

BESCHLUSSVORLAGE V0078/21 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de	
Datum	26.01.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	16.03.2021	Vorberatung	
Stadtrat	25.03.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

- Satzungsbeschluss -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung in der beiliegenden Abwägung entschieden.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“ als
Satzung.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Parallelverfahrens wird festgestellt.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

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

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der vorgenommenen Änderungen in der Entwurfsplanung gesetzlich vorgeschriebene erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 statt. Zudem erfolgte im Zeitraum vom 03.12.2020 bis 18.12.2020 aufgrund der nochmaligen Änderung des Planungsentwurfes eine sog. eingeschränkte Beteiligung der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4 a Abs. 3 Sätze 1 bis 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.</p>	

Kurzvortrag:

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“ soll am nördlichen Rand des Ingolstädter Stadtteils Etting ein attraktives Stadtquartier mit ökologischen Schwerpunkten entstehen, welches künftig Wohnraum für ca. 1.000 Bürgerinnen und Bürger bietet. Zentraler Mittelpunkt ist das „grüne Herz“ mit angelagerten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen und einem Nahversorgungsstandort. Durch die Ansiedlung von Gütern des täglichen Bedarfs entstehen kurze Wege, die zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beitragen.

Aufgrund der Lage in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Am Au Graben“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung eines möglichst nachhaltigen Stadtquartiers gesetzt, welches im Einklang mit den ökologischen und geologischen Gegebenheiten vor Ort steht. Dies zeigt sich neben der verbindlich festgesetzten Dachbegrünung insbesondere auch in einer ressourcenschonenden Flächennutzung mit einem Mix unterschiedlicher, flächensparender Bauformen und der Gewährleistung von ausreichend Grün- und Freiflächen. Auch die straßenbegleitenden, bepflanzten Retentionsflächen leisten nicht nur einen wertvollen Beitrag zur Entwässerung der Straßenflächen sondern unterstützen gleichzeitig auch die Verbesserung des Mikroklimas.

1. Verfahrensfortgang

Mit Beschluss vom 13.02.2020 hat der Ingolstädter Stadtrat den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 „Etting – Steinbuckl“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens im erneuten Entwurf genehmigt.

Daran anschließend fand in der Zeit vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauG). Von insgesamt 22 eingegangenen Stellungnahmen teilten acht Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange mit, dass keine Einwände gegen die vorliegende Planung bestehen (darunter auch der BZA VII-Etting). Vorgebrachte Anregungen und Bedenken sind in der beigefügten Abwägung wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Um sicherzustellen, dass infolge der künftigen Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Wasserqualität des Güßgrabens entstehen, musste eine weitere Ergänzung im Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf aufgenommen werden (vgl. Punkt 2 des Kurzvortrages) mit der Folge, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan erneut gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB im Zeitraum vom 03.12.2020 bis 18.12.2020 auszulegen war, jedoch angemessen verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

2. Änderungen gegenüber der erneuten Entwurfsgenehmigung

Da gem. Nr. I.16 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Dachflächen bis zu einer Fläche von 15 m² nicht zu begrünen sind, bestand beim bisherigen Planentwurf die Gefahr, dass diese Flächen von den künftigen Bauherren mit einer kupfer-, zink- oder bleihaltigen Bedachung versehen werden. Nachdem das im Plangebiet anfallende Regenwasser zentral gesammelt und sodann in den Güßgraben eingeleitet wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass über diesen Weg (in Summe) eine größere Menge kupfer-, zink- oder bleihaltiger Stoffe in den Güßgraben gelangt und dessen Wasserqualität negativ beeinflusst. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, dem Ingolstädter Umweltamt sowie den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR wurde somit im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.15 eine Festsetzung ergänzt, wonach im Plangebiet Kupfer, Zink und Blei als Materialien für Dachdeckungen (Gebäude und Nebenanlagen) nicht zulässig sind.

3. Wasserrechtliche Erlaubnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in der erweiterten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Am Au graben“, sodass im Rahmen der Bauleitplanung neben den baurechtlichen auch die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten sind.

Mit Bescheid vom 19.08.2020 sowie mit Bescheid vom 13.01.2021 wurden vom städtischen Umweltamt die wasserrechtlichen Erlaubnisse für die planungsrechtliche Ausweisung des Sondergebietes sowie für die Errichtung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens im Plangebiet erteilt.

Mit der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des im Plangebiet gesammelten Niederschlagswassers in den Gießgraben kann nach Abschluss der verwaltungsrechtlichen Verfahrensschritte ebenfalls zeitnah gerechnet werden. So hat das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt als zuständige Fachbehörde Ende 2020 seine Zustimmung zur geplanten Maßnahme gegenüber dem städtischen Umweltamt bereits erteilt.

Für den künftigen Bauherren besteht keine gesetzliche Pflicht zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Schutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung „Am Au graben“. Der Bauherr hat in eigener Verantwortung die in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführten Ge- und Verbote zu beachten. Aus diesem Grund wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter den Nrn. I.1 und III ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den Grundstücken, welche sich innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes befinden, die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Am Au graben“ zur Anwendung kommen und somit vom Bauherrn zwingend zu beachten sind.

Die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgte in sehr enger Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, sodass den wasserrechtlichen Belangen sowie den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung durch die vorgenommenen Festsetzungen gebührend Rechnung getragen wurde. So wurde beispielsweise basierend auf den Ergebnissen der vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmten Bohrerkundungen, eine Zone festgelegt, in welcher eine Keller- und Tiefgaragenbebauung ausgeschlossen ist (vgl. Nr. I.14). Zudem ist unter Nr. I.12 eine Maximalhöhe von Keller- und Tiefgaragenbebauungen festgelegt, um auch in den Bereichen außerhalb der Baubeschränkungszone die Eingriffe in den Untergrund zu begrenzen. Aufgrund dieser Festsetzungen sowie der Pflicht das Geländenniveau der Baugrundstücke bis zur Straßenhinterkante aufzufüllen (vgl. Nr. II.1 des Bebauungsplanes) wird sichergestellt, dass trotz der künftigen Bebauung im Plangebiet die laut Wasserschutzgebietsverordnung erforderliche Restmächtigkeit wirksamer Deckschichten über dem Malmkarst verbleibt (vgl. Punkt 5.1 der Wasserschutzgebietsverordnung).

4. Gestaltungshandbuch für die künftigen Bauherren

Angesichts der Besonderheiten des Baugebiets bezogen auf Ökologie, Grundwasserschutz und Wohnformen, hat das Stadtplanungsamt ein Gestaltungshandbuch entwickelt, mit welchem den zukünftigen Bauwerbern Hilfestellungen in Form von Anregungen und Erklärungen an die Hand gegeben werden sollen. Das Gestaltungshandbuch enthält Informationen zu Zielen des neuen Baugebiets sowie grundsätzliche Empfehlungen für eine qualitativ hohe gestalterische Umsetzung und dient als Ergänzung zu den Vorschriften des Bebauungsplanes. Es ist somit nicht verbindlich, soll jedoch für ökologische Nachhaltigkeit und einen gemeinsamen Gestaltungsansatz werben. Das Handbuch ist im Stadtplanungsamt erhältlich und wird allen Bauherren im Quartier zur Verfügung gestellt. Außerdem soll es für Interessierte im Internet zum Download bereitgestellt werden.

Anlagen:

1. Abwägung
 2. Begründung / Umweltbericht des Bebauungsplanes
 3. Bebauungs- und Grünordnungsplan
 4. Begründung / Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung
 5. Flächennutzungsplanänderung
 6. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten; Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH
 7. Ingenieurgeologisches Gutachten; GHB Consult GmbH
 8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP; Büro Dieter Jungwirth
 9. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), Büro Dieter Jungwirth
 10. Stellungnahme zur Inanspruchnahme des Güßgrabens durch das geplante Baugebiet Etting-Steinbuckl; Untere Naturschutzbehörde – Teilbereich Gewässerpflege
 11. Schallimmissionsplan Ingolstadt – Kurzbericht bzgl. Landeplatz Etting; Accon GmbH
 12. Verkehrsuntersuchung; Büro Schlothauer & Wauer
 13. Bescheide des Ingolstädter Umweltamtes vom 19.08.2020 und 13.01.2021 bzgl. der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Am Augraben“ betreffend die Ausweisung eines Sondergebietes sowie die Errichtung eines unterirdischen Regenwasserentlastungsbauwerkes
 14. Gestaltungshandbuch
-