätzen überwiegend in Richtung Süden erfolgt, kann nach Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation aus verkehrsrechtlicher Sicht die Anordnung der Stellplätze wie im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt, erfolgen.

In der derzeitigen Planung zum Vorhaben ist vorgesehen, entweder auf einem der drei oberirdischen Stellplätze im Vorhabengebiet oder in unmittelbarer Nähe hierzu auf dem Grundstück der FINr. 2599/14 einen der geplanten Stellplätze als Behindertenstellplatz anzubieten. Dem stehen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen.

Zudem soll durch die Errichtung einer Quartiersgarage im Norden des erweiterten Plangebietes, welche direkt an die übergeordnete Richard-Wagner-Straße angebunden ist, die in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet bestehende, angespannte Parksituation entlastet und gleichzeitig die Lebens- und Wohnqualität im Quartier erhöht werden.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 05.07.2017

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG wurde unter Nr. III.5 in den vorhaben-

bezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 13.06.2017

Die Belange der Bundeswehr sind bei der Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt.

Bei der angeführten Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen.

Nach den vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte die Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, wird gebeten die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe von 30 Metern ist bei den künftigen Bauvorhaben aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung hinsichtlich einer maximalen Wandhöhe von bis zu 21,5 Meter nicht möglich. Es besteht somit keine weitere Veranlassung.

5. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 10.07.2017

Es wird mitgeteilt, dass durch die genannte Maßnahme der Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN Fiber Network KG nicht berührt wird. Sollte sich der Projektbereich erweitern, wird um erneute Anfrage gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die NGN Fiber Network KG wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

6. Rechtsamt mit E-Mail vom 19.06.2017

Außer einer redaktionellen Anmerkung zu Punkt 6.2 in der Begründung werden keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionelle Änderung ist aufgrund der Umformulierung des betroffenen Passus in der Begründung hinfällig.

7. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 29.06.2017

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch die Anordnung kompakter Baukörper kann die Energieeffizienz der einzelnen Gebäude im Vorhabengebiet gesteigert und optimiert werden. Die in Nr. I.11 des vorhabenbezogenen

Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorgeschriebene Dachbegrünung leistet zudem einen positiven Beitrag u.a. in Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser, was insbesondere bei klimabedingten Starkregenereignissen zur Entlastung der örtlichen Abwasserkanäle und bodennahen Sickerflächen führt.

Die unter Nr. I.11 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzte Fassadenbegrünung im Bereich des Parkhauses hat ebenfalls eine positive Auswirkung auf die klimatische Situation im Plangebiet.

Das Vorhaben liegt im sogenannten Wärmevorzugsgebiet der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, sodass ein Anschluss an das Fernwärmesystem vorgesehen ist. Unter Nr. I. 12 wird im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ausgeschlossen.

Weiterhin wird die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, grundsätzlich durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand unterstützt. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten. Die Zulässigkeit von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung ist ohne Flächenbegrenzung in Nr. II.1 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt.

8. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 05.07.2017

Seitens der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan für das Gebiet „103 Ä X Gutsav-Mahler-Straße“. Die Bebauungsfläche liegt im Wärmevorzugsgebiet. Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH wird das Baugebiet mit Fernwärme versorgen. Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, welches einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte fordert, ist zu beachten. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordinierung empfohlen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die Fernwärmeversorgung im Plangebiet wird in der Begrünung unter Nr 7.2 hingewiesen. Weiterhin wird unter Nr. I.11 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes die Berücksichtigung des Merkblattes DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ festgesetzt.

Es obliegt der Vorhabenträgerin rechtzeitig mit den Stadtwerken Ingolstadt sowie den übrigen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Bauausführung unter Sicherung von bestehenden Leitungstrassen im Vorhabengebiet zu koordinieren. Ein entsprechender Passus wird in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

9. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 28.06.2017

Quer durch den Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahmen verlegt werden muss (ein Bestandsplan wurde der Stellungnahme beigefügt). Es wird gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

Des Weiteren befinden sich am Rand des Geltungsbereiches hochwertige Telekommunikationslinien und Kabelverzweiger der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen mög-

licherweise berührt werden. Es wird gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Bauvorhaben tangiert bestehende Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Daher sind die Anregungen der Telekom bei der Bauausführung zu beachten. Insbesondere obliegt es der Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Baubeginn mit der Telekom Kontakt aufzunehmen, um die Bauausführung unter Sicherung der bestehenden Leitungstrassen sowie die erforderliche Umverlegung der Telekommunikationslinie zu koordinieren. Ein entsprechender Passus wird in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Vorhabenträgerin erhält einen Abzug der vorliegenden Stellungnahmen. Unter Nr. I.11 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Berücksichtigung des Merkblattes DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ festgesetzt.

