

BESCHLUSSVORLAGE V0311/13 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	61000
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	04.06.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	25.06.2013	Vorberatung	
Stadtrat	25.07.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 E "Hochhaus am Nordbahnhof" - Entwurfsgenehmigung -

Antrag:

1. Die in der öffentlichen Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf eingestellt und entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung behandelt.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wird gebilligt. Es folgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
3. Den in der Beschlussvorlage aufgeführten Eckpunkten des Städtebaulichen Vertrages / Durchführungsvertrages wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, den entsprechenden Vertrag mit der Vorhabenträgerin abzuschließen. Der Vertrag tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

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.		

Hinweis: Die für das Bauleitplanverfahren anfallenden externen Planungsaufwendungen, Erschließungskosten und sonstigen kausalen Folgekosten trägt die Vorhabenträgerin. Entsprechendes regelt der noch abzuschließende Durchführungsvertrag.

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 28.02.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 168 E "Hochhaus am Nordbahnhof" nach §13a BauGB beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Planungsvorhabens und im Interesse einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dabei von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung im Sinne des §13 a Abs. 2 Nr. 1 kein Gebrauch gemacht. Demzufolge wurde regulär eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 und 4 Abs.1 BauGB). Diese fand im Zeitraum vom 08.04. bis 10.05.2013 statt.

Dabei gingen folgende Stellungnahmen ein:

Interne Dienststellen:

- Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 04.04.2013
- Tiefbauamt mit Schreiben vom 08.05.2013
- Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 07.05.2013
- Gesundheitsamt mit Schreiben vom 02.04.2013
- Amt für Sport und Freizeit mit Schreiben vom 05.04.2013
- Umweltamt mit Schreiben vom 14.05.2013

Weitere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 16.05.2013
2. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 15.04.2013
3. Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 12.04.2013
4. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 02.05.2013
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 16.04.2013
6. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord mit Schreiben vom 08.04.2013
7. Bayernets mit Schreiben vom 08.04.2013
8. IHK mit Schreiben vom 10.05.2013
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 12.04.2013
10. DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 30.04.2013
11. E-ON Kraftwerke mit Schreiben vom 09.04.2013
12. E-ON Netz mit Schreiben vom 26.04.2013
13. Wehrbereichsverwaltung SÜD mit Schreiben vom 07.05.2013
14. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit Schreiben vom 13.05.2013
15. Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Augsburg - mit Schreiben vom 16.04.2013
16. Kabel Deutschland mit Schreiben vom 19.04.2013
17. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 26.04.2013
18. Deutsche Telekom Technik mit Schreiben vom 06.05.2013
19. Bund Naturschutz in Bayern mit Schreiben vom 24.05.2013

Von **internen Dienststellen** wurden folgende Anregungen eingebracht:

- Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken, wenn die BayBO, die Richtlinie „Bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 25. Mai 1983 Nr. II 10-4115.10-1.8 - MABI 18/1983, S.495), die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. vom Juli 1998 sowie die nachstehend aufgeführten Maßnahmen beachtet werden:

Eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung nach den gültigen DVGW - Regelwerken ist sicherzustellen.

1. Die Löschwasserversorgung für die nasse Steigleitung mit Wandhydranten in jedem Geschoss ist mit den Stadtwerken abzustimmen und sicherzustellen. Die bereitzustellende Wassermenge muss für den gleichzeitigen Betrieb von mindestens drei Wandhydranten mit einem Wasserdurchfluss von 100 l/min bei einem Wasserdruck von mindestens 3 bar und höchstens 8 bar an jeder Entnahmestelle gewährleistet sein.
2. Die Feuerwehrzu-, -durch- bzw. -umfahrten sind nach der Richtlinie „Bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 25. Mai 1983 Nr. II 10-4115.10-1.8 - MABI 18/1983, S.495) sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. vom Juli 1998 herzustellen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung des Baugrundstücks ist durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR grundsätzlich gesichert. Die Gewährleistung der notwendigen Entnahmemenge (mindestens drei Wandhydranten mit einem Wasserdurchfluss von 100 l/min bei einem Wasserdruck von mindestens 3 bar und höchstens 8 bar an jeder Entnahmestelle) ist im Zuge der weiteren Planungen (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Die Zufahrt des Baugrundstücks für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr ist durch die Anordnung der Baufenster grundsätzlich gewährleistet. In der genannten Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 25. Mai 1983 werden weitere detaillierte Vorgaben und Richtlinien zur bauaufsichtlichen Behandlung von Hochhäusern aufgeführt, wie:

Aufstellflächen für die Feuerwehr, bauliche Ausführung (Brandschutz / Baukonstruktion und Ausbau), erforderliche Rettungswege im Gebäude (mit Kennzeichnung), technische Einrichtungen (z.B. Aufzüge) sowie Betriebsvorschriften. Diese müssen im Zuge der weiteren Planungen (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) in Absprache mit den Fachbehörden eingehalten werden.

