

BESCHLUSSVORLAGE V0153/17 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	01.03.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	28.03.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.04.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III - "Südlich Altdorferstraße"

-Satzungsbeschluss-

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 Abs. 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III – „Südlich Altdorferstraße“ 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 28.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 B Ä III „Südlich Altdorferstraße“ im Rahmen eines Verfahrens zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gefasst und beschlossen den im dortigen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126 B „Am Mühlanger, Am Ochsenanger, Kothauer-, Schröplerstraße“ zu ändern.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll unter anderem die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Vergleich zu den derzeit für das Plangebiet geltenden Festsetzungen erhöht und eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan näher ausgeführt, liegt der Bebauungsplanänderung der städtebauliche Leitgedanke zugrunde, durch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zeitgemäßes und familiengerechtes Wohnen zu ermöglichen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass infolge des höheren Baurechts von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR Kanal- und Wasserbeiträge für das Plangebiet nachzuerheben sind. Dabei wird der Beitrag entsprechend der Differenz der bisher festgesetzten GFZ (bisherig zulässige GFZ bzw. bereits tatsächlich vorhandene Geschossfläche) und der durch die Bebauungsplanänderung künftig zulässigen GFZ festgesetzt. Sollte der Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III „Südlich Altdorferstraße“ 2017 in Kraft treten, werden die Wasser- und Kanalbeiträge voraussichtlich im Jahr 2021 im Rahmen einer Nacherhebung neu festgesetzt.

In der Zeit vom 13.10.2016 bis 14.11.2016 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 10.11.2016**
2. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 13.10.2016**
3. **Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 20.10.2016 und 26.10.2016**
4. **Deutsche Telekom mit Schreiben vom 28.10.2016**
5. **Tiefbauamt mit Schreiben vom 08.11.2016**
6. **Umweltamt mit Schreiben vom 25.10.2016**
7. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 07.11.2016**
8. **NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 25.10.2016**
9. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 21.10.2016**
10. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 09.11.2016**
11. **Private Stellungnahme mit Schreiben vom 13.11.2016**

Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wurde vom Umweltamt eine fachliche Überprüfung der auf das Plangebiet einwirkenden bahnbetriebsbedingten Schallimmissionen durchgeführt. Diese ergab, dass durch den Verkehrslärm die für Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Da auf verkehrsbedingte Pegelüberschreitungen mit Mitteln der architektonischen Selbsthilfe reagiert werden kann, wurde im Bebauungsplan eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzung ergänzt. Auch wenn insgesamt die Grundzüge der Planung beibehalten worden sind, erforderte die im Bebauungsplan ergänzte Festsetzung Nr. I.13 eine erneute Auslegung im Sinne des § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes lag demzufolge im Zeitraum vom 09.02.2017 bis 24.02.2017 nochmals öffentlich aus. Dabei wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Stellungnahmen auf die gegenüber dem ursprünglich ausgelegenen Entwurf ergänzte Festsetzung Nr. I.13 Immissionsschutz zu beschränken (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden lediglich von der Regierung von Oberbayern (mit Schreiben vom 15.02.2017) sowie der Deutschen Bahn AG (mit Schreiben vom 20.02.2017) Stellungnahmen abgegeben. Einwände gegen die ergänzte Festsetzung im Bebauungsplan wurden hierbei nicht vorgebracht.

Nachfolgend werden alle vorgebrachten Anregungen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen.

1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 10.11.2016

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen
2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) 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- oder 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 Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
6. Die Feuerwehrezufahrten, -durchfahrten und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007), dem dazugehörigen Einführungserlass herzustellen.
7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.
8. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jederzeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendepfannen bzw. Wendehammer.
9. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehrezufahrten 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.
10. Generell sind Feuerwehrezufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
11. Erforderliche Feuerwehrezufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
12. 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. Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mitaufzunehmen.
13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind geeignete Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.
14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 09.11.2016 ist die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt.

Im Plangebiet befinden sich bereits vier Unterflurhydranten, welche nach Rückfrage beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz als ausreichend zu betrachten sind. Zusätzliche Hydranten sind somit nicht erforderlich. Auch ein Umbau der bestehenden Unterflurhydranten zu Überflurhydranten ist auf Nachfrage beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz entbehrlich. Ein entsprechender Hinweis zur Löschwasserbereitstellung wurde unter Nr. III.5. in die Planunterlagen aufgenommen.

Die o.g. Punkte mit den Nummern 1,4,6,7,14 wurden ebenfalls unter Nr. III. 5. in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Da die Erschließungsstraße (Altdorferstraße) bereits besteht und nicht vom Umgriff des Planentwurfs erfasst wird, ist Punkt 8 der abgegebenen Stellungnahme als unbeachtlich zu beurteilen.

Die übrigen Anregungen werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Einbeziehung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz berücksichtigt.

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.10.2016

Die Maßnahme befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung zur Pionierkaserne, sowie im Interessensgebiet einer Funkdienststelle und im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Ingolstadt. Nach den vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht

überschreiten. Bei einer Überschreitung dieser Höhe sind die Planunterlagen in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmemissionen am Tag und zur Nachtzeit im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft/Standortübungsplatz/Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen nicht anerkannt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine Überschreitung der Höhe von 30 m ist aufgrund der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bei den künftigen Bauvorhaben nicht möglich, sodass keine weitere Veranlassung besteht.

Schalltechnisch relevante Lärmimmissionen auf das Plangebiet, ausgehend von dem Militärflugplatz Manching sowie dem Pionierübungsplatz Ingolstadt, sind aus fachlicher Sicht aufgrund der vorliegenden Daten nicht zu erwarten. Es besteht diesbezüglich somit kein Handlungsbedarf.