10. Tiefbauamt mit Schreiben vom 03.07.2017

Straßenplanung:

Die Sichtdreiecke aus der geplanten Tiefgarage sind zu beachten. Die Straßenbegleitende Bepflanzung ist entsprechend so zu wählen, dass die Sicht möglichst wenig eingeschränkt wird. Flächen für den zweiten Rettungsweg (z.B. Aufstellflächen der Feuerwehr) sind im Öffentlichen Bereich nicht zugelassen und sollen auf Privatflächen nachgewiesen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch die Festsetzungen unter Nr. I.7, I.11 sowie II.5 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden die Sichtbeziehungen bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage gewährleistet. So sind in diesem Bereich weder Baum-/Strauchpflanzungen vorgesehen noch dürfen Einfriedungen vorgenommen werden. Weiterhin ist ein 1,5 m breiter Grundstücksstreifen außerhalb des Bauraums entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb des Umgriffes des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich keine öffentlichen Flächen, sodass die Flächen für den zweiten Rettungsweg zwangsläufig auf Privatflächen der Vorhabenträgerin nachgewiesen werden.

Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht:

Durch die Realisierung des o.g. Bebauungsplanes müssen keine neuen Straßen geschaffen bzw. vorhandene Straßen saniert werden. Daher werden voraussichtlich keine Erschließungs- und Ausbaubeiträge erhoben werden müssen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

11. Umweltamt mit Schreiben vom 29.06.2017

Naturschutz:

Bestandsminderungen sind im Rahmen einer abgestimmten Freiflächengestaltungsplanung auszugleichen. Es ist eine maximal mögliche Durch- und Begrünung (Fassaden-/ Dachbegrü-

nung) vorzusehen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern im Baugebiet Hofwohnen sowie innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ wurde unter Nr. I. 11 in die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Weiterhin findet sich an derselben Stelle die Festsetzung, dass die Freiflächen des Baugrundstückes sowie die privaten Grünflächen dauerhaft zu begrünen sind. Zudem wurden im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mehrere Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt. Auf die konkrete Gestaltung der Grünflächen auf den Baugrundstücken kann im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes allerdings nicht weiter Einfluss genommen werden. Für das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Vorhaben wird jedoch mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, zu dessen Bestandteil ein mit dem städtischen Garten- und Umweltamt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan zählt. Dieser enthält sodann verbindliche Regelungen zur konkreten Gestaltung der im Vorhabengebiet festgesetzten Grünstreifen/-flächen.

Außerdem wurde bei der Planung im nördlichen Erweiterungsbereich (Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“) darauf geachtet, die bestehende Begrünung planungsrechtlich weitestgehend zu sichern sowie durch neue Baumpflanzungen und Dachbegrünungen zu verstärken. Weiterhin wurde unter Nr. I.11 die Begrünung der künftigen Parkhausfassade festgesetzt, sodass auch in diesem Bereich auf eine maximal mögliche Durch- und Begrünung geachtet wurde.

Baumschutz:

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen Bäume gefällt werden. Es ist ein Baumbestandsplan vorzulegen und für geschützte Bäume eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein Baumbestandsplan für das Vorhabengebiet wurde dem Umweltamt zwischenzeitlich im Rahmen der Abstimmung zu der Freiflächengestaltungsplanung übersandt. Da die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt obligatorisch ist, wurde auf eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet. Unter Nr. III. 9 findet sich im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan allerdings ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt.

Artenschutz:

Die Vorgaben des Artenschutzes sind zu beachten. Schnitt-, Rodungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind im Zeitraum 01.10. – 28.02. durchzuführen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein Hinweis auf den nach Artenschutzrecht zulässigen Zeitraum für Schnitt-, Rodungs- und Entsorgungsmaßnahmen wurde unter Nr. III.9 in den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Lärmschutz:

Für das unmittelbar an der Richard-Strauss-Straße geplante Gebäude ist an den straßenzu-

gewandten Fassaden mit Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber, 57 dB(A) abends und 50 dB(A) nachts zu rechnen. An diesem Gebäude kann durch geeignete Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume die Schallsituation optimiert werden.

Die exakte Bestimmung der notwendigen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude kann im Rahmen der Baugenehmigung vom Bauherrn bzw. vom ausführenden Planungsbüro mittels der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmt werden. Der hierfür maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus den Beurteilungspegeln zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB (A).

Ansonsten sind zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 8 angeführten Erläuterungen zur Schallsituation nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Vorgaben des Immissionsschutzes wurden in der Planung berücksichtigt. Zu den Belangen des Lärmschutzes findet sich unter Nr. I.12 eine mit dem Umweltamt abgestimmte Festsetzung.

Altlasten:

Keines der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 Ä X befindlichen Grundstücke ist in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2591/3 und 2591/4 wurden dem Fort 101 (Habermann) fälschlicherweise zugeordnet. Wie auf dem der Stellungnahme beigefügten Luftbild aus dem Jahre 1945 zu erkennen ist, befindet sich der Grabenbereich des Forts außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103 Ä X.

Im Bebauungsplan soll auf die unmittelbare Nachbarschaft zu der Rüstungsaltpast (Katasternummer 16100127) hingewiesen werden. Falls sich im Zuge von Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Unter Nr. 10 wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Nähe des Plangebietes zu der bestehenden Rüstungsaltpast „Fort 101 (Habermann)“ eingegangen. Weiterhin findet sich unter Nr. III.6 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden schädlicher Bodenveränderungen bzw. eines konkreten Altlastenverdachts.

Sprengmittel

Auf Luftbildern von 1945 sind auf dem Baugrundstück keine Bombentrichter zu erkennen, jedoch wurde das weitere Umfeld des Plangebietes im 2. Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel aufgefunden werden. Bei Erdarbeiten (z.B. Aushubarbeiten, Spunden) ist in jedem Fall mit besonderer Sorgfalt auf nicht detonierte Sprengmittel und Blindgänger zu achten. Falls Fundmunition zu Tage gefördert wird, ist sofort die Feuerwehr zu verständigen, die ihrerseits den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Unter Nr. III. 6 wurde ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen, dass beim Zutage fördern von Fundmunition unverzüglich die Feuerwehr/Polizei zu verständigen ist

Wasserrecht

Keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Keine Einwände

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

12. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 29.06.2017

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert.

Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ nicht berührt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches ist nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) eine Altablagerung (Katasternr. 16100127; IN-AA/246, Fort 101) bekannt. Hier betroffen sind die FINrn. 2591/3 und 2591/4, der Gemarkung Ingolstadt.

Es ist von einer östlich bis südöstlichen Grundwasserfließrichtung auszugehen.

Da weiterführende Informationen oder Erkundungen derzeit nicht vorliegen, sind die in Folge der Altlast erforderlichen Maßnahmen durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben

des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Laut Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt erstrecken sich die Altablagerung mit der Katasternummer 16100127, Fort 101, anders als im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem registriert, nicht auf die Grundstücke der FINrn. 2591/3 und 2591/4, Gemarkung Ingolstadt, und somit auch nicht auf das Plangebiet. Wie aus dem der Stellungnahme des Umweltamtes beigefügten Luftbild aus dem Jahre 1945 hervorgeht, befindet sich der Grabenbereich des Forts außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Grundstücke mit den FINrn. 2591/3 und 2591/4 wurden dem Fort 101 somit fälschlicherweise zugeordnet.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird unter Nr. 10 auf die Nähe des Plangebietes zur Rüstungsalblast „Fort 101 (Habermann)“ eingegangen. Im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan findet sich unter Nr. III.6 ein Hinweis zum erforderlichen Vorgehen, sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden. Weiterhin wurden die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Nr. III. 3 (Regenwasserbehandlung) und Nr. III.7 (Auffüllungen) entsprechend den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt ergänzt.

3. Abwasserbeseitigung

3.1. Schmutzwasserbeseitigung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden.

Durch den starken Bevölkerungszuwachs/Zuwachs an Gewerbe im Einzugsgebiet der Zentralkläranlage bewegt sich die Auslastung der vollbiologischen Kläranlage im Bereich der Bemessungsgrenzen (275.000EW). Bis auf die Probleme mit dem Parameter Nges. konnten die Ablaufwerte bis dato eingehalten werden.

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

Die Entwässerung ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen.

Grundsätzlich sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems überrechnet werden. Der bauliche Zustand dieser bestehenden Kanäle sollte ebenfalls überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Überrechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit sowie die Überprüfung und ggf. erforderliche Erneuerung bestehender Entwässerungskanäle im Stadtgebiet erfolgt stetig durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist obligatorisch. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. III.1 aufgenommen.

3.2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt

werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Je nach Art der Nutzung der Fahr-/Park- und Stellflächen kann die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Mischwasserkanal obligatorisch werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen wurden berücksichtigt und unter Nr. III.3 in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

3.3. Grund- und Schichtwasserableitung

Gebäudedrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Nr. III.1 in die Planunterlagen aufgenommen.

13. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 07.07.2017 und 12.07.2017 sowie E-Mail vom 19.07.2017

1. Entwässerung

1.1. Schmutzwasserbeseitigung

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Mischwasserkanäle in der Gustav-Mahler-Straße (DN 500 STZ) und der Richard-Strauss-Straße (DN 500 STZ). Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

1.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen.

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 in den jeweils gültigen Fassungen zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit

Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln TRENGW hingewiesen. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z.B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritten ausgehen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten angrenzender Bereiche verlagert werden.

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden unter den Nummern III.1 (Wasserversorgung/Abwasserentsorgung) und III.3 (Regenwasserbehandlung) in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung erfolgten unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten vor Ort.

2. Hydrogeologie

2.1. Grundwasserverhältnisse

Redaktionelle Anmerkung:

Mit E-Mail vom 19.07 wurde von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR die Stellungnahme zur Hydrogeologie korrigiert. Es wird im Folgenden daher nur die korrigierte Fassung wiedergegeben:

Die mittleren Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 370,3 m.ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 3 bis 3,5 m.

Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit ca. 371,0 m ü.N.N. ermittelt. Bei mittleren höchsten Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen verringert sich der Grundwasserflurabstand somit auf ca. 2,5 bis 3,0 m.

Bei der Begründung zum BPlan, Seite I/4, Nr. 4.5 „Beschaffenheit/Baugrund/ Grundwasser“ sind beim 2. Satz falsche Höhen zum Grundwasserflurabstand angegeben. Die Begründung soll daher wie folgt abgeändert werden:

„Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 371 m ü.N.N. (2,5 bis 3,0 m unterzeitigem Geländeniveau) ermittelt

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde unter Nr. 8 entsprechend abgeändert.

2.2. Bodenverhältnisse und Sickerfähigkeit

Nach vorliegendem Kenntnisstand ist im Plangebiet von einer Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen. Falls weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes (zu denen zählt auch der Grundwasserstand) erforderlich sein sollten, ist es Aufgabe des Vorhabenträgers diese auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wurde informiert, dass es ihre Aufgabe ist, weitere erforderliche Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes (inkl. Grundwasserstand) auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

2.3. Hinweise zur Bebauung

Tief liegende Gebäudeteile (Keller/Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern. Im Regelfall sind Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich.

Die Bemessungsgrundwasserstände sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln. Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

Auch nach der Bauphase können Baukörper, die in den Grundwasserhorizont eingreifen, Veränderungen hervorrufen. Beispielsweise sind Grundwasseraufhöhungen im Anstrombereich und Grundwasserabsenkungen im Abstrombereich von Baukörpern sowie lokale Veränderungen der Grundwasserfließrichtung möglich. Eine zusätzliche, wenn auch temporäre Beeinflussung des Grundwassers ist durch Sickeranlagen (Rigolen und Mulden) zu erwarten. Insbesondere in Verbindung mit den zuvor genannten Grundwasseraufhöhungen können sich negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung verstärken.

Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abzumildern, ist grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versickerung über Gründächer erforderlich. Auch für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht möglich ist und Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet wird, ist aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen – zur Abdämpfung von Ablaufspitzen – die Errichtung von Gründächern notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Auf die Notwendigkeit der Ausbildung tief liegender Gebäudeteile mit druckdichten Wannen bzw. der Sicherung dieser Gebäudeteile gegen Auftrieb unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) wird im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. III.2 hingewiesen.

Die Vorhabenträgerin wurde informiert, dass es ihre Aufgabe ist, die Bemessungsgrundwasserstände eigenverantwortlich und auf eigene Kosten zu ermitteln.

Unter Nr. III.3 findet sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Hinweis, dass eine Versickerung durch Sickeranlagen nur zugestimmt werden kann, soweit eine flächige Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Eine Versickerung durch Sickeranlagen soll daher nur im Ausnahmefall zur Anwendung kommen, sodass negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung soweit wie möglich vermieden werden.

Die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ab einer Fläche von 100 m² wurde unter Nr. I.11 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt.

2.4. Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen.

Durch eine vorausschauende Planung können individuelle wirtschaftliche Lösungen gefunden werden. Mehr hierzu unter www.in-kb.de/Bauwasser.

Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m²) erhoben.

Grundwasserabsenkungen können Schäden an benachbarten Bebauungen infolge von Setzungen hervorrufen. Vor Beginn von Grundwasserhaltungsmaßnahmen sollte deshalb vom Verursacher der Maßnahme ein Beweissicherungsverfahren an der benachbarten Bebauung durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die vom Bauherrn zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich der Bauwasserhaltung wurden unter Nr. III.4 in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Weiterhin wird die Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Beginn einer genehmigten Grundwasserhaltungsmaßnahme in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

3. Wasserversorgung

Für den Grundschutz können 192 m³/h Löschwassermenge im Plangebiet bereitgestellt werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes (Objektschutz, insbesondere für die vier Hochhäuser) sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten. Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist ein Löschwasservertrag mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuschließen.

Den internen Brandschutz (Druckerhöhungsanlage etc.) hat der Hauseigentümer sicherzustellen.

Gemäß B-Plan herrscht für das Hochhaus „Haus West“ ein überlanger Grundstücksanschluss nach § 20 Abs. 1 Wasserabgabebesatzung (WAS) vor. Falls das „Haus West“ einen eigenen Trinkwasseranschluss erhalten soll, ist an der Grundstücksgrenze ein geeigneter Wasserzähl-schacht auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen oder der Hausanschlussraum entsprechend zu platzieren.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz ist die für das Plangebiet zur Verfügung stehende Löschwassermenge ausreichend. Zu den weiteren Ausführungen hinsichtlich der Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes wird auf die oben stehende Beschlussempfehlung unter Nr. 1 (Amt für Brand- und Kata-

strophenschutz) verwiesen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf eigene Verantwortung die Anforderungen an das Brandschutzkonzept mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzuklären und falls erforderlich einen Löschwasservertrag mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzuschließen. Die Erfüllung der Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für den notwendigen überlangen Grundstücksanschluss nach § 20 Abs. 1 WAS findet sich unter Nr. III.1 ein entsprechender Hinweis.

4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße (Richard-Strauss-Straße bzw. Gustav-Mahler-Straße) bereitgestellt werden.

Deshalb sind die Standorte für Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Bewohner oder deren Beauftragte ihre Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb eines „15 m-Bereichs von der Straße“ liegt, bringen.

Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.

Für den Fall, dass im Plangebiet der Müll mittels Unterflurmüllbehälter entsorgt werden soll, sind die Müllplätze so zu planen, dass diese von den Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden können. Deshalb sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

- Es ist eine Fahrbahnbreite von mindestens 4 m einzuhalten.
- Die Straßen müssen einen geeigneten Unterbau aufweisen (das zulässige Gesamtgewicht der Müllfahrzeuge beträgt 32t).
- Es müssen ausreichende Kurvenradien vorherrschen. Hierfür ist eine Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR zwingend erforderlich.
- Falls eine Wendemöglichkeit notwendig ist, muss eine Wendepalette gemäß Unfallverhütungsvorschrift einen Mindestdurchmesser von 24m aufweisen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anforderungen hinsichtlich der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR der Stadt Ingolstadt über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Ingolstadt (Abfallwirtschaftssatzung) sind der Vorhabenträgerin bekannt. Die konkrete Ausführungsplanung ist hierauf abzustimmen. Gem. dem Vorhaben- und Erschließungsplan befinden sich die einzelnen Müllräume jeweils (oberirdisch) im 15-Meter-Radius zur nächst gelegenen Straße. Die Einhaltung der Abfallwirtschaftssatzung ist obligatorisch, sodass diesbezüglich weitere Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich sind.

5. Grundsätzliches

5.1. Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung /Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden.

Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR wurden unter Nr. III.1 als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Die Vorhabenträgerin ist darüber informiert, dass alle Maßnahmen zu unterlassen sind, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden. Weiterhin wird unter Nr. III.1 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes darauf hingewiesen, dass die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten sind.

5.2. Dienstbarkeiten

Für die bestehende, im nördlichen Bereich des Plangebietes liegende öffentliche Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC ist zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR kostenfrei eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, um die Trassenführung der Versorgungsleitung (Wasserversorgungsleitung) dauerhaft zu sichern, aber auch um den Objektschutz zu gewährleisten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR für die Sicherung der auf dem Grundstück der FINr. 2599/17, Gemarkung Ingolstadt, verlaufenden Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC ist zwischen der Grundstückseigentümerin (der Vorhabenträgerin) und den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln. In dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde allerdings eine entsprechende Fläche mit Leitungsrechten festgesetzt (Nr. I. 9). Weiterhin wird in dem mit der Vorhabenträgerin noch abzuschließenden Durchführungsvertrag eine entsprechende Verpflichtung zur Bestellung der erforderlichen Dienstbarkeit vereinbart.

5.3. Kosten für Erschließungsaufwand

Gemäß der Begründung zum B-Plan, Seite I/7, Nr. 12 „Kosten“ und dem Antrag der GWG auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 24.02.2017 wird der ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsaufwand – soweit über die bestehende Erschließung hinaus erforderlich – vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist in einem Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Entsprechende Regelungen werden in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

6. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage (Schreiben vom 12.07.2017)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke FINr. 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/16 und 2599/17(Tfl.) der Gemarkung Ingolstadt.

Für die vorgenannten Grundstücke sind die Herstellungsbeiträge für die Erschließungsmaßnahmen Wasser und Kanal wie folgt bereits abgegolten:

FINr. 2591/2 (572 m² Fläche):

Der Wasser- und Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 572 m² und für eine Geschossfläche von 474,84 m² (derzeitiger Bestand) abgegolten.

FINr. 2591/3 (667 m² Fläche):

Der Wasser- und Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 667 m² und für eine Geschossfläche von 562,89 m² (derzeitiger Bestand) abgegolten.

FINr. 2591/4 (773 m² Fläche):

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 773 m² und für eine Geschossfläche von 193,25 m² (=GFZ 0,25) abgegolten.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 773 m² und für eine Geschossfläche von 618,40 m² (=GFZ 0,8) abgegolten.

FINr. 2599/16 (2.378 m² Fläche):

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 2.378 m² und für eine Geschossfläche von 594,50 m² (=GFZ 0,25) abgegolten.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 2.378 m² und für eine Geschossfläche von 693,00 m² abgegolten.

FINr. 2599/17 (2.683 m² Gesamtfläche):

Für den Anteil, der im Bereich des Plangebietes B-Plan 103 Ä X liegt, ist der Wasser- und Kanalbeitrag nur für die anteilige Grundstücksfläche (Flächenbeitrag), jedoch kein Betrag für die Geschossfläche abgegolten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/WAS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS) in der jeweils gültigen Fassung.

Falls entsprechend dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nach seiner Rechtskraft eine größere – als die bereits abgeglichene – Geschossfläche (GFZ) zulässig ist, wird dadurch ein Nacherhebungstatbestand für die Kanal- und die Wasser- Herstellungsbeiträge ausgelöst. Die nachzuerhebenden Herstellungsbeiträge errechnen sich aus der Differenz der Herstellungsbeiträge zwischen den bereits abgeglichene Grundstücks- und Geschossflächen und den künftigen Flächen bzw. der künftig zulässigen Geschossflächen (GFZ).

Falls weitere beitragsauslösende Tatbestände auftreten (z.B. Überschreitung der zulässigen GFZ durch Bebauung der Grundstückszumessungen bzw. für Flächen, für welche noch keine Beiträge erhoben wurden), sind hierfür Herstellungsbeiträge nach den jeweils geltenden Bestimmungen der BGS/WAS und BGS/EWS zum Entstehungszeitpunkt festzusetzen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Umfang der bisher für das Plangebiet abgeholzten Herstellungsbeiträge für Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen werden der Vorhabenträgerin in dem noch mit ihr abzuschließenden Durchführungsvertrag bekannt gegeben. Ebenso wird in dem Durchführungsvertrag auf den Nacherhebungstatbestand sowie auf die Berechnung der nachzuerhebenden Herstellungsbeiträge hingewiesen.

15. Bezirksausschuss II – Nordwest vom 13.07.2017

Der BZA Nordwest hält die Anzahl der PKW-Stellplätze für die EG-Nutzung durch Dienstleistung und Einzelhandel für unzureichend.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zwischenzeitlich wurde der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes erweitert. In diesem Zusammenhang wurden u.a. östlich der Gustav-Mahler-Straße in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet eine Fläche für private, oberirdische Stellplätze in die Planung aufgenommen, welche den im Gebiet „Hofwohnen“ geplanten Dienstleistungsnutzungen als Besucherparkplätze dienen sollen. Die Anzahl der oberirdischen Besucherstellplätze für das Gebiet „Hofwohnen“ wurde somit deutlich erhöht, sodass nun entsprechend den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung und der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ausreichend Besucherstellplätze für die geplanten Dienstleistungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Zudem soll durch die Errichtung einer Quartiersgarage im Norden des Plangebietes, welche direkt an die übergeordnete Richard-Wagner-Straße angebunden ist, die in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet bestehende, angespannte Parksituation entlastet und gleichzeitig die Lebens- und Wohnqualität im Quartier erhöht werden.

Von den folgend aufgeführten Behörden, Einrichtungen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erklärt, dass keine Einwände bestehen bzw. deren Belange durch die Planung nicht berührt werden:

1. **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien mit Schreiben vom 11.07.2017**
2. **Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 23.06.2017**
3. **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 06.07.2017**
4. **Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 03.07.2017**
5. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 27.06.2017**
6. **Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 21.06.2017**
7. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 16.06.2017**
8. **Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord mit Schreiben vom 12.06.2017**
9. **Gesundheitsamt mit Schreiben vom 09.06.2017**
10. **Handelsverband Bayern e.V. mit Schreiben vom 13.06.2017**
11. **bayernets GmbH mit Schreiben vom 12.06.2017**
12. **Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 19.06.2017**
13. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 10.07.2017**

B. Erweiterung des Planungsumgriffes

Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um die Grundstücke der FINrn. 2638/1, 2599/10, 2644/1, 2591/5 (Teilfläche), 2599/14, 2599/15 (Teilfläche) und 2599/21 (Teilfläche), Gemarkung Ingolstadt, erweitert.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde allerdings lediglich um geringe Teilflächen der Grundstücke FINrn. 2599/15 und 2599/21, Gemarkung Ingolstadt, vergrößert, sodass dieser nun nicht mehr den gesamten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst. Dies ist gem. § 12 Abs. 4 BauGB rechtlich möglich und aus folgenden (städtebaulichen) Gründen angezeigt.

Durch das geplante Vorhaben der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt entfällt eine Garagenanlage auf dem Grundstück der FINrn. 2599/16, welche 45 Stellplätze umfasst und dem 9-geschossigen Punkthochhaus der Vorhabenträgerin an der Richard-Strauss-Straße 32 zuzuordnen ist. Als Ersatz für die wegfallenden Stellplatzmöglichkeiten, sowie anlässlich des Bestrebens, die in der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabengebiet bestehende, angespannte Parksituation zu entlasten, soll im Norden des Planungsumgriffs auf den Grundstücken der FINrn. 2591/5 (Teilfläche), 2638/1, 2644/1 eine Quartiersgarage für ca. 180 Stellplätze geschaffen werden. In dieser sollen künftig neben den 45 Stellplätzen für das Punkthochhaus an der Richard-Strauss-Straße auch die erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten der erdgeschossigen Nutzungen im Bereich „Hofwohnen“ sowie Stellplätze für Bewohner der Gebäude Hugo- Wolf-Straße 12-16 untergebracht werden. Da das Parkhaus direkt an die übergeordnete Straße angebunden ist, entfallen Fahrten in das Wohngebiet, was nicht nur die Lebens- und Wohnqualität des Quartiers erhöht, sondern auch die Bewohner durch verminderte Lärm- und Schadstoffemissionen schützt.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit nicht nur das Vorhaben der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert, sondern es werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Quartiersgarage für die Bewohner des näheren Umfeldes geschaffen.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird zudem auch die Anbindung der Gustav-Mahler-Straße an die Richard-Wagner-Straße für Fußgänger und Radfahrer verbessert. Derzeit verläuft der öffentliche Geh- und Radweg auf dem Grundstück der FINr. 2638/1, Gemarkung Ingolstadt, durch einen privaten Garagenhof und ist somit aufgrund der Lage und Ausgestaltung versteckt und nur wenig attraktiv. Der künftige Geh- und Radweg soll gem. den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entlang des geplanten Parkhauses verlaufen und somit für Fußgänger und Radfahrer eine direkte und attraktive Anbindung der Gustav-Mahler-Straße an die Richard-Wagner-Straße schaffen.

Neben den oben angeführten Änderungen nördlich des Vorhabengebietes, wird der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan auch in Richtung Osten für die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat) „Parken“ erweitert. Diese zusätzlichen Stellplatzmöglichkeiten sollen künftig den im Gebiet „Hofwohnen“ vorgesehenen Dienstleistungsnutzungen als Besucherparkplätze dienen. Der geplante Quartiersplatz soll so weitestgehend von Flächen für ruhenden Verkehr freigehalten werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Die vorliegende, Planung wurde bereits mit dem städtischen Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation, dem Tiefbauamt, dem Garten- und Umweltamt sowie mit dem Liegenschaftsamt abgestimmt.

C. Entwidmung des Grundstücks der FINr. 2638/1, Gemarkung Ingolstadt

Wie oben dargestellt, hat das derzeit vorliegende Planungskonzept die Einziehung des als beschränkt- öffentlich für Fußgänger und Radfahrer gewidmeten Weges auf dem Grundstück der Flurnummer 2638/1, Gemarkung Ingolstadt, zur Folge. Einer Einziehung dieses Wegestücks kann insbesondere deshalb zugestimmt werden, da der derzeitige Geh- und Radweg durch einen privaten Garagenhof führt und somit als Anbindung der Gustav-Mahler-Straße an die Richard-Wagner-Straße für Fußgänger und Radfahrer nur bedingt geeignet ist.

Zudem wird nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine adäquate Ersatztrasse in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Verlauf des Geh- und Radweges hergestellt, sodass die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Gustav-Mahler-Straße und der Richard-Wagner-Straße weiterhin erhalten bleibt.

Der bisher öffentlich gewidmete Weg hat nach erfolgter Einziehung jegliche Verkehrsbedeutung verloren. Die Absicht der Einziehung wird mit der entsprechenden Bekanntmachung angekündigt. Die Ersatztrasse wird im Gegenzug nach erfolgter Fertigstellung zum beschränkt-öffentlichen Weg, mit der Widmungsbeschränkung „Fußgänger und Radfahrer“ gewidmet.

Das Entwidmungsverfahren wird im Wege der Verfahrenskonzentration mit dem Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die von der Maßnahme berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die betroffene Öffentlichkeit werden im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen beteiligt.

D. Durchführungsvertrag

Mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB noch vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ abzuschließen.

In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin unter anderem zur Durchführung des Planungsvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz bzw. teilweise).

Im Wesentlichen soll der mit der Vorhabenträgerin abzuschließende Durchführungsvertrag folgende Eckpunkte beinhalten:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates,
- Vergabe der Planungsleistungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für den Freiflächengestaltungsplan an ein geeignetes Planungsbüro und Übernahme sämtlicher diesbezüglich anfallender externer Planungskosten durch die Vorhabenträgerin,
- Übernahme sämtlicher Kosten für im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Fachgutachten durch die Vorhabenträgerin,
- Übernahme aller durch das Vorhaben anfallenden kausalen Folgemaßnahmen und –kosten durch die Vorhabenträgerin,

- bebauungsplangemäße und vollständige Errichtung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Frist durch die Vorhabenträgerin,
- Herstellung der für das Vorhaben erforderlichen Infrastruktur durch die Vorhabenträgerin, soweit noch nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Übernahme der in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten,
- Haftungsausschluss der Stadt insbesondere bei einem Scheitern des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung,

Die Verwaltung wird zeitnah einen Entwurf für den Durchführungsvertrag erarbeiten und diesen sodann den Stadtratsgremien zur Genehmigung vorlegen, sodass der Vertragsabschluss mit der Vorhabenträgerin noch vor Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgen kann.