In der Satzung wird unter Pkt. 4.5 ein entsprechender Hinweis auf die notwendige Einhaltung der o.g. Punkte aufgenommen.

- Tiefbauamt:

Aufgrund der dargestellten Grenzbebauung muss die Baugrubensicherung auf dem privaten Baugrundstück erfolgen und nicht im Bereich des öffentlichen Grundes. Die Spartenräger müssen zwingend beteiligt werden.

Nach der Planung ragt der Baukörper teilweise 2,40 m in den öffentlichen Luftraum (Balkon, etc.). Es muss sichergestellt sein, dass von diesen Bauteilen durch herabfallende Gegenstände (Eiszapfen, Schnee etc.) keine Gefahr für den öffentlichen Verkehr besteht.

Das Lichtraumprofil in der Höhe für Geh-/Radwege von 2,50 m und der Fahrbahn von 4,50 m ist von jeglichen Hindernissen freizuhalten. Bei der Fahrbahn muss hier noch in der Breite ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m im Gehwegbereich dazugerechnet werden.

Seitens des Fahrradbeauftragten bestehen keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Baugrube erfolgt im Bereich des privaten Baugrundstücks. Die Spartenräger wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Sicherungspflicht privater Eigentümer gegenüber Gefahren durch herabfallende Gegenstände (wie z.B. Schnee und Eis) besteht grundsätzlich (§ 823 BGB), ansonsten haften diese für etwaige Schäden (dies gilt beispielsweise auch für Dachlawinen von Schrägdächern).

Die Einhaltung des freizuhaltenden Lichtraumprofils ist gewährleistet, weil die geplanten Auskragungen erst ab dem 6. Geschoss des Turms vorgesehen sind, d.h. bei einer Höhe von ca. 17,30 m über Straßenniveau. Der Hinweis zur Einhaltung der Freihaltebereiche wird jedoch in die Satzung unter Pkt.3.1.6 „Flächen für Balkone und Erker“ mit aufgenommen.

- Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation:

Die aktuell vorliegende Verkehrsrechtliche Anordnung (einseitige Fahrstreifenbegrenzung) auf der östlichen Ringstraße im Bereich des geplanten Gebäudes ist anzupassen, um, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben, die dortige Zu- und Ausfahrt ausschließlich nach dem Prinzip „Rechts rein, rechts raus“ durchzuführen.

Des Weiteren ist die Erschließung (Zu- und Ausfahrt) von der Nordseite her über die Straße am Nordbahnhof vorgesehen. Durch die breite „Mittelinsel“, auf welcher u.a. Halteplätze und Kurzzeitparkplätze vorhanden sind, kann die Abwicklung hier ebenfalls nur nach dem Prinzip „Rechts rein, rechts raus“ erfolgen. Zusätzlich zum im Bahnhofsumfeld bestehenden Bring- und Holverkehr findet auch starker Linienbusverkehr statt. Im Sinne einer reibungslosen Verkehrsabwicklung im Bahnhofsumfeld, erachten wir daher eine (Zu- und) Ausfahrt nach Osten auf die Straße Am Nordbahnhof als sinnvoll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Fachbehörde ist die etwaige erforderliche Anpassung der vorliegenden Verkehrsrechtlichen Anordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da der betroffene Straßenabschnitt außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Anordnung wird nach Angabe der Fachbehörde im Zuge der weiteren Planungen nochmals überprüft und ggf. angepasst.

Durch entsprechende Beschilderungen auf dem Grundstück ist sicher zu stellen, dass die geplante Zu- und Ausfahrt sowohl nach Westen auf die Östliche Ringstraße als auch nach Norden auf die Straße „Am Nordbahnhof“ jeweils nur rechtsabbiegend möglich ist – ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung unter Pkt.3.1.4 aufgenommen.

Die Anbindung nach Osten ist beim gegenständlichen Planungsstand nur fußläufig vorgesehen – eine etwaige Öffnung dieser Anbindung als zusätzliche Ein- und Ausfahrt ist grundsätzlich möglich, müsste aber im Zuge der weiteren Planungen geprüft und ggf. auch schalltechnisch neu bewertet werden.

- Gesundheitsamt:

Das Gesundheitsamt erhebt gegen den Bebauungsplan Nr. 168 E „Hochhaus am Nordbahnhof“ keine Einwände.

- Amt für Sport und Freizeit:

Aus Sicht des Amtes für Sport und Freizeit bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

- Umweltamt:

- Naturschutz
Es bestehen keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorgenannte Fachstellen keine Einwände erheben. Es ergibt sich diesbezüglich kein Abwägungsbedarf.

- Baumschutz
Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Planung sind die Fällung eines bereits gepflanzten Baumes im Straßenraum sowie die Fällung eines Obstbaumes und einiger Hecken auf dem Baugrundstück erforderlich. Für die Fällung ist die Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt (s. Pkt Pkt.3.1.5 Grünordnung) zu beantragen. Darüber hinaus ist die Entfernung von Gehölzen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (s. Pkt 3.3.1 Weitere Festsetzungen durch Text / Artenschutz - V2) zulässig. Bezüglich des zu fällenden Baumes im Straßenraum ist im weiteren Verlauf des Verfahrens die Umsetzung bzw. Ersatzpflanzung zu prüfen. Die Kosten hierfür übernimmt entsprechend der Regelung im Durchführungsvertrag die Vorhabenträgerin.

- Lärmschutz
Das in der Ergänzung zur Projektbeschreibung erwähnte schalltechnische Gutachten ist im weiteren Verfahren dem Umweltamt vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schallgutachten wird bei der Offenlegung des Entwurfs als Anlage beigefügt. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen aus dem Gutachten wurden unter Pkt.3.3.2 der Satzung berücksichtigt und in den Entwurf der Planzeichnung eingearbeitet.

- Altlasten
Das Gutachten zur bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung ist dem Umweltamt vorzulegen, um eine Überprüfung vornehmen zu können, ob hinsichtlich Altlasten oder Sprengmittel weitere Untersuchungen notwendig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt sind im Umgriff des Planungsbereiches nach derzeitiger Aktenlage (ABuDIS) keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Im Zuge der Geotechnischen Untersuchung (Geotechnikum 06.06.2012) wurden jedoch bei den Probebohrungen Verfüllungen mit Schadstoffgehalt Z 0, Z 1.2 sowie > Z 2 festgestellt, sodass in Abstimmung mit der Fachbehörde bei den Aushubmaßnahmen eine entsprechende ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung des Aushubmaterials vorgenommen werden muss. Ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung unter Pkt.3.3.3 aufgenommen.

Darüber hinaus wurden im Zuge der geotechnischen Untersuchung die Ansatzpunkte auf

Kampfmittel untersucht und freigegeben. Nach Angaben eines Anwohners kam es während des II. Weltkrieges auf dem zu überbauenden Gelände zu einem Bombeneinschlag. Vor der Ausführung der Baumaßnahme wird daher dringend empfohlen, eine flächige Kampfmittel-freimessung durchführen zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung unter Pkt.4.2 aufgenommen.

Das Bodengutachten wird dem Umweltamt zur Überprüfung vorgelegt. Ebenso wird das Gutachten mit den sonstigen umweltbezogenen Informationen bei der öffentlichen Entwurfsauslegung als Anlage beigefügt.

- Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft
Es werden keine Einwände vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:
Dies wird zur Kenntnis genommen.

Von **den weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Regierung von Oberbayern

Die Stadt Ingolstadt sucht die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung eines 14-geschossigen Hochhauses für gewerbliche Nutzungen (Büroflächen sowie gegebenenfalls Konferenz- und Ausstellungsbereiche) am Nordbahnhof. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf allen Ebenen und Sektoren ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien anzustreben ist (LEP B V 3.1.3 G).

Daher sollte geprüft werden, für die neu zu erstellenden Bauwerke eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln oder die Gewinnung regenerativer Energien in das Gesamtprojekt mit einzuarbeiten.

Zudem sollte geprüft werden, inwieweit nicht eine Erstellung der Gebäude mit einer über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Dämmung zumindest vertraglich geregelt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Bauausführung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der kompakten Bauweise zunächst von einem sehr günstigen Verhältnis der Hüllfläche im Vergleich zur Nutzfläche auszugehen ist.

