

BESCHLUSSVORLAGE V0093/15 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	23.02.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	17.03.2015	Vorberatung	
Stadtrat	16.04.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 E "Hochhaus am Nordbahnhof"

-Satzungsbeschluss-

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die in der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung eingestellt und entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung behandelt.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 E „Hochhaus am Nordbahnhof“ 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.		

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 22.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 E „Hochhaus am Nordbahnhof“ im Rahmen eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1, 2 Nr. 1 BauGB beschlossen und gleichzeitig den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigt. In der Zeit von 13.11. bis 15.12.2014 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3 BauGB).

Der im Entwurf ausgelegene Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen unter Berücksichtigung der gestalterischen Grundlagen aus der Vorplanung hinsichtlich der Gebäude- und Grundrissgestaltung weiterentwickelt. Maßgebend ist hierbei die nunmehr in ein konkretes Stadium übergegangene Ausführungsplanung des von der Vorhabenträgerin PDI beauftragten Planungsbüros ATP, München.

Gegenüber der ursprünglichen Vorplanung ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Der Erschließungskern des Turmgebäudes wurde von der Nordostfassade abgerückt, sodass hierbei eine umlaufend gleiche Fassadenstruktur ermöglicht wird. Die geschlossene

- Fassadenfläche im Bereich des ehemaligen Treppenhauses wird dadurch aufgelockert.
- Die Ausrundungen an den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers sind entfallen,
 - Die Fassade des Hauptbaukörpers wird als durchlaufende Fassade ohne Rücksprünge gestaltet und schöpft damit den Rahmen des Bebauungsplanes aus, ohne diesen jedoch zu überschreiten.
 - Durch die Überarbeitung der Grundrisse (Ausformung der Balkone und „Begradigung“ der Fassaden des Hauptbaukörpers) ergibt sich im Rahmen des bisher bereits enthaltenen Baufensters eine Verschiebung der GF (b) zugunsten der GF (a). Die GF (a) erhöht sich dabei von max. 8.700 m² auf max. 9.025 m², die GF (b) hingegen reduziert sich von max. 1.950 m² auf max. 1625 m². Die maximale Summe der zulässigen Geschossflächen bleibt jedoch unverändert bei 10.650 m².
 - Die Vorgaben zu den „zwingenden“ Vertikalfuchten entfallen. Der überarbeitete Entwurf der Fassade behält als Hauptmotiv umlaufende Balkone bei, gestaltet sie aber freier und abwechslungsreicher.

Durch diese im Zuge der Weiterentwicklung vorgenommenen Änderungen bleibt der durch den Bebauungsplan abgesteckte städtebauliche Rahmen unverändert und wird nicht überschritten. Die im Zuge des Fortschrittes der Ausführungsplanung vorgenommene Anpassung der Zulässigkeit von Balkonen auch an der Nordostecke des Gebäudeturmes kann gestalterisch befürwortet werden, zumal diese innerhalb des bisherigen Rahmens für den Sockelbaukörper bleiben.

Ebenfalls ist die leichte Verschiebung der maximalen GF(b) um 325 m² zu GF(a) städtebaulich vertretbar, da der Hauptbaukörper in seinen Grundmaßen bestehen bleibt und lediglich Gebäuderücksprünge und die Ausrundungen an den Ecken des Baukörpers entfallen. Im Modell und in den Perspektiven der Planer wird auch deutlich, dass das wichtigste Hauptgestaltungsmerkmal des Gebäudes die umlaufenden Balkone mit ihren Vor- und Rücksprüngen darstellen

Des Weiteren hat die Vorhabenträgerin PDI inzwischen einen umsetzungsfähigen Nachweis des Stellplatzkonzeptes aufgezeigt. Bei 75 – 80 WE in der vorgesehenen Größenordnung sind gem. Stellplatzsatzung 133 Stellplätze erforderlich. 22 Stellplätze werden im Innenhof nachgewiesen. Mit der IFG besteht lt. Vorhabenträgerin PDI inzwischen die Übereinkunft, dass 20 – 30 Stellplätze im Parkhaus am Nordbahnhof belegt werden können. Die übrigen Stellplätze werden in der Tiefgarage, zum Teil mit Duplexplätzen, vorgesehen. Der endgültige Nachweis erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin *PDI Ingolstadt Am Nordbahnhof UG (haftungsbeschränkt)* und der Stadt Ingolstadt wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 22.10.2014 im Entwurf genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der Vertragsentwurf von den beiden Vertragsparteien unterzeichnet. Der Durchführungsvertrag ist somit vor dem Satzungsbeschluss rechtswirksam abgeschlossen.

Im Einzelnen wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. **IHK mit Schreiben vom 11.12.2014**
2. **Bayernets mit Schreiben vom 13.11.2014**
3. **Bayernwerk AG mit Schreiben vom 14.11.2014**
4. **Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 19.11.2014**
5. **Gesundheitsamt mit Schreiben vom 19.11.2014**
6. **Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 19.11.2014 und Verweis auf Schreiben vom 12.04.2013**

7. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben 20.11.2014**
8. **DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 24.11.2014**
9. **E-ON Kraftwerke / Sparte Wasserkraft bzw. Donau-Wasserkraft AG mit Schreiben vom 24.11.2014**
10. **Bund Naturschutz in Bayer vom 24.11.2014 und Verweis auf Schreiben vom 24.05.2013**
11. **Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Augsburg - mit Schreiben vom 24.11.2014**
12. **Gartenamt mit Schreiben vom 28.11.2014**
13. **Umweltamt mit Schreiben vom 01.12.2014**
14. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 02.12.2014**
15. **Deutsche Telekom Technik mit Schreiben vom 02.12.2014**
16. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 08.12.2014**
17. **Tiefbauamt mit Schreiben vom 12.12.2014**
18. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 09.12.2014**
19. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 10.12.2014 und Verweis auf Schreiben vom 26.04.2013, bzw. 20.09.2013**
20. **Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 15.12.2014**
21. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit Schreiben vom 15.12.2014**
22. **Kabel Deutschland mit Schreiben vom 15.12.2014**

Der Bezirksausschuss Nord-West wurde mit Schreiben vom 07.11.2014 beteiligt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nachdem im Zuge des vorherigen Anlaufs eines anderen Investors zur Entwicklung eines Hochhausprojektes am Nordbahnhof mit einer max. Höhe von 50 m im Jahr 2013 bereits die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde, erfolgte durch die Fachstellen zum Teil der Verweis auf die damals bereits abgegebenen Stellungnahmen. Diese wurden im gegenwärtigen Bauleitplanverfahren herangezogen und werden nachstehend, zusammen mit den weiteren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Schlussabwägung versehen.

1. IHK für München und Oberbayern

Es bestehen keine Einwände.

2. Bayernets GmbH

Es sind keine Leitungen der Bayernets GmbH im Geltungsbereich betroffen.

3. Bayernwerk AG

Es sind keine Leitungen der Bayernwerk AG im Geltungsbereich betroffen.

4. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Es bestehen keine Einwände.

5. Gesundheitsamt

Es bestehen keine Einwände.

6. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Es wird auf die nachstehend wiedergegebene Stellungnahme vom 12.04.2013 verwiesen, die im gegenständlichen Bauleitplanverfahren nach wie vor ihre Gültigkeit behält.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 12.04.2013

Wasserversorgung

Hier wurde aufgeführt, dass die Wasserversorgung von Ingolstadt durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gewährleistet ist und Wasserschutzgebiete vom Bebauungsplan Nr. 168 E nicht berührt sind.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) lag die Bodenerkundung noch nicht vor. Das Wasserwirtschaftsamt hatte entsprechend der damals vorliegenden Aktenlage (ABuDIS) zunächst festgestellt, dass im Geltungsbereich keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, jedoch bei den Bauarbeiten am Nordbahnhof (FINr. 3397) Bodenverunreinigungen bis Z 1.2 nachgewiesen wurden. Die Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden daher so vorgebracht, dass schädliche Bodenveränderungen oder verunreinigte Ablagerungen (auch wenn diese nicht im ABuDIS erfasst sind) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, solange keine Bodenuntersuchung vorliegt – die Erstellung eines Bodengutachtens wurde empfohlen. Des Weiteren werden vom Wasserwirtschaftsamt allgemein zu beachtende Hinweise zur erforderlichen Aushubüberwachung, zum Umgang mit etwaig kontaminiertem Aushubmaterial und zur Wiederverfüllung der Baugrube vorgebracht.

Mit Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 28.01.2015 wurden die Anforderungen nochmals konkretisiert:

- Eluatuntersuchungen der Bodenproben mit Gefährdungsabschätzung (Sickerwasserprognose) durch den Gutachter (alternativ: alle Auffüllungen im Bereich des Bebauungsplans werden ausgebaut und mit Z0-Material wieder verfüllt)
- Grundwasseruntersuchung auf die Parameter im LfW Merkblatt 3.8/1, Anh. 3, Tab. 2 + 4 mit Bewertung durch den Gutachter u. Vorschlägen für das weitere Vorgehen
- Aushubüberwachung bei Baumaßnahmen

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der verfahrensgegenständliche Bereich wurde durch das Büro Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbh, Augsburg im Auftrag der Firma KM Wohnbau GmbH, Ingolstadt untersucht. Im geotechnischen Bericht vom 06.06.2012, Projektnummer 0677.12 wurde unter Punkt 8.5 darauf hingewiesen, dass nach dem Ergebnis der orientierenden Untersuchung der auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungen mit kontaminiertem Aushub zu rechnen ist. Nach den Ergebnissen der chemischen Analytik sind folgende Materialklassen zu erwarten:

Material 1: Schadstoffgehalte Z 0 (LAGA)

Material 2: Schadstoffgehalte Z 1.2 (LAGA)

Material 3: Schadstoffgehalte >Z 2 (LAGA)

Bei dem durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass durch die geplante Tiefgarage nahezu das gesamte Vorhabengrundstück vom Bauaushub erfasst wird. Um eine, den boden- und abfallrechtlichen Anforderungen genügende Verwertung / Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelastetem Boden sicherzustellen, ist im Wege des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Begleitung und Überwachung der Erdarbeiten durch ein

geeignetes Umweltinstitut unter Hinzuziehung der einschlägigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Umweltamt) anzuordnen. Hierauf wird im Bebauungsplan unter Ziff. 3.3.3 „Altlasten“ hingewiesen. Ebenso sind auch Bereiche innerhalb der Baugrundstücke, die nicht dem tiefgreifenden Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahmen unterliegen, zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse baubegleitend zu untersuchen. Alle auf dem Baugrundstück geplanten Maßnahmen bedingen ohnehin einen Abtrag des Oberbodens bzw. der bereits befestigten Flächen (aktuelle Zufahrten oder Gebäude), sodass hier die im Zuge der Voruntersuchungen erkundeten Verunreinigungen im Oberbodenbereich aufgedeckt und fachgerecht entsorgt werden.

Die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Eluatuntersuchungen sowie die Grundwasseruntersuchung sind vom Vorhabenträger / Bauherren durchzuführen.

Nach den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden Erkenntnissen und den im Verfahren eingeholten Stellungnahmen des Umweltamtes ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB) vorliegt. Vorstehend genannte Maßgaben im Zuge der Bauausführung sind jedoch im Interesse größtmöglicher Sicherheit begründet.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbehandlung

Hier erfolgte der Hinweis, dass das geplante Baugebiet bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt wurde und das anfallende Abwasser über die bestehende Mischwasserkanalisation des Zweckverbands Ingolstadt ZKA abgeleitet werden kann. Die Entwässerung ist als Trennsystem auszuführen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand der bestehenden Kanäle sollte im Zuge des Bauvorhabens in Abstimmung mit den INKB geprüft werden.

Regenwasserbehandlung

Hier erfolgte der Hinweis, dass eine Versiegelung der Geländeoberflächen soweit als möglich zu vermeiden ist. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern ist. Linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerungen kann seitens des WWA nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf hierbei nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Darüber hinaus wurde seitens des WWA auf die erforderliche Einhaltung der einschlägigen Merkblätter und Richtlinien sowie der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) hingewiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen – bezgl. des Zustands und der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasserkanäle erfolgt die Entwässerungsplanung durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist aufzuführen,

dass grundsätzlich das Versickerungsverbot und die Vorgabe, Flächenversiegelungen soweit als möglich zu vermeiden gelten. Beim gegenständlichen Bauvorhaben ist dem jedoch 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.

Dem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass der Grundwasserstand bei ca. 368,6m üNN steht, das heißt ca. 5,25 m unter der maximal zugelassenen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Als Höchstwasserstand (HW / E10 Worst Case) wurde 369,4m üNN, 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 Abstimmung von Aufnahmekapazitäten und Einleitungsmengen mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben obliegt der Vorhabenträgerin.

Grund- und Schichtwasserableitung

Hier erfolgte der Hinweis, dass Hausdränagen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden dürfen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Planungsverband Region Ingolstadt

Es bestehen keine Einwände.

8. DB Service Immobilien GmbH

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Planung dürfen der gewöhnliche

Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind.

8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Die baulichen Anlagen selbst, sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, sind so zu planen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. In der Nähe der Bahnbetriebsanlagen mit Eisenbahnverkehr sind für die Beleuchtung (Baustellen-, Zufahrts- bzw. Parkplatzbeleuchtung, etc.) grundsätzlich entblendete Leuchten zu verwenden. Empfohlen sind „Bahn gelistete Leuchten“.

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 (einschließlich dem digitalem Zugfunk - GSM-R), 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.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bahneigener Grundbesitz ist innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Umsetzung der o. g. Planung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Planungsträger. Er haftet auch für das Verschulden derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

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

Der Hinweis zur empfohlenen Verwendung von entblendeten Leuchten („Bahn gelistete Leuchten“) im vom Gleiskörper ausgehend wirksamen Bereich (d.h. oberhalb der bestehenden Bebauung) z.B. für Werbeanlagen am Turm wird unter Ziff. 4.4 der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen redaktionell mit aufgenommen.

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 wurde unter Ziff. 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. Soweit die Bahn Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausschließen möchte, 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.

Weitere Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Bahnanlagen (z.B. kreuzende Sparten oder Leitungen) sind im Zuge des gegenständlichen Verfahrens nicht vorgesehen.

- 9. E ON Kraftwerke GmbH / Sparte Wasserkraft bzw. Donau-Wasserkraft AG**
Es bestehen keine Einwände.

10. Bund Naturschutz Bayern

Zum gegenständlichen Vorhaben hält der Bund Naturschutz seine Stellungnahme vom 24.5.2013 in vollem Umfang aufrecht. Vor allem vor dem Hintergrund, dass der neue Investor das Hochhaus mit 2 Stockwerken mehr errichten möchte als damals geplant.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die absolute Höhe des Gebäudes bleibt gleich und liegt bei 50 m. Da die jetzt vorgesehene Wohnnutzung andere Stockwerkshöhen hat, ergeben sich zwei Geschosse mehr.

Stellungnahme des Bund Naturschutz Bayern vom 24.05.2013

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 ist noch darauf hinzuweisen, dass in den Schuppen und alten Gebäuden, die sich auf dem Baugelände befinden, evtl. Fledermäuse ihre Quartiere haben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezgl. der geplanten Höhenentwicklung des Gebäudes ist hier auf die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen des Entwurfs (Akzentuierung im Bereich des Nordbahnhofs/ Nachverdichtung) hinzuweisen.

Zum Schutz der Vögel wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Einbau von Vogelschutzglas (nach Leitfaden Glasflächen und Vogelschutz 2010) festgesetzt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der 50 m hohe Hochhausturm selbst aufgrund seiner relativ geringen Breite keine absolute Riegelwirkung entfaltet, der eine wesentliche Beeinträchtigung des Vogelfluges in das Glacis darstellt.

Bezgl. der weiteren Einwendungen zu artenschutzrechtlichen Belangen, insbesondere zum Hinweis etwaiger Quartiere von geschützten Fledermausarten in den Bestandsgebäuden, bzw. auf dem Baugelände (z.B. Höhlenbäume) ist festzuhalten, dass im Rahmen dieses Verfahrens in Abstimmung mit der Fledermausbeauftragten der Stadt Ingolstadt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit entsprechenden Festsetzungen durchgeführt wurde.

Im Zuge der saP wurden mehrere Begehungen (teilweise gemeinsam mit der Fledermausbeauftragten) und Messungen mit Detektoren durchgeführt – die Ergebnisse wurden in der saP zusammengefasst und in die Festsetzungen unter Ziff. 3.3.1 „Artenschutz“ der Satzung als Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V3) eingearbeitet. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen und Einhaltung der Festsetzungen unter Ziff. 3.3.1 können somit Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des relativ kleinen Baufeldes im städtischen Kontext nicht erforderlich – seitens der Vorhabenträgerin werden jedoch als freiwillige Maßnahme in Abstimmung mit der Fachbehörde 15 Fledermauskästen (Hohl- und Flachkästen) im Bereich des Glacis aufgehängt.

11. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg

Es bestehen keine Einwände.

12. Gartenamt vom 28.11.2014 (und 07.10.2013)

Als wichtigster Punkt sollte in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden, dass im Rahmen der Beantragung einer Baugenehmigung dem Gartenamt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist. Dies wird für notwendig erachtet, um die im Bebauungsplan noch variabel angedachten Baumstandorte konkret zu verorten und auch die im Bebauungsplan angesprochene Dachbegrünung in einer bestimmten Flächengröße festzulegen. Weiterhin sollte der Grünstreifen mit den bestehenden Straßenbäumen im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hier ist festzuhalten, dass die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan sowie auch im Vorhaben- und Erschließungsplan zunächst auf ein Mindestmaß beschränkt wurden, um aufgrund der umfangreichen Anforderungen an das Baugrundstück (Zufahrten TG und oberirdische Stellplätze / Feuerwehruzufahrten mit Bewegungs- und Aufstellflächen, Spielfläche für Kinder, Fahrradabstellflächen, etc.) zu diesem Zeitpunkt keine abweichenden Aussagen zu treffen.

Die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans als Anlage zur Baugenehmigung ist nach wie vor Bestandteil der Planung und wurde auch in den Durchführungsvertrag unter § 10 Abs. 3 mit aufgenommen. Es wurde darüber hinaus in die Planunterlagen unter Ziff. 4.6 „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ ein Hinweis zur erforderlichen Einreichung des Freiflächengestaltungsplans im Zuge des Bauantrags mit aufgenommen.

Die geforderte Begrünung der (nicht begehbaren) Dachflächen wurde unter Ziff. 3.2.1 der Satzung bereits definiert – die Größe ergibt sich aus dem künftigen Zuschnitt der Dachterrassen, das Mindestmaß ergibt sich aus der Erfordernis die Einfassungen der Dachterrassen min. 3,0 m von der Dachattika abzurücken (rechnerisch ergibt sich hieraus derzeit eine zu begrünende Dachfläche von ca. 590 m²).

Die bestehenden Grünstreifen bleiben Bestandteil des öffentlichen Straßenraumes und sollen im Zuge des gegenständlichen Verfahrens nicht spezifisch festgesetzt werden.

13. Umweltamt

Baumschutz

Müssen zu 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.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den zu fällenden Birnbaum (Flurstück 3409) wurde bereits ein Fällantrag gestellt und genehmigt. Sollten weitere (genehmigungspflichtige) Fällungen erforderlich sein, wird dies mit der entsprechenden Fachbehörde abgestimmt werden.

Altlasten

Das Bauvorhaben liegt im direkten Grundwasserabstrombereich eines ehemaligen chemischen Reinigungsbetriebes, an dem derzeit eine LHKW-Sanierung betrieben wird. Bezüglich der Bauwasserhaltung und zur Absicherung, ist vor Baubeginn die Erstellung einer Grundwassermessstelle an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 3409 erforderlich. Diese und die Grundwassermessstelle GWM 10 sollten zu Beginn der Baumaßnahmen und im Anschluss in Abhängigkeit der Bauwasserhaltungsmaßnahmen auf LHKW beprobt werden, um eine mögliche Beeinträchtigung aktuell und durch die Bauwassererhaltung zu konkretisieren und eine mögliche Gefährdung durch LHKW im Bauabschnitt abschätzen zu können. Die Modalitäten zur Entwässerung, für die Einleitung in den städtischen Kanal, sind mit den Kommunalbetrieben Ingolstadt (INKB) zu klären.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Notwendigkeit zur Errichtung einer Grundwassermessstelle an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 3409 ist der Vorhabenträgerin bekannt – diese wird daher unter Ziff. 3.3.4 in die Planunterlagen mit aufgenommen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist im Zuge der weiteren Planungen vor Baubeginn mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen zu Punkt 6 (Wasserwirtschaftsamt) verwiesen.

14. 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 Muster-Hochhaus-Richtlinie, die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (jeweils in der aktuellen Fassung) sowie die nachstehend aufgeführten Maßnahmen beachtet werden:

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
2. Die Löschwasserbereitstellung soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN 3222 bzw. nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagerechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.
3. Aus brandschutztechnischer Sicht kann auf dem Grundstück ein zusätzlicher Überflurhydrant für den Objektschutz erforderlich werden.
4. Die Löschwasserbereitstellung muss auch zur Versorgung einer Sprinkleranlage für das Hochhaus ausgelegt sein.
5. Sämtliche Rettungswege des Hochhauses inkl. Sockelgeschoss sind baulich herzustellen.
6. Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind ausreichende Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen erforderlich. Die Feuerwehrezufahrten und -durchfahrt sind im Süden und im Norden an öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen.
7. Im Bereich von Hauptzugängen bzw. von Treppenraumzugängen bzw. vom Zugang zum Feuerwehraufzug sind jeweils Bewegungsflächen vorzusehen. Die

Bewegungsflächen sind neben der Feuerwehru- bzw. -durchfahrt anzuordnen.

8. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugängen zu notwendigen Treppenträumen und Feuerwehraufzügen sowie Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
9. Die Anzeige- und Bedieneinrichtungen für die Feuerwehr müssen sich innerhalb des Gebäudes in unmittelbarer Nähe der für die Feuerwehr bestimmten Eingänge

- befinden.
10. Die Feuerwehrzu- bzw. -durchfahrten sowie Bewegungsflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007), dem dazugehörigen Einführungserlass und der DIN 14090 herzustellen.
 11. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehrzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 19925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.
 12. Generell ist die Feuerwehrzufahrt von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
 13. Die Feuerwehrzu- bzw. -durchfahrt sowie die Bewegungsflächen sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
 14. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung des Baugrundstücks ist durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR grundsätzlich gesichert (S. Stellungnahme der INKB vom 10.12.2014). Die brandschutzrechtlichen Anforderungen werden im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet und über Auflagen zur Baugenehmigung sichergestellt. Im Übrigen wurden zur Löschwasserversorgung und –bereitstellung, den Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen und deren Zugänglichkeit entsprechende Hinweise unter Ziff. 4.5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Telekom Deutschland GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise 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 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.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hier ist im Zuge der weiteren Planungen und vor der Bauausführung eine Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle erforderlich. Die Baumstandorte sind im Zuge der weiteren Planungen ebenfalls mit abzustimmen.

16. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation

Die südliche Zufahrt von der Östlichen Ringstraße aus ist, wie in der ersten Stellungnahme zum ursprünglichen Planentwurf gefordert, mit der Regelung „rechts rein, rechts raus“ versehen. Gegenüber dem ursprünglichen Planentwurf hat sich die Breite der Zufahrt mit nun ca. 5 m jedoch deutlich verringert. Es muss daher sichergestellt sein, dass in dieser Zu- und Ausfahrt der Begegnungsverkehr reibungslos ablaufen kann.

Für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage war ursprünglich je Richtung eine Fahrbahn vorgesehen. Dem aktuellen Planentwurf ist zu entnehmen, dass nur noch eine einläufige Zufahrt in die TG vorhanden sein soll. Nachdem es sich bei der Tiefgarage um eine Großgarage im Sinne der GaStellV handeln dürfte, sind für die Zu-/Abfahrt getrennte Fahrbahnen vorzusehen.

Eine der Nutzung des Gebäudes angemessene Anzahl an Fahrradabstellplätzen ist herzustellen. In Bezug auf das vorgesehene Gewerbe sollten diese in ausreichender Anzahl auch für Kunden verfügbar sein.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gegenüber dem Planungsstand vom 10.06.2013 (ursprüngliches TÖB-Verfahren) wurde das Baufenster gemäß dem aktuell vorliegenden Gebäudeentwurf nach Süden hin schräg angeschnitten, sodass sich hier ein Abstand von ca. 5,0 m (Einfahrtsbereich) bis ca. 12,3 m (Südostecke) darstellt. Mit einer Mindestbreite von 5,0 m ist sichergestellt, dass auch der Begegnungsverkehr LKW/PKW bei der hier im Aus- und Einfahrtsbereich verringerten Geschwindigkeit nicht beeinträchtigt ist.

Bei der TG – Zufahrtsrampe handelt es sich in der Bebauungsplanzeichnung um die schematische Darstellung zur Erläuterung der geplanten Lage der Rampe. In der aktuellen Planfassung ist nunmehr die Ein- und Ausfahrt in Richtung Norden dargestellt. Die Ein- und Ausfahrtsrampen sind gem. der Anforderungen an die spätere Ausgestaltung und Größe der TG auszuführen.

Die Herstellung von Fahrradabstellplätzen in dem, gemäß der geltenden Satzung der Stadt Ingolstadt über die Herstellung von Fahrradabstellanlagen erforderlichen Umfang, wird im Zuge der Genehmigungsplanung (Freiflächenplan) dargestellt und über die Baugenehmigung gesichert.

17. Tiefbauamt

Grundsätzlich besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis. Sofern jedoch die auskragenden Balkone in den öffentlichen Gehwegbereich hineinragen, ist sicherzustellen, dass einerseits das erforderliche Lichtraumprofil für den Fußweg eingehalten wird und andererseits keine Balkonentwässerung über den Gehweg stattfindet.

Die bestehende Bordsteinabsenkung an der Östlichen Ringstraße, die nicht zur Erschließung des Geländes benötigt wird, muss auf Kosten des Investors zurückgebaut (angehoben) werden. Falls eine vorhandene Beschilderung gebäudebedingt versetzt werden muss, sind die Kosten hierfür ebenfalls vom Investor zu tragen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezgl. der auskragenden Balkone wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde unter Ziff. 3.1.6 „Umgrenzungslinie für Balkone und Vordächer“ bereits ein einzuhaltendes Lichtraumprofil in der Höhe für Geh- und Radwege von 2,50 m festgesetzt. Darüber hinaus muss bei der Fahrbahn hierzu ein Sicherheitsstreifen in der Breite von 0,50 m im Gehwegbereich dazu gerechnet werden. Dies gilt auch für etwaige Entwässerungsanlagen / Fallrohre. Eine (ausschließliche) Ableitung von Regenwasser (z.B. in

Form von Wasserspeichern) ist im Regelfall unzulässig und auch beim gegenständlichen Planungsvorhaben nicht vorgesehen.

Bezüglich der Kostenübernahme für den Rückbau der Bordsteinabsenkung und der evtl. erforderlichen Versetzung bestehender Beschilderungsanlagen wurde eine Regelung zur Wiederherstellung der von der Baumaßnahme betroffenen öffentlichen Flächen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt

Es bestehen keine Einwände.

19. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR

Es wird zunächst auf die nachstehend wiedergegebenen Stellungnahmen vom 26.04.2013 und vom 20.09.2013 verwiesen, die im gegenständlichen Bauleitplanverfahren nach wie vor ihre Gültigkeit behalten. Darüber hinaus wurden mit Schreiben vom 10.12.2014 redaktionelle und nachrichtliche Ergänzungen zur Satzung und Begründung vorgebracht, welche in den nachfolgenden Punkten mit zusammengefasst werden:

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Hier wird seitens der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR aufgeführt, dass das anfallende Schmutzwasser und das etwaig aus den versiegelten Flächen des Planungsgebietes abgeleitete Niederschlagswasser dem öffentlichen Entwässerungskanal (Mischwasserkanal) zuzuführen ist. Die Planung und der Anschluss an diesen Kanal sind mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR vor der Durchführung abzustimmen. Die Funktionsfähigkeit, Zugänglichkeit und der Unterhalt des bestehenden Kanals sowie der bestehenden Kontrollschächte darf durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Des Weiteren werden seitens der Ingolstädter Kommunalbetriebe redaktionelle Anpassungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung aufgeführt, welche Satzung und Begründung zum besseren Verständnis eingearbeitet werden sollen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben bezüglich der Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die Planung des Kanalanschlusses erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Die im Weiteren aufgeführten redaktionellen Anpassungen in der Satzung sowie in der Planbegründung werden übernommen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Hier wird seitens der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR aufgeführt, dass die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben durch die INKB gewährleistet ist - der Objektschutz (Anordnung und Ausführung der Entnahmestellen) ist dabei von der Vorhabenträgerin sicherzustellen. Des Weiteren wird seitens der Ingolstädter Kommunalbetriebe auf die erforderliche Umverlegung der im Gehweg der Östlichen Ringstraße verlaufenden Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC hingewiesen. Die notwendigen Leitungssicherungsmaßnahmen und die Umverlegung der Wasserversorgungsleitung sind zuvor mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR bzw. mit der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH (Betrieb), als deren Dienstleister, abzustimmen.

Des Weiteren werden seitens der Ingolstädter Kommunalbetriebe redaktionelle Anpassungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung aufgeführt, welche in die Satzung und Begründung zur Klarstellung eingearbeitet werden sollen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten redaktionellen Anpassungen in der Satzung sowie in der Planbegründung werden übernommen. Bezgl. des Hinweises zur Löschwasserversorgung wird hier auch auf Stellungnahme des Amts für Brand- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 02.12.2014) verwiesen.

Der Hinweis zur notwendigen Sicherung bestehender Leitungen entlang der Grundstücksgrenze wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der vorhandenen, an der Grundstücksgrenze verlaufenden Wasserleitung wurde im Erschließungsplan 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. Technische Ausführungsdetails und weitere Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden / Unternehmen müssen im Zuge der weiteren Planungen sowie der Bauausführung rechtzeitig abgestimmt werden.

Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Hier wird ausgeführt, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an die nächste befahrbare öffentliche Straße bereitgestellt werden. Die Standorte für die Mülltonnenplätze sind 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 die Abfallbehältnisse bei jeder Entleerung zu einer Stelle, die innerhalb eines „15 m-Bereiches von der Straße“ liegt, bringen. Der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße muss eben und befestigt sein.

Beschlussempfehlung 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 ist frühzeitig bei der Gestaltung des Innenhofes zu berücksichtigen und ggf. mit der Fachbehörde abzustimmen.

20. Regierung von Oberbayern

Die Stadt Ingolstadt sucht die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung eines 16-geschossigen Hochhauses am Nordbahnhof mit winkelförmigem Sockelgeschoss für eine Nutzungsmischung mit überwiegendem Wohnungsanteil. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Auf allen Ebenen und Sektoren ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und –verbrauchstechnologien anzustreben (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. 7f 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.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

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

Bei den Vorplanungen wurde der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Ingolstadt diskutiert – 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 hinausgehen, fehlt – unbeschadet von § 9 Abs. 1 Ziffer 23 Buchstabe b BauGB - grundsätzlich die Ermächtigungsnorm für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Unbeschadet dessen ist die Vorhabenträgerin an einem hohen Energieeinsparpotential und einer nachhaltigen Energiebewirtschaftung interessiert und wird eine Optimierung von energetischen Maßnahmen über die gesetzlichen Anforderungen hinaus bei der bautechnischen Umsetzung im Wege der Abwägung ökologischer und ökonomischer Gesichtspunkt prüfen.

21. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH

Es bestehen keine Einwände.

Hinweis

Das geplante Bauwerk wird im „Fernwärme-Vorranggebiet“ der Stadtwerke Ingolstadt errichtet und kann von der Östlichen Ringstraße bzw. von der Hindenburgstraße aus mit Wärme versorgt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

22. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen von Kabel Deutschland bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Beschlussempfehlung 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), Sicherungs- und ggf. Umverlegungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind im Zuge der weiteren Planungen und vor der Bauausführung rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
