

BESCHLUSSVORLAGE V0357/15 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	04.05.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.07.2015	Vorberatung	
Stadtrat	30.07.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 126 " Westlich Boelckestraße";

Satzungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Anregungen werden entsprechend den Beschlussvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ gemäß §§ 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 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 24.02.2015 im Rahmen eines Verfahrens zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ beschlossen und diesen im Entwurf genehmigt. Daraufhin fand vom 27.03.2015 bis 27.04.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Dabei brachten Anregungen vor:

1. **Gesundheitsamt mit Schreiben vom 25.03.2015**
2. **bayernets mit Schreiben vom 27.03.2015**
3. **Umweltamt mit Schreiben vom 29.03.2015**
4. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 30.03.2015**
5. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 30.03.2015**
6. **Amt für Sport und Freizeit mit Schreiben vom 30.03.2015**
7. **Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 08.04.2015**
8. **Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 13.04.2015**
9. **Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 13.04.2015**
10. **Stadtwerke Ingolstadt mit Schreiben vom 13.04.2015**
11. **Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 13.04.2015**

12. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 20.04.2015**
13. **Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 21.04.2015**
14. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 24.04.2015**
15. **Ingolstädter Kommunalbetriebe mit Schreiben vom 27.04.2015**
16. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 27.04.2015**
17. **Tiefbauamt mit Schreiben vom 29.04.2015**
18. **Private Bedenkenträger mit Schreiben vom 27.04.2015**

Nachfolgend werden die Anregungen mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

1. **Gesundheitsamt mit Schreiben vom 25.03.2015**

Das Gesundheitsamt hat gegen den Bebauungsplan Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. **bayernets mit Schreiben vom 27.03.2015**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen oder andere Interessen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

3. **Umweltamt mit Schreiben vom 29.03.2015**

Von Seiten des Umweltamtes wird zu oben genanntem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

a. Naturschutz

Hierzu bestehen von Seiten des Umweltamtes keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

b. 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.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Plangebiet ist bereits mit Straßen, Kanalisation und Wasserversorgung erschlossen, da die Planung in einem bereits bebauten Bereich zur Regelung der Innenentwicklung erfolgt. Auf einen entsprechenden Hinweis auf die Genehmigungspflicht wird im Bebauungsplan daher verzichtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ohnehin auch der Baumbestand nachzuweisen.

c. Lärmschutz

Hierzu bestehen von Seiten des Umweltamtes keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

d. Altlasten

In Punkt 1.9 der Begründung „Altlasten und Kampfmittel“ ist redaktionell im Text „sofort die Polizei zu verständigen“ durch „sofort die Feuerwehr zu verständigen“ zu ersetzen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

In der Begründung unter 1.9 sowie in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter III.10 wurde jeweils die Formulierung „sofort die Polizei zu verständigen“ beibehalten, da dies der in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 über die „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ unter 3.2 festgelegten Vorgehensweise entspricht.

e. Wasserrecht

Hierzu bestehen keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

f. Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Aufgrund der vorliegenden mittleren Grundwasserabstände von ca. 4,50 m – 5,00 m unter Geländeoberkante, kann bei Bauvorhaben die tief in das Erdreich einbinden in Einzelfällen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden.

Es ist zu beachten, dass aufgrund von hydrologischen Ereignissen, wie Hochwasser oder außergewöhnlich hohe Niederschläge, auch höhere Grundwasserstände entstehen können.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine mögliche Grundwasserabsenkung bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Genehmigung (vgl. Hinweise III Nr. 4). Bei der Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind die Grundwasserstände zu beachten. Grundsätzlich sollte eine wasserdichte Ausbildung der Kellergeschosse vorgesehen werden (vgl. Hinweise III Nr. 3).

4. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 30.03.2015**

Die Maßnahme befindet sich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Ingolstadt sowie im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Freising.

Nach den vorgelegten Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, wird im Einzelfall um Zuleitung der Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung gebeten.

Bei dem Bebauungsplan bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine Überschreitung der Höhe von 30 m über Grund kann aufgrund der Festsetzungen zu maximaler Wand- bzw. Firsthöhe durch zukünftige Bauvorhaben zulässigerweise nicht überschritten bzw. erreicht werden, sodass keine weitere Veranlassung gegeben ist.

5. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 30.03.2015**

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz nimmt zu feuerwehr- bzw. brandschutztechnischen Themen wie folgt Stellung:

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundsatz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN 3222 bzw. nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagrechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.
3. Für den Objektschutz (z.B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.
4. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- und Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehruz- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazugehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten.
5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Ein- speiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
6. Die Feuerwehruzufahrten, Feuerwehrdurchfahrten und Feuerwehrumfahrten sowie Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007) dem dazugehörigen Einführungsersatz und der DIN 14090 herzustellen.
7. Befinden sich Feuerwehruzufahrten, Feuerwehrdurchfahrten und Feuerwehrumfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen auf Decken von Tiefgaragen, so sind diese Decken in ihrer Tragfähigkeit mindestens für Fahrzeuge der Feuerwehr auszulegen.
8. Mögliche Tiefgaragen sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden
9. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie zu jeder Zeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Dies gilt besonders für Wendepfannen bzw. Wendehammer.
10. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehruzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 14925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.
11. Generell sind Feuerwehruzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
12. Erforderliche Feuerwehruzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche an, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.
14. Bei Vorhandensein von Gartenzäunen bzw. bei der Anpflanzung von Bäumen oder bei Vorhandensein von ausgewachsenen Bäumen etc. ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr immer mindestens ein Fenster je Nutzungseinheit anleiten kann, wenn der zweite Flucht- und Rettungsweg durch die Feuerwehr sichergestellt werden muss.
15. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im Vorfeld zu klären. (Aus den Planunterlagen, die dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme vorlagen war die Er-

reichbarkeit der Gebäude nicht eindeutig zu erkennen.) Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mit aufzunehmen.

16. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Grundschutz von 48 m³/h wird nach Aussage der Ingolstädter Kommunalbetriebe in den öffentlichen Flächen der das Plangebiet umfassenden Straßen bereitgestellt.

Im Plangebiet ist bereits Bestand vorhanden, insbesondere sind Erschließungsstraßen etc. bereits hergestellt, sodass weder eine frühzeitigere Einbindung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz (Nr. 16) erfolgen konnte, noch auf Straßenbreiten und Kurvenradien Einfluss genommen werden kann (Nr.9). Auch ist die Versorgung des Gebietes bereits mit Unterflurhydranten sichergestellt.

Da Gebäude aufgrund der festgesetzten Bauräume nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und die Oberkanten der Brüstung notwendiger Fenster aufgrund der festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhe nicht mehr als 8 m über Geländeoberkante liegen können, sind die Hinweise unter Nr. 4 nicht zutreffend.

Die Sicherstellung der angeführten Maßnahmen und die Beachtung der Hinweise unter den Nrn. 3, 5 - 8, 10 - 15 ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sicherzustellen.

6. Amt für Sport und Freizeit mit Schreiben vom 30.03.2015

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ sind keine vom Amt für Sport und Freizeit vertretenen Belange betroffen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

7. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 08.04.2015

Gegen die Planungen bestehen keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

8. Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 13.04.2015

Zu dem genannten Bebauungsplan wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

a. Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist vorhanden. Es sind keine Wasserschutzgebiete berührt.

In dem südlichen Planungsbereich befinden sich fünf Erdwärmesonden sowie eine Förder- und Schluckbrunnen für die thermische Nutzung von oberflächennahem Grundwasser auf der Fl.-Nr. 5713/11. Sollten sich diese Sonden bzw. Brunnen im neu bebauten Bereich befinden, ist vor der Baumaßnahme ein ordnungsgemäßer Rückbau vorzunehmen bzw. die Weiternutzung entsprechend mit den Eigentümern zu regeln.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Sonden bzw. der Brunnen liegen auf Privatgrund. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ändert sich daran nichts, sodass keine weitere Veranlassung besteht.

b. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

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

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

Sollte sich im Zuge der Erkundung bzw. der Baumaßnahmen im betroffenen Bereich 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 Flankenbehebungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

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

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren (Hinweis Nr. III.5). Die notwendigen Maßnahmen können dann im Einzelfall veranlasst werden.