Bei den Vorplanungen wurde der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Ingolstadt dis-

kutiert – die Leitungen verlaufen entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die Festsetzung eines entsprechenden Anschluss- und Benutzungszwanges ist jedoch nicht Gegenstand der Abwägung im vorliegenden Bauleitplanverfahren, sondern ggfs. auf vertraglicher Ebene zu verhandeln.

Auch für energetische Maßnahmen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus gehen, fehlt – unbeschadet von § 9 Abs. 1 Ziffer 23 Buchstabe b BauGB - grundsätzlich die Ermächtigungsnorm für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Unbeschadet dessen ist der Vorhabenträger an einem hohen Energieeinsparpotential und einer nachhaltigen Energiebewirtschaftung interessiert. Eine entsprechende Absichtserklärung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Dies wird noch im Detail mit dem Vorhabenträger geklärt werden.

2. Planungsverband Region Ingolstadt

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines 14-stöckigen Hochhauses südlich des Nordbahnhofes zu schaffen. Das Gebäude soll gewerblich (Büroflächen, ggf. Konferenz- und Ausstellungsbereiche) genutzt werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt und bereits bebaut. Die Planungen sind als Vorhaben der Innenentwicklung (vgl. (LEP B VI 1.1 Z) zu begrüßen, aus Sicht der Regionalplanung kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Gemäß BauGB-Novelle vom 30.07.2011 sollten in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden (§ 1 a Abs. 5 BauGB). Dies wäre zu ergänzen.

Hier bietet es sich u.a. an, Aussagen bzw. Festsetzungen für verstärktes Energiesparen, energieeffiziente Bauweisen sowie optimierte Nutzung regenerativer Energien zu treffen, die ggf. über den gesetzlichen Rahmen gem. EEWärmeG bzw. EnEV hinausgehen.

Auf allen Ebenen und Sektoren soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien angestrebt werden (LEP 3.1.3 (G)), ebenso wie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie (LEP B V 3.6 (G)).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich entsprechen die Hinweise der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, sodass hier auf die vorige Stellungnahme verwiesen wird.

3. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

▪ Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung von Ingolstadt ist durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gewährleistet. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 168 E nicht berührt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlasten, Ablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Unmittelbar nördlich angrenzend der Fl.Nr. 3397 befindet sich der Nordbahnhof. Diese Fläche (Fl.Nr. 3396/-5) wurde im Zuge der Errichtung des neuen Bahnhofsgebäudes untersucht und Bodenverunreinigungen bis Z 1.2 nachgewiesen.

Da, soweit bekannt, bisher auf den betroffenen Grundstücken (Fl.-Nrn. 3409, 3409/03 und 3397 TF) keine Untersuchungen durchgeführt wurden, können schädliche Bodenveränderungen oder verunreinigte Ablagerungen nicht ausgeschlossen werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

Es wird empfohlen den Baugrund im Vorfeld der Bauarbeiten auf Untergrundverunreinigungen hin erkunden zu lassen, um Bauverzögerungen, die sich daraus ergeben können, zu vermeiden.

Sollten sich im Zuge der Erkundung bzw. der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderung bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die Aushubmaßnahmen sind dann durch ein geeignetes Institut fachtechnisch zu begleiten (Aushubüberwachung).
- 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 Straßenabruch 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Umweltamtes verwiesen.

▪ Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbehandlung:

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

Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer 1. Ordnung).

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

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.

Regenwasserbehandlung:

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen 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 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 TREN OG) 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich gelten das Versickerungsgebot sowie die Vorgabe, Flächenversiegelungen soweit als möglich zu vermeiden. Beim gegenständlichen Bauvorhaben ist dem entgegen zu halten, dass aufgrund der gewünschten städtebaulichen Dichte einhergehend mit der hierfür erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze eine Anordnung dieser Stellplätze in einer Tiefgarage erforderlich wird. Diese wird den überwiegenden Teil des Baugrundstücks einnehmen, sodass von einem Versiegelungsgrad $> 0,80$ ausgegangen werden muss.

Des Weiteren stand zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht fest, ob aufgrund des Stellplatznachweises eine ein- oder zweigeschossige TG erforderlich sein wird. Dem

Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass der Grundwasserstand bei ca. 368,6 mNN steht, das heißt ca. 5,25 m unter zugelassenem maximalen Fußbodenoberkante Erdgeschoss. Als Höchstwasserstand (HW / E10 Worst Case) wurde 369,4 mNN, d.h. ca. 4,45 m unter Fußbodenoberkante ermittelt.

Das bedeutet, dass bei einer eingeschossigen Tiefgarage von einer Baugrube und einem Bauwerk außerhalb des Grundwassers und bei einer zweigeschossigen Tiefgarage von einer Baugrube und einem Bauwerk im Bereich des Grundwassers ausgegangen werden kann (mit entsprechender Wasserhaltung und Auftriebssicherung).

Bautechnisch kann somit bei Erfordernis einer zweigeschossigen Tiefgarage nach heutigem Kenntnisstand eine technisch und wirtschaftlich machbare Niederschlagswasserversickerung ausgeschlossen werden. Bei einer eingeschossigen Tiefgarage ist im Zuge der weiteren Planungen zu prüfen, ob eine punktuelle oder linienförmige Versickerung unterhalb der Gründungsplatte oder in den Randbereichen außerhalb des Tiefgaragen-Baukörpers technisch und wirtschaftlich möglich ist. Im Sinne einer langfristigen Lösung (laufende Kosten für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal) wird die Möglichkeit zur Regenwasserversickerung im Zuge der Folgeplanungen sorgfältig geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Aufnahmekapazitäten des vorhandenen Kanals sind entsprechend der Stellungnahme der Kommunalbetriebe ausreichend.

Grund- und Schichtwasserableitung:

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Es bestehen keine Einwände.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt

Es bestehen keine Einwände.

6. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord

Es bestehen keine Einwände.

7. Bayernets GmbH

Es bestehen keine Einwände.

8. IHK für München und Oberbayern

Es bestehen keine Einwände.

9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Zumindest bis zur Erstellung und Vorlage einer Analyse der Sichtbeziehungen zum Ensemble Altstadt Ingolstadt (E-1-61-000-1) wird die vorgelegte Planung seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entschieden abgelehnt.

▪ Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Gegen die oben genannte Planung und die vorgesehene Errichtung eines 14-stöckigen Hochhauses am Nordbahnhof bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege erhebliche Bedenken.

In ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden dürften wohl nicht nur die in unmittelbarer Nähe gelegenen Einzelbaudenkmäler:

- D-1-61-000-317, Vorstadtvilla zweigeschossiger historisierender Mansardwalmdachbau mit seitlichem Ziergiebel-Risalit und Jugendstil-Stuckdekor, bez.1900.
- D-1-61-000-382, Mehrfamilienhaus, langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau als östliches Pendant von Rechbergstraße 1/3/5, erbaut über Kaponniere der Fronte Rechberg, 1924.
- D-1-61-000-381, Mehrfamilienhaus, langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau als östliches Pendant von Rechbergstraße 2/4/6, erbaut über Kaponniere der Fronte Rechberg, 1924.
- D-1-61-000-638, Teile der Wohnkolonie II der ehem. Baugenossenschaft der Militärarbeiter Ingolstadts, Kleinwohnungen als Blockrandbebauung zu einer spitzwinkligen Baugruppe mit Eckausbildung zusammengeschlossen, bzw. als dreiteilige Häuserzeile von der Straße abgerückt, im barockisierenden Heimatstil, teilweise mit Mansardwalmdächern und Eckerkern, nach Vorplanung von 1914 erbaut 1919-25,

sondern wahrscheinlich auch das Ensemble Altstadt Ingolstadt (E-1-61-000-1). Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf das Ensemble fordert das BLFD eine Analyse der Sichtbeziehungen zum Ensemble. Eine abschließende Beurteilung der Planung kann erst nach Vorliegen der Analyse im Rahmen des gemäß Art. 6 DSchG notwendigen Erlaubnisverfahrens erfolgen.

Für jede Art von Veränderungen an den genannten Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst ist hervorzuheben, dass sich die Kritik des bayerischen Amtes für Denkmalpflege nicht gegen das Bauvorhaben als solches, sondern explizit auf die Höhenentwicklung des Turmgebäudes und dadurch eventuell eingeschränkte Sichtbeziehungen bezieht. Eine unmittelbar (angrenzende) Nähe der genannten Baudenkmäler zum geplanten Vorhaben besteht nicht. Die Frage, ob eine Beeinträchtigung der genannten Baudenkmäler zu befürchten ist, ist somit primär nicht aufgrund der Baugestaltung des neu geplanten Gebäudes, sondern im Hinblick auf die davon ausgehende städtebauliche Wirkung im Zusammenwirken mit der bestehenden schutzwürdigen Bausubstanz zu beurteilen.

Eine gewisse Vorabwägung, ob ein 50 m hohes Gebäude unmittelbar an das Glacis angrenzend städtebaulich verträglich ist oder nicht, wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan getroffen. Die Absicht der Stadt Ingolstadt, an dieser Stelle im Stadtge-

biet im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Gebiets am Nordbahnhof eine städtebaulich markante Akzentuierung zu setzen, ist nicht neu. Das neue Parkhaus und Bahnhofsgebäude sowie der neue Busbahnhof wurden zwischenzeitlich errichtet. Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens soll die Vorstellung der Stadt konkretisiert und die städtebauliche Neuausrichtung des Quartiers um den neuen Nordbahnhof abgeschlossen werden.

Nach der Darstellung des Vorhabenträgers, der bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Ermittlung und Zusammenstellung der Entscheidungsgrundlagen eigenverantwortlich mit eingebunden ist, wird das geplante Gebäude, aus Fußgängerhöhe von der Rechenbergstraße (1-6) stadtauswärts blickend aufgrund des Baumbestandes nicht sichtbar sein. Vom Gebäude Nördliche Ringstraße 43 hingegen wird der Gebäudeturm gut wahrnehmbar sein. Allerdings ist es aufgrund der Entfernung und des Blickwinkels nicht möglich, das denkmalgeschützte Gebäude im unmittelbaren Zusammenhang mit dem geplanten Neubau aufzunehmen. Auch von der Wohnkolonie östlich der Bahn wird man das neu geplante Gebäude an der Kreuzung Nürnberger Straße / Eichendorffstraße sehen, allerdings eingeschränkt durch die Gebäude westlich der Nürnberger Straße. Hier ist auch zu erwähnen, dass die Bahnlinie eine starke städtebauliche Zäsur darstellt. Der Vorhabenträger wird bis zur Stadtratssitzung diese Sichtbeziehungen zur besseren Einschätzung noch in geeigneter Form visualisieren.

Ohne einer abschließenden Bewertung aus der Sicht des Denkmalschutzes vorzugreifen, ist den Einwänden des Amtes für Denkmalschutz entgegen zu halten, dass der Stadt Ingolstadt durchaus bewusst ist, dass die Situierung eines 50 m hohen Gebäudes zu einer klar erkennbaren und markanten Veränderung des Stadtbildes am Nordbahnhof von Ingolstadt führen wird. Mit Blick auf die Stadtsilhouette wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss auf eine Höhenbegrenzung von max. 50 m hingewirkt. Auch der Gestaltungs- und Planungsbeirat hält den Hochhausturm durch den besonderen städtebaulichen Hochhausstandort des Stadtquartiers am Nordbahnhof für legitimiert und sieht hierin keinen Bezugsfall für weitere Turmgebäude entlang des Altstadtrings. Mit seiner Höhe tritt das Hochhaus auch nicht in Konkurrenz zum stadtbildprägenden Münster. Es besteht keine direkte Sichtbeziehung und in seiner sakralen Bedeutung soll das Münster als höchstes Gebäude der Altstadt durch die Höhenbegrenzung des Hochhauses dominant bleiben.

▪ Bodendenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bodendenkmalpflege 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 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 DSchG:

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler vorhanden (Quelle: BayernViewer Denkmal). Der Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen, wurde in die Satzung unter Pkt. 12 aufgenommen.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Ingolstadt werden im Zuge der Offenlegung der Entwurfsplanung erneut berücksichtigt werden.

10. DB Service Immobilien GmbH

Folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise wurde vorgebracht:

- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
- Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen seitens der DB AG keine Einwände gegen die Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (em plan) und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen wurden hierbei berücksichtigt.

In der Satzung wird unter Pkt. Pkt.4.4 der Hinweise aufgenommen, dass „weitere, etwaige aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehende Immissionen wie Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen, Bremsstaubeinwirkungen, Schleifrückstände beim Schienenschleifen und dergleichen“ entschädigungslos hinzunehmen sind. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz

(BlmSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.“

Bzgl. des letzten Punktes der Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH ist richtig zu stellen, dass Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der (geplanten) Anlage nur dann hingenommen werden müssen, wenn diese aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und deren Anlagen hervorgegangen sind, d.h. für die Planer absehbar waren. Fahrlässigkeit (auch durch die Bahn) ist grundsätzlich nicht von einer Schadenshaftung auszuschließen.

11. E ON Kraftwerke GmbH

Keine Einwände.

12. E ON Netz GmbH

Keine Einwände.

13. Wehrbereichsverwaltung Süd

Keine Einwände.

14. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH

Keine Einwände.

15. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg

Keine Einwände.

16. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage aus den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen ersichtlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Kabelschutzanweisung verwiesen, hierbei ist Punkt 6 besonders zu beachten.

Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag hierzu benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bei Änderung der angegebenen Baumaßnahme ist eine erneute Bestandsauskunft erforderlich. Eine Weitergabe der ausgegebenen Unterlagen an Dritte ist untersagt. Diese Auskunft verliert mit Ablauf von 8 Wochen ihre Gültigkeit.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen der Kabel Deutschland GmbH

verlaufen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze (im Bereich bestehender Leitungen der Kommunalbetriebe), sodass hier, wie bei den anderen Versorgungsleitungen im Zuge der Baumaßnahme (Baugrubensicherung), ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Weiterhin sind die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Gebäude Am Nordbahnhof 4 (von Norden kommend) zu beachten.

Die Bauausführung ist im Zuge der weiteren Planungen rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

17. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR

Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser und das aus den versiegelten Flächen des Planungsgebietes abgeleitete Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Entwässerungskanal (Mischwasserkanal) zuzuführen.

Die vorhandenen Einleitstellen in das öffentliche Kanalnetz sowie die Einleitmengen sind im Zuge der Entwässerungsplanung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzustimmen.

Die Planung des „Hochhauses am Nordbahnhof“ hat dem Kanalbestand Rechnung zu tragen.

Der bestehende Entwässerungskanal inkl. des Schachtbauwerks an der Kreuzung Nördl. Ringstr. / Östl. Ringstr. / Rechbergstr. / Hindenburgstr. / Am Nordbahnhof (nähe der Nordwestecke des geplanten Hochhauses) dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Außerdem muss die Unterhaltung des öffentlichen Entwässerungskanals weiterhin gewährleistet sein.

Falls - aufgrund der besonderen Situation der Überplanung des Grundstücks - weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes (zu diesen zählt auch der Grundwasserstand) erforderlich sein sollten, ist es Aufgabe des Vorhabensträgers diese auf eigene Kosten zu klären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zur Schmutzwasserableitung wird zur Kenntnis genommen. Bezgl. der etwaigen erforderlichen Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt verwiesen.

Wasserversorgung

Der Grundschutz für die Wasserversorgung ist gewährleistet.

Die geplante Grenzbebauung mit einem 14-geschossigen Hochhaus bzw. die grenznahe Bebauung auf der Westseite des Planungsgebietes führt zu einer erheblichen Gefährdung der im Gehweg der Östlichen Ringstraße verlaufenden Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC (Baujahr 2008). Die Achse der Wasserversorgungsleitung weist lediglich einen Abstand zur Grenze von ca. 0,7 bis max. 1,1 m auf. Die geplante Bebauung verursacht eine Umverlegung der vorgenannten Wasserversorgungsleitung.

Die notwendigen Leitungssicherungsmaßnahmen und die Umverlegung der Wasserversorgungsleitung sind mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR bzw. mit der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH (Betrieb) als deren Dienstleister abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Grundschutz für die Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Hier ist zu ergänzen, dass diese auch den Vorgaben zur Löschwasserversorgung genügen muss.

Die Lage der vorhandenen, an der Grundstücksgrenze verlaufenden Wasserleitung wurde im Erschließungsplan bereits dargestellt. Hier verlaufen neben der Wasserleitung weitere Versorgungsleitungen (z.B. Fernwärme und Telekommunikationsleitungen).

Die Baugrubensicherung ist daher in Absprache mit den betroffenen Versorgungsunternehmen im Zuge der weiteren Planungen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen. Neben einer Sicherung / Verlegung vorhandener Leitungen besteht ggf. auch die Möglichkeit den notwendigen Baugrubenverbau von der geplanten Gebäudeaußenkante zurückversetzt anzuordnen und die Kellerdeckenplatte (= Bodenplatte EG) auskragen zu lassen.

Technische Ausführungsdetails und weitere Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden / Unternehmen müssen daher im Zuge der weiteren Planungen sowie der Bauausführung rechtzeitig abgestimmt werden.

Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an die nächste befahrbare öffentliche Straße bereitgestellt werden.

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den planenden Architekten weiter geleitet. Die mögliche Situierung (und Gestaltung) von notwendigen Abstellplätzen für die Müllentsorgung sollte frühzeitig bei der Gestaltung des Innenhofes berücksichtigt werden.

18. Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung besteht für die Telekommunikationslinien der Telekom Ingolstadt keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Die Telekom beantragt, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es

ist daher sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom mit dieser abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine oberirdische Versorgung (Zubringer zum Baugebiet) behält sich die Telekom vor.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen verlaufen parallel zu den Leitungen der Kabel Deutschland GmbH (Ausnahme: Anschluss an Werkstattgebäude auf dem Baugrundstück – diese Leitung muss zurückgebaut werden), sodass hier im Wesentlichen auf die Stellungnahme zum Schreiben der Kabel Deutschland GmbH verwiesen wird.

Die Bauausführung ist im Zuge der weiteren Planungen rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Kostenübernahmeverpflichtung der Vorhabenträgerin bei notwendiger Verlegung von Leitungen, mithin auch von Einrichtungen der Telekom, aufgrund der geplanten Baumaßnahmen ist im Durchführungsvertrag enthalten.

19. Bund Naturschutz Bayern

Das geplante Gebäude, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Glacis, ist zu hoch und erschwert den Ab- und Anflug der im Grüngürtel lebenden Vogel- und Fledermauspopulationen. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Schnuppen und alten Gebäuden, die sich auf dem Baugelände befinden, evtl. Fledermäuse ihre Quartiere haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits bei der Stellungnahme zum Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ausgeführt, ist die Höhenentwicklung des Gebäudes bewusst gewählter städtebaulicher Planungsinhalt. Zum Schutz der Vögel wurde jedoch der Einbau von Vogelschutzglas festgesetzt und auch im Durchführungsvertrag vereinbart. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der 50 m hohe Hochhausturm selbst aufgrund seiner relativ geringen Breite keine absolute Riegelwirkung entfaltet, die eine wesentliche Beeinträchtigung des Vogelfluges in das Glacis darstellt.

Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens wurde in Abstimmung mit der Fledermausbeauftragten der Stadt Ingolstadt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (V) wurden unter Pkt. 3.3.1 der Satzung festgesetzt. Das Gutachten wird im Zuge der Offenlegung des Planentwurfs einsehbar sein.

Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag:

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, vorliegend die Fa. Glacis Building Ingolstadt GmbH (Alleingesellschafterin ist die Fa. Alfina & Cie S.A Zürich), auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Ebenso trägt die Vorhabenträgerin die kausal durch die Planung und das Vorhaben bedingten Kosten. Entsprechendes wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, der gegenwärtig zwischen der Verwaltung und der Vorhabenträgerin im Detail noch abgestimmt wird.

Dieser Durchführungsvertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Eckpunkte:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt Ingolstadt unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates;
- Vergabe der Planungsleistungen an ein geeignetes Planungsbüro und Übernahme sämtlicher extern anfallender Planungskosten durch die Vorhabenträgerin;
- bebauungsplangemäße vollständige Errichtung des gewerblich genutzten Gebäudes;
- Absichtserklärung der Vorhabenträgerin, das Gebäude in energetischer Hinsicht über die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen hinaus zu optimieren;
- Herstellung der zum Betrieb des Vorhabens erforderlichen Infrastruktur (Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen), soweit noch nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorhanden;
- Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes und Umsetzung eines qualitätvollen Grünordnungskonzeptes einschließlich der Überdeckung und Begrünung auf der Tiefgarage und der extensiven Dachbegrünung;
- ggf. Gewährleistung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Zwar sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB im Verfahren zur Innenentwicklung nicht erforderlich, jedoch erstreckt sich die Übernahmeverpflichtung auf sonstige Maßnahmen des Umweltschutzes, wie beispielsweise die Ersatzpflanzung für einen gerodeten Baum;

Verfügbarkeit der zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen Grundstücksflächen (Eigentumsnachweis);

- Übernahme aller durch das Vorhaben anfallenden kausalen Folgemaßnahmen und –kosten.

Nach Maßgabe der Ziffer 3 des Beschlussantrages wird der Vertrag zwischen der Stadt Ingolstadt – vertreten durch den Oberbürgermeister – und der Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Eintritt der Planreife für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen. Dies erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Vertrag durch den Stadtrat genehmigt wird. Wirksam wird dieser Vertrag somit erst mit dieser Genehmigung.