3. Deutsche Bahn AG vom 20.10.2016, 26.10.2016 sowie vom 20.02.2017

Durch die Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) wird vorsorglich hingewiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der vom Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlage ausgehenden Emissionen wurde im Bebauungsplan unter Nr. I.13 eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Demnach sind schutzbedürftige Räume an der zur Bahnlinie zugewandten Seite mit Schallschutzfenstern der Klasse III und – sofern sie nicht von den zur Bahnlinie abgewandten Fassaden aus belüftet werden können- mit Zwangsbelüftungen auszustatten.

4. Deutsche Telekom vom 28.10.2016

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien und hochwertige TK-Anlagen (Kabelverzweiger) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (ein entsprechender Bestandsplan liegt der Stellungnahme bei). Es ist 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 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 Anregungen der Telekom sind in der Bauausführung zu beachten.

Da keine Baumaßnahmen, die in das Erdreich eingreifen, im öffentlichen Raum zu erwarten sind, obliegt es dem Bauherrn, rechtzeitig mit der Telekom und den übrigen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Herstellung der Erschließung unter Sicherung bzw. Umverlegung von bestehenden Leitungstrassen zu koordinieren.

Hierzu findet sich unter Nr. III.9 ein Hinweis in den Planungsunterlagen.

Ein Hinweis auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsan-

lagen (uVEA) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist in der vorliegenden Planung entbehrlich, da sich die Regelungen im Merkblatt insbesondere auf Baumstandorte und uVEA in öffentlichen Verkehrsflächen beziehen. Durch die vorliegende Planung sind allerdings weder Baumpflanzungen, noch der Bau von uVEA im öffentlichen Bereich zu erwarten.

5. Tiefbauamt vom 08.11.2016

Die nördlich anschließende Altdorferstraße ist komplett hergestellt.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Ein- und Ausfahrten zur Altdorferstraße, westlich der Einmündung Alfred-Kubin-Straße, sind Randsteinabsenkungen von mindestens 6 m vorhanden. Sollten bei abweichenden Ein- und Ausfahrten Umbauten im öffentlichen Raum notwendig werden, so geht dies zu Lasten des Antragstellers.

Bei beiden vorhandenen Gehwegen (ungebundene Bauweise) im Baugebiet sind in den textlichen Festsetzungen „Fußweg, bestehend“ bereits aufgeführt.

Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im angrenzenden Straßenraum für Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Antragstellers.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen des Tiefbauamtes werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Hinsichtlich der Kostentragung für vom künftigen Bauherrn beantragte und vom Stadtplanungsamt genehmigte Verlegungen von Ein- und Ausfahrten im öffentlichen Bereich oder für notwendig werdende Aufgrabungen im angrenzenden Straßenraum für Hausanschlüsse wurden im Bebauungsplan unter den Nummern III. 8 (Ein- und Ausfahrten) sowie III.9. (Aufgrabungen im öffentlichen Straßenraum) entsprechende Hinweise aufgenommen.

6. Umweltamt vom 25.10.2016

a. Naturschutz

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:

Die Einhaltung der städtischen Baumschutzverordnung ist obligatorisch. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan entfällt daher.

c. Lärmschutz

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 1.8 angeführten Erläuterungen zur Schallsituation sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

d. Altlasten und Sprengmittel

Keines der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 B Ä III befindlichen Grundstücke ist in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert.

Auf einem Luftbild von 1945 ist zu erkennen, dass das Plangebiet im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurde. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel aufgefunden werden, ist das Umweltamt, wie üblich, bei jedem Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis auf Fundmunition wird dann erfolgen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen des Umweltamtes bezüglich Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Altlasten wurde unter Nr. III. 10 in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Ausführungen zum Auffinden von Sprengmitteln werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen unter Nr. III. 13 aufgenommen.

e. Wasserrecht

Keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

f. Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 07.11.2016

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der städtischen Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit Vodafone eine Ausbauentscheidung trifft, ist für das Bauleitplanverfahren nicht relevant. Hieraus ergibt sich kein Abwägungserfordernis.

8. NGN Fiber Network KG vom 25.10.2016

Durch das Plangebiet werden keine Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN Fiber Network KG berührt. Sollte sich der Projektbereich erweitern, wird um eine erneute Anfrage gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Planumgriff zwischenzeitlich nicht geändert hat, besteht keine Veranlassung für eine erneute Beteiligung.

9. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 21.10.2016

a. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

b. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.
- 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 generell nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

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

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan unter den Nummern III. 10 (Altlasten) und III. 11 (Auffüllungen) aufgenommen.

c. Abwasserbeseitigung /Schmutzwasserbeseitigung

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

Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Donau, Gewässer I. Ordnung) ist vorhanden. Das geplante Baugebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

Die Entwässerung ist als Trennsystem (gem. WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen. Grundsätzlich sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems überrechnet werden. Der bauliche Zustand dieser bestehenden Kanäle sollte ebenfalls überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde vom Netzbetreiber bestätigt. Die Überprüfung und ggf. erforderliche Erneuerung bestehender Entwässerungskanäle im Stadtgebiet erfolgt stetig durch die INKB AöR. Der Anschluss der Bauvorhaben an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist obligatorisch. Hierzu wurde ein Hinweis zum Bebauungsplan unter Nr III. 1. aufgenommen.

d. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW 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.

Je nach Art der Nutzung der Fahr-/Park- und Stellflächen kann die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Mischwasserkanal obligatorisch werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung obliegt es dem künftigen Bauherrn den entsprechenden Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu führen. Ein Hinweis auf das ATV-Arbeitsblatt A 166 ist entbehrlