

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V1086/19</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	10.12.2019	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	04.02.2020	Vorberatung	
Stadtrat	13.02.2020	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ – Satzungsbeschluss  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung behandelt.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß § 2 Absatz 1 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit Artikel 81 Absatz 2 und Absatz 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der Baunutzungsverordnung und Artikel 23 Gemeindeordnung den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ als

### **Satzung.**

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

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

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:  Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.08.2019 bis zum 01.10.2019 durchgeführt (§ 3 Absatz 2 BauGB).	

## Kurzvortrag:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt an der Friedrich-Ebert-Straße 91/Ecke Theodor-Heuss-Straße die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Gemäß dem Hochhauskonzept, dem der Stadtrat am 16.06.2016 zugestimmt hat, liegt das Grundstück in einem Bereich, der für die Errichtung von Hochhäusern von 30 bis 35 Metern Gebäudehöhe potenziell geeignet ist. Im geplanten Baukörper soll neben insgesamt 23 Wohneinheiten ein Café im Erdgeschoss als nicht störende Gewerbeeinheit angeordnet werden. Damit kann einerseits das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke mit einem effektiven Umgang mit Flächen umgesetzt werden und andererseits eine Belebung der Erdgeschosszone erreicht werden.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 08.02.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Bebauung Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Planungsvorhabens und im Interesse einer vollumfänglichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde dabei allerdings von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung gemäß § 13a Absatz 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB kein Gebrauch gemacht. Dementsprechend wurde in der Zeit vom 16.03.2018 bis 17.04.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

Im Laufe des Verfahrens wurden das Vorhaben und besonders die Fassade weiter konkretisiert und zweimal dem Gestaltungs- und Planungsbeirat vorgelegt, der die Planung in der Sitzung am 01.02.2019 sehr positiv beurteilte.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.07.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 29.08.2019 bis zum 01.10.2019 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB statt.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden keine unüberwindbaren Bedenken vorgetragen.

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

1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 29.08.2019
2. Autobahndirektion Südbayern mit E-Mail vom 01.10.2019
3. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 28.08.2019
4. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 30.08.2019
5. Handelsverband Bayern e. V. mit Schreiben vom 30.08.2019
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 29.09.2019
7. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 09.09.2019
8. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 20.09.2019
9. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 07.10.2019
10. Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 30.09.2019
11. Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 12.09.2019

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord mit Schreiben vom 02.09.2019
2. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 27.09.2019
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 11.09.2019
4. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 25.09.2019
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 30.08.2019
6. Gartenamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 25.10.2019
7. Gesundheitsamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 10.09.2019
8. Handwerksammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 01.10.2019
9. Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, mit Schreiben vom 30.09.2019
10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. mit Schreiben vom 23.09.2019
11. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 03.09.2019
12. Rechtsamt der Stadt Ingolstadt mit E-Mail vom 17.09.2019
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 23.09.2019
14. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 09.09.2019

Die vorgebrachten Anregungen werden im Folgenden inhaltlich zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen wiedergegeben.

#### **1. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord mit Schreiben vom 02.09.2019**

Die Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord teilt mit, dass der Zweckverband in diesem Bereich keine Kanäle besitzt. Für die Kanalisation in diesem Bereich sind die Ingolstädter Kommunalbetriebe zuständig.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

#### **2. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 27.09.2019**

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz verweist auf seine Stellungnahme vom 20.03.2018, welche sinngemäß weiterhin gilt.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

#### **3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 11.09.2019**

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 07.02.2018 (AZ: L 2.2-Sch/4622-2018) keine weiteren Anmerkungen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

#### **4. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 25.09.2019**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

In der kleinen Grünfläche zwischen dem Gebäude und der Friedrich-Ebert-Straße darf aus Verkehrssicherheitsgründen (Sicht) die Pflanzhöhe maximal 0,8 m betragen. In diesem Zusammenhang muss in diesem Bereich auch auf sichtbehindernde Einfriedungen verzichtet werden. Hinsichtlich der beiden Zufahrten erscheint es nicht notwendig, ergänzende Verkehrsregelungen (nach dem Prinzip „rechts-rein, rechts-raus“) zu treffen. Im Falle von Einschränkungen in Bezug auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im unmittelbaren Zusammenhang mit den beiden

Zufahrten zum Grundstück, wird für eine etwaige spätere Umsetzung einer solchen „Rechts-rein, rechts-raus“-Regelung um Einräumung eines Auflagenvorbehalts im Durchführungsvertrag zugunsten der Stadt Ingolstadt gebeten.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Anregungen des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation wurden berücksichtigt. In § 15 Absatz 5 des städtebaulichen Vertrags wurden entsprechende Regelungen zu Pflanzhöhe und Einfriedungen getroffen. Der Auflagenvorbehalt wird im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt. Zusätzlich ist in § 17 Absatz 2 des städtebaulichen Vertrags geregelt, dass die Stadt berechtigt ist, bei Bedarf ergänzende Verkehrsregelungen nach dem Prinzip „rechts-rein, rechts-raus“ zu treffen.

#### **5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 30.08.2019**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verweist auf seine abgegebene Stellungnahme vom 14.03.2018 (K-VI-153-18-BBP) und erhält diese aufrecht.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

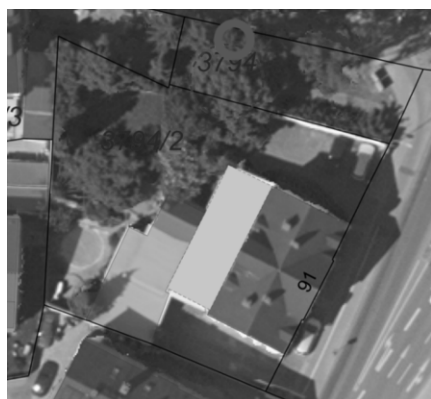
In seiner Stellungnahme vom 14.03.2018 teilte das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass Belange der Bundeswehr nicht beeinträchtigt werden und erhob keine Einwände. Da diese Stellungnahme aufrechterhalten wird, ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

#### **6. Gartenamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 25.10.2019**

Das Gartenamt hält einen größeren Grenzabstand des Baukörpers zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flurstück Nummer 3794, Gemarkung Ingolstadt), die sich im Eigentum der Stadt Ingolstadt befindet, für dringend geboten, um eine ca. 25-jährige Winterlinde, die im gesetzlichen Grenzabstand von 2 Metern auf der öffentlichen Grünfläche gepflanzt wurde, erhalten zu können.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Wurzelraum der nahe an der Grenze zum Vorhabengrundstück stehenden Winterlinde reicht bis auf das Vorhabengrundstück herüber. Er würde durch die Tiefgarage beschnitten. Dadurch würde der Baum Schaden nehmen. Die Möglichkeit einer Verpflanzung der Winterlinde wurde verworfen, da wegen Platzmangels aus technischen Gründen für die Verpflanzaktion voraussichtlich ein Bestandsbaum der Grünfläche hätte beseitigt werden müssen, um die Winterlinde an ihrem derzeitigen Standort auszugraben.



§ 15 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Vorhabenträgerin, den vom Gartenamt bestimmten Wert der Winterlinde (5.000 €) als Entschädigung an die Stadt zu bezahlen. Von diesem Betrag werden etwa sieben bis acht neue Bäume gepflanzt werden, einer davon auf demselben Grundstück, auf dem bisher die Winterlinde stand (siehe Abbildung links). Für die weiteren sechs bis sieben Ersatzbäume, die mit dem zur Verfügung gestellten Gesamtbetrag von 5.000 € finanziert werden können, wird das Gartenamt geeignete Standorte in den Grünanlagen der angrenzenden Stadtbezirke suchen.

#### **7. Gesundheitsamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 10.09.2019**

Das Gesundheitsamt hat gegen den Bebauungsplan Nr. 118 Ä III – „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ keine Einwände.

### Altlasten:

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Laut Stellungnahme des Umweltamtes vom 12.04.2018 ist das Vorhabengrundstück Flurstück Nummer 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Laut seiner aktuellen Stellungnahme vom 18.11.2019 ergeben sich keine weiteren Anmerkungen bzw. Änderungen. Auch das Wasserwirtschaftsamt bestätigte in seiner Stellungnahme vom 11.04.2018, dass nach aktueller Aktenlage sowie den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem im Umgriff des Planungsbereiches keine Altlastenverdachtsfälle, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind. In seiner aktuellen Stellungnahme vom 09.09.2019 verweist das Wasserwirtschaftsamt auf seine Stellungnahme vom 11.04.2018. Somit besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

### **8. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 01.10.2019**

Zu den aus der beigefügten Abwägungstabelle sowie den am Planentwurf erkennbaren Anpassungen bestehen keine weiteren Anmerkungen von der Handwerkskammer für München und Oberbayern.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

### **9. Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, mit Schreiben vom 30.09.2019**

Mit Schreiben vom 13.04.2018 haben die Bereiche Wasserversorgung und Entwässerung sowie Abfallwirtschaft der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, als Träger öffentlicher Belange, bereits eine Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan abgegeben.

Die Stellungnahme umfasste Hinweise zu:

- Entwässerung (Schmutzwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung)
- Hydrogeologie (Grundwasserverhältnisse / Versickerungsfähigkeit / Bebauung / Bauwasserhaltung)
- Wasserversorgung
- Abfallwirtschaft
- Herstellungsbeiträge
- Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die vorgenannte Stellungnahme hat weiterhin Bestand.

Die mit der vorgenannten Stellungnahme aufgezeigten Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung bereits behandelt und sind in der aktuellen Planfassung (im Bebauungsplan bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan) berücksichtigt bzw. in der Abwägungsmatrix gewürdigt.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

### **10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. mit Schreiben vom 23.09.2019**

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) lehnt den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ nicht grundsätzlich ab, sondern äußert vielmehr Bedenken.

Nördlich der Bebauungsgrenze befindet sich eine kleine städtische Grünanlage mit einigen Bäumen (Fotos in der Anlage). Durch die grenznahe Bebauung kann zumindest eine große Linde nicht

erhalten werden. Gerade im Hinblick auf die ohnehin große Gefährdung unserer Stadtbäume, durch die Zuwanderung neuer Schadorganismen und die mehr und mehr kritische Veränderung durch die Klimaerwärmung, fordern wir mehr und konsequenten Schutz für die bestehenden Bäume im öffentlichen Grün!



#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Wurzelraum der nahe an der Grenze zum Vorhabengrundstück stehenden Winterlinde reicht bis auf das Vorhabengrundstück herüber. Er würde durch die Tiefgarage beschnitten. Dadurch würde der Baum Schaden nehmen. Die Möglichkeit einer Verpflanzung der Winterlinde wurde verworfen, da wegen Platzmangels aus technischen Gründen für die Verpflanzaktion voraussichtlich ein Bestandsbaum der Grünfläche hätte beseitigt werden müssen, um die Winterlinde an ihrem derzeitigen Standort auszugraben.

Die Stadt trägt den vom Landesbund für Vogelschutz geäußerten Bedenken dennoch Rechnung. § 15 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Vorhabenträgerin, den vom Gartenamt bestimmten Wert der Winterlinde (5.000 €) als Entschädigung an die Stadt zu bezahlen. Von diesem Betrag werden etwa sieben bis acht neue Bäume gepflanzt werden, einer davon auf demselben Grundstück, auf dem bisher die Winterlinde stand (siehe Abbildung bei Beschlussempfehlung unter 6. Gartenamt). Für die weiteren sechs bis sieben Ersatzbäume, die mit dem zur Verfügung gestellten Gesamtbetrag von 5.000 € finanziert werden können, wird das Gartenamt geeignete Standorte in den Grünanlagen der angrenzenden Stadtbezirke suchen.

#### **11. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 03.09.2019**

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die oben genannte Maßnahme nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK KG kommen. Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen an uns übersandte Projektplan / Übersichtsplan vom 07.08.2019. Sollte sich der Projektbereich erweitern, bitten wir um erneute Anfrage.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

#### **12. Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit E-Mail vom 18.11.2019**

Die Unterlagen wurden vom Sachgebiet Lärmschutz/Altlasten nochmals überprüft. Es ergeben sich keine weiteren Anmerkungen bzw. Änderungen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

#### **13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 23.09.2019**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Der Stellungnahme war ein Link zu den Kabelschutzanweisungen von Vodafone und Vodafone Kabel Deutschland sowie entsprechende Zeichenerklärungen beigelegt.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

**14. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 09.09.2019**

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt verweist auf das Anhörungsschreiben vom 11.04.2018 (AZ. 2-4622-IN-3706/2018). Die Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit. Weitere Anregungen sind auf Grundlage der nun vorgelegten Unterlagen nicht veranlasst.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

---