Eine Versickerung über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen darf nicht erfolgen (Hinweis Nr. III.2, 1. Absatz).

c. Abwasserbeseitigung

i. Schmutzwasserbehandlung

Das anfallende Abwasser des Baugebietes 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 I. 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 der bestehenden nachfolgenden Kanalsysteme überrechnet werden.

Der bauliche Zustand der bestehenden Kanäle sollte ebenfalls überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die rechtlichen Rahmenbedingungen für ein größtenteils bereits bebautes Gebiet, d.h. die Erschließung etc. ist bereits hergestellt. Das anfallende Abwasser kann über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Es erfolgt keine Entwässerung über ein Trennsystem, da an dem bestehenden Entwässerungskonzept keine Änderungen vorgenommen werden.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit und der bauliche Zustand der bestehenden Kanäle werden von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe überwacht und sichergestellt.

Der Anschlusszwang (sowohl für die Abwasserbeseitigungs- als auch für die Wasserversorgungsanlage) findet sich in den Hinweisen unter Nr. III.1, 1. Absatz.

ii. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit wie 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-/Stellplätzen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M153 (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.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Regenwasserbehandlung ist den aufgeführten Vorgaben entsprechend in den Hinweisen unter Nr. III.2 geregelt.

iii. Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Anschlussverbot für Drainagen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. III.1, 1. Absatz aufgenommen.

9. **Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 13.04.2015**

Da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen von dem Bebauungsplan Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ berührt werden, bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

10. **Stadtwerke Ingolstadt mit Schreiben vom 13.04.2015**

Die Stadtwerke Ingolstadt haben keine Einwände zu den Planungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

11. **Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 13.04.2015**

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird um Beachtung bei Planung und Bauausführung gebeten, damit 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 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, in dessen Geltungsbereich bereits Bestand vorhanden ist, d.h. auch die Erschließung in Form von Kanal, Wasser, Strom, Straßen etc. bereits hergestellt ist, wird durch den Bebauungsplan keine Bautätigkeit im öffentlichen Raum ausgelöst, sodass zur Sicherung der Telekommunikationslinien kein Handlungsbedarf besteht. Auch Baumpflanzungen sind nicht geplant.

12. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 20.04.2015**

Der Planungsverband Region Ingolstadt hat keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

13. **Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 21.04.2015**

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Grundstücke, Rechte oder Interessen berührt, es bestehen daher keine Einwendungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

14. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 24.04.2015**

Zu den Planungen bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstwirtschaftlicher Sicht Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

15. **Ingolstädter Kommunalbetriebe mit Schreiben vom 27.04.2015**

Es wird folgende Stellungnahme abgegeben:

a. Entwässerung

i. Schmutzwasserbeseitigung

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Boelckestraße, Köhlstraße, Zeppelinstraße und der Ferdinand-Maria-Straße. In den Mischwasserkanal der Bockholtstraße ist keine zusätzliche Einleitung zulässig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle. In den Mischwasserkanal in der Bockholtstraße ist keine zusätzliche Einleitung zusätzlich (vgl. Hinweis III. 1, 1. Absatz).

ii. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser aus privaten Flächen im Plangebiet ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen (bei Planung, Bau und Betrieb) nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENGW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

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

Hausdrainagen dürfen nicht am Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Regenwasserbehandlung ist den aufgeführten Vorgaben entsprechend in den Hinweisen unter Nr. III.2 geregelt. Das Anschlussverbot für Drainagen ist in den Hinweisen unter Nr. III.1, 1. Absatz aufgenommen.

b. Hydrogeologie

i. Grundwasserverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 363,60 m ü.N.N. bzw. ca. 3,20 bis 3,60 m unter Geländeoberkante. Die Maximalwerte (HW Pfingsten 1999) liegen bei 364,70 m ü.N.N. bzw. ca. 2,10 bis 2,50 m unter Geländeoberkante, Die Grundwasserhauptfließrichtung verläuft in nordöstlicher Richtung.

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

Die geplante Bebauung greift voraussichtlich nur geringfügig in grundwasserführende Schichten ein. Bei unterkellerten Ausführungen der geplanten Neubauten werden Wasser-

haltungsmaßnahmen – zur Sicherung der Baugruben – nur vereinzelt bzw. bei hohen Grundwasserständen erforderlich sein. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand, -fließrichtung sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeit von rund 3,5 – 4 m nicht zu befürchten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

ii. Bauwasserhaltung

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitungen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.

Einer Einleitung von Grundwasser in den Mischwasserkanal aus Bauwasserhaltung wird angesichts der Fremdwasserproblematik grundsätzlich nicht zugestimmt.

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

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

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m³) erhoben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Rahmenbedingungen zur evtl. notwendigen Bauwasserhaltung sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter III.4 aufgeführt.

c. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Wasserversorgungsleitungen in der Boelckestraße, Köhlstraße, Zeppelinstraße, Bockholtstraße und der Ferdinand-Maria-Straße sichergestellt.

Der Grundschutz von 48 m³/h wird nur in den öffentlichen Flächen der das Plangebiet umfassenden Straßen bereitgestellt.

Die Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes ist vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu prüfen.

Bei der Erschließung der Hinterlieger ergeben sich überlange Wasser-Haus-Anschlussleitungen. Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgung der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabesatzung WAS) wird der jeweilige Übergabepunkt mittels eines Wasserzählerschachtes (Messeinrichtung) an der Grundstücksgrenze zur Straße definiert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Besonderheiten aufgrund der überlangen Wasser-Hausanschlussleitungen wird unter III.1, 3. Absatz hingewiesen.

d. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die Zufahrt zu den hinterliegenden Gebäuden erfolgt über private Flächen. Diese hinterliegenden Gebäude können von einem Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden.

Folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten:

Das Planungsgebiet 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 Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls diese nicht eingehalten wird, müssen die Bewohner oder ein sonstiger Beauftragter ihre Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle die innerhalb eines "15m-Bereiches von der Straße liegt", bringen.

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen hinsichtlich der Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt allerdings keine Aufnahme in Bebauungsplan oder Begründung, da es den Grundstückseigentümern bzw. den jeweiligen Bewohnern im Rahmen der Selbstverantwortung zumutbar ist, sich selbstständig um die Organisation bzw. die reibungslose Abwicklung Ihrer Abfalltonnenentleerung zu kümmern. Hinweise dazu finden sich außerdem im Internet unter www.in-kb.de/Abfall/Abfalltonnen.

e. Grundsätzliches

i. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vorgebrachten Hinweise sind in den Bebauungsplan unter III.1, 1. und 2. Absatz aufgenommen worden.

ii. Änderungen

Im Bebauungsplanentwurf sind die unter III. Hinweise, bei Nr. 1 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung, Abs. 2 aufgeführten Angaben wie folgt zu ändern:

„Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Notüberläufe aus Zisternen dürfen nur mit einem geeigneten Rückstauschutz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.“

In der zugehörigen Begründung zum Bebauungsplan vom Januar 2015 ist der unter I.7 Entwässerung, beim Abschnitt Bauwasserhaltung aufgeführte 1. Satz wie folgt zu ändern:

„Einer Einleitung von Grundwasser in den Mischwasserkanal aus Bauwasserhaltung wird angesichts der Fremdwasserproblematik grundsätzlich nicht zugestimmt.“

Die Feststellung in der Begründung zum Bebauungsplan vom Januar 2015 unter I.12 Kosten, dass für die Erschließung keine Kosten anfallen, ist nicht richtig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

In den Hinweisen zum Bebauungsplan unter III.1, 2. Absatz wird für alle Entwässerungselemente, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, die Pflicht zur Sicherung gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal wiedergegeben.

Die Formulierung hinsichtlich der Entwässerung ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter I.7 entsprechend der Forderung geändert worden.

Tatsächlich ist es nach Rücksprache mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben so, dass keine (Herstellungs-)Kosten aufgrund des Bebauungsplanes anfallen. Lediglich aufgrund von neuen Anschlüssen entstehen (Folge-)Kosten, die gegebenenfalls aber von den Bauherren / Grundstückseigentümern zu tragen sind.

16. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 27.04.2015**

Von Seiten des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Die Regelungen zu Stellplätzen und Stellplatzschlüsseln werden begrüßt, da diese dazu beitragen, den im Gebiet vorhandenen Parkdruck nicht weiter zu verschärfen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen sind abweichend von der Stellplatzsatzung erfolgt, um den Gegebenheiten vor Ort Rechnung zu tragen und einer weiteren Verschärfung des Parkdrucks entgegenzuwirken.

17. **Tiefbauamt mit Schreiben vom 29.04.2015**

Zu dem Bebauungsplanverfahren nimmt das Tiefbauamt wie folgt Stellung:

Teilweise müssen noch Bordsteine abgesenkt werden, um eine Befahrung zu den Hinterliegergrundstücken zu ermöglichen. Die hierbei anfallenden Kosten sind von den künftigen Bauherren zu tragen. Damit eine Befahrung zu diesen Grundstücken dauerhaft möglich ist, muss ein Geh- und Fahrrecht an den betroffenen Grundstücken vorgesehen werden.

Die umliegenden Straßen gelten als bereits erstmalig hergestellt. In der Köhlstraße wurden teilweise im Jahr 2014 Gehweg im westlichen Bereich saniert. Der Gehwegausbau soll in den nächsten Jahren weitergeführt und danach für die Teilmaßnahmen Ausbaubeiträge von den angrenzenden Grundstücken (auch im Bebauungsplan Nr. 126 sind diverse Grundstücke betroffen) erhoben werden.

Ansonsten sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen bekannt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Kosten für möglicherweise notwendige Bordsteinabsenkungen sind von dem jeweiligen Veranlasser zu tragen, das Geh- und Fahrrecht für Hinterliegergrundstücke ist entsprechend zu sichern (vgl. Hinweise III Nr. 8).

Die Erschließung vor Ort ist bereits gegeben. Eine Fortführung des Gehwegausbaus kann unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren in den nächsten Jahren weitergeführt werden, die Kosten hierfür sind wie gewohnt über Ausbaubeiträge abzurechnen.

18. **Private Bedenkenträger jeweils mit Schreiben vom 27.04.2015**

a. Durch die festgesetzten Baulinien entlang der Boelckestraße fehlt die Gestaltungsfreiheit für die Bauherren. Außerdem erfolgt dadurch eine Aufhebung der Abstandsflächen, was einen erheblichen Eingriff in die nachbarschützende Regelung darstellt und den Vorgaben der Bay-BO widerspricht. Im Übrigen wird der im weiteren Plangebiet festgesetzte Abstand für Garagen, Carports und Stellplätze von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche unterlaufen, wodurch eine Gefährdung durch schwenkbare Tore für Fußgänger und Radfahrer in diesen Bereichen gegeben ist.

Die Baulinien entlang der Boelckestraße ermöglichen im Zusammenhang mit den übrigen bisherigen Festsetzungen im WA2 keine Wahrung des Gebietscharakters. Aus gestalterischen Gründen müssten die Baulinien um 5 m von der Straßenhinterkante zurückgesetzt werden, so wie auf der gegenüberliegenden Seite der Bestand vorhanden ist. Sollte an der Festsetzung der Baulinien an der Straßenhinterkante festgehalten werden, so sind gleichzeitig die Festset-

zungen im WA3 in Bezug auf Trauf- und Firsthöhe sowie eine vorgeschriebene Dachneigung zu übernehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Tatsächlich schränkt die festgesetzte Baulinie die Bauherren in der Gestaltungsfreiheit in der Hinsicht ein, dass keine freie Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erfolgen kann. Dies ist aber erforderlich, um den einheitlichen Siedlungscharakter in diesem Bereich zu erhalten.

Die Abstandsflächen sind nach der BayBO zu bemessen, in Art. 6 BayBO werden diese konkret vorgegeben, gleichzeitig wird auch geregelt, dass eine Abstandsfläche vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, nicht erforderlich ist, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, was durch die festgesetzte Baulinie der Fall ist. Somit entspricht die Regelung hinsichtlich der Abstandsflächen in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ den gesetzlichen Grundlagen.

Von der Festsetzung eines Abstands von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind die Grundstücke, für die Baulinien entlang der Straßenhinterkante festgesetzt sind, ausgenommen. Damit soll eine Integrierung der Stellplätze in den Hauptbaukörper ermöglicht werden. Um eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer auch in diesen Bereichen auszuschließen, sind schwenkbare Tore lediglich nach Innen aufschlagend zulässig.

Entgegen der Behauptung, durch die festgesetzten Baulinien im WA2 könne der Gebietscharakter nicht gewahrt werden, ist eben dies aus Sicht der Verwaltung doch möglich, da im WA2 noch die Bebauung entlang der Grundstücksgrenze prägend ist. Die Festsetzung einer um 5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzten Baulinie hingegen ist nicht zielführend, da eine solche Bebauung – wie auch vom Bedenkenträger angeführt – lediglich auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu finden ist. Die Festsetzungen aus dem WA3 im WA2 in Bezug auf Trauf- und Firsthöhe sowie eine vorgeschriebene Dachneigung zu übernehmen, wäre nicht praktikabel, da im Bereich des WA2 bereits andere Ausgestaltungen vorzufinden sind.

- b. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ wird Beschwerde eingelegt. Eine Begründung hierzu erfolgte trotz Rückfrage nicht.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Da die Beschwerde nicht begründet wurde, ist nicht ersichtlich, in welchen Punkten mit den Festsetzungen des Bebauungsplans kein Einverständnis besteht. Im Rahmen der vorliegenden Abwägung und der Begründung zum Bebauungsplan werden bereits die entscheidungserheblichen Tatsachen und Überlegungen angeführt, die insofern als ausreichend zu betrachten sind.

- c. Es werden folgende Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht:
 - i. Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet ist nur ein kleiner Teil dessen, was in den 30er Jahren als „Siedlung“ errichtet wurde. Diese „Siedlung“ umfasst ursprünglich das Gebiet zwischen Brunnenreuther Weg / Haunwöhrer Straße / Ferdinand-Maria-Straße. Aus diesem Gebiet wurde nur ein kleiner Teilbereich herausgenommen (Bebauungsplan Nr. 126) und mit Auflagen beschwert. Der ursprüngliche Siedlungscharakter in diesem Gebiet ist weder in der ursprünglichen „Siedlung“ noch in dem vom Bebauungsplan umfassten Teilgebiet noch vorhanden, da bereits seit den Nachkriegsjahren bis heute viele Häuser umgebaut, abgerissen und neu gebaut oder „aufgestockt“ wurden, viele davon nicht dem Siedlungscharakter entsprechend. Die überwiegende Bebauung besteht heute aus zweistöckigen Wohnhäusern.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Tatsächlich umfasst der vorliegende Bebauungsplan nur einen Teil der ursprünglichen Siedlung. Ein weiterer Umgriff ist allerdings nicht möglich, da in den übrigen Bereichen diese Strukturen nur noch vereinzelt zu finden sind.

Entgegen der weiteren Ausführungen ist im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ aber der Siedlungscharakter noch weitestgehend vorhanden und kann durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt werden.

ii. Das Gebiet WA3 (entlang der Ferdinand-Maria-Straße) soll mit folgenden Auflagen belastet werden:

Stellplatzschlüssel 2:1

Bebaubarkeit mit Einzel- und Doppelhäusern

Straßenrandbebauung mit EG+DG

Max. Firsthöhe 8 m, im hinteren Bereich 9 m

Max. Wandhöhe 3,20 m, im hinteren Bereich 6,50 m

Mindestgrundstücksgröße 600 m²

Max. Bebauung mit vier Wohneinheiten

Keine Dachöffnungen

Satteldach mit 40 – 52° Neigung

Errichtung von Ein- und Ausfahrten nur an vorhandenen Stellen

Diese Auflagen sind für die Grundstücksbesitzer in diesem Bereich nicht zumutbar, da hierdurch eine vollkommene Entwertung der Grundstücke erfolgt, eine effektive Nutzung der Grundstücke – insbesondere auch durch kleinere und somit bezahlbare Einheiten – sei nicht möglich.

Der im Bebauungsplan festgelegte Stellplatzschlüssel von 2:1 widerspreche der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt und sei nicht gerechtfertigt, da die Nachbarbebauung auch nicht damit belastet sei, der Stellplatzbedarf dort aber nicht geringer sei.

Die Beschränkung im Gebiet WA3 auf maximal vier Wohneinheiten bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² schließe eine effektive Bebauung der Grundstücke in diesem Gebiet – insbesondere auch mit kleineren Einheiten – aus. Ein Zusammenschluss von Nachbargrundstücken zur Schaffung von Wohnraum macht so keinen Sinn, da eine Bebauung mit dann acht Wohneinheiten – gerade in diesem stadtnahen Gebiet – für Familien nicht bezahlbar sei.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen sind teilweise unzutreffend: So sind Dachöffnungen keinesfalls ausgeschlossen (lediglich Dacheinschnitte sind laut Bebauungsplan nicht vorgesehen) und auch die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes zugelassen werden, sofern dies nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt (vgl. Hinweise III.7).

Festgesetzt ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5:1 (für Wohneinheiten bis 40m²) bzw. von 2:1 (für Wohneinheiten ab 40m²). Damit wird von der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen“ der Stadt Ingolstadt abgewichen, dies ist aber nach § 1 der Satzung ausdrücklich möglich. Die abweichende Festsetzung erfolgt, um den Gegebenheiten vor Ort Rechnung zu tragen und einer weiteren Verschärfung des Parkdrucks entgegenzuwirken. Dabei ist es unerheblich, dass dies in angrenzenden Bereichen (bisher) nicht erfolgt ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es auch nicht zu einer Entwertung der Grundstücke. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den einzelnen Baufeldern soll eine Anpassung an

die im Plangebiet bestehende Bebauung sicherstellen. Zudem soll durch die Wohneinheitenbeschränkung eine familiengerechte Wohnform gefördert werden. So kann insbesondere im WA 3 bei einer Grundstücksgröße von mindestens 600 m² eine Bebauung mit bis zu vier Wohneinheiten erfolgen. Hierdurch wird bei einer maximal baulichen Ausnutzung des Grundstückes noch ein angemessener Freiflächenanteil gesichert.

iii. Die an das vom Bebauungsplan umfasste Gebiet angrenzende Bebauung entspricht keinesfalls diesen Auflagen, Neubauten im unmittelbaren Umfeld:

Zwischen Spitalhof- und Härtingerstraße

Neubau Ecke Schrobenhausener- / Zeppelin- / Ferdinand-Maria-Straße

Zeppelinstraße 118

Zeppelinstraße 132

Zeppelinstraße 138-141

Diese seien mit keiner der in dem Bebauungsplan geforderten Beschränkung belastet und fügten sich doch in das Gesamtbild ein.

Auch zu den Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung, Straßenrandbebauung mit EG+DG bei einer Beschränkung der First- und Wandhöhe sowie der Unzulässigkeit von Dacheinschnitten finden sich in unmittelbarer Nachbarbebauung Widersprüche:

Ferdinand-Maria-Straße 5: zwei Etagen + DG

Ferdinand-Maria-Straße 11: Bungalow

Ferdinand-Maria-Straße 12: zwei Etagen (Toscanastil)

Ferdinand-Maria-Straße 17: Dachgaube (erst kürzlich fertiggestellt, im Gebiet des Bebauungsplanes)

Ferdinand-Maria-Straße 21/22: Doppelhaus zwei Etagen + DG, kein Satteldach, Firsthöhe

Ferdinand-Maria-Straße 26: Dachöffnung durch Fenster

Ferdinand-Maria-Straße 27/28: Doppelhaus zwei Etagen + DG

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Bis auf das Grundstück Ferdinand-Maria-Straße 17 liegt keines der angeführten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“, für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Planbereich wäre bisher § 34 BauGB einschlägig gewesen, dazu ist jeweils die benachbarte Bebauung zu betrachten. Die angegebenen Vorhaben können daher nicht zu einem Nachweis über Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten im Planbereich herangezogen werden, zumal - wie bereits zu 18. c. ii. ausgeführt - weder Dachgauben noch -fenster den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes widersprechen. Die Stilrichtung des Baus ist ebenfalls nicht vom Bebauungsplan vorgegeben.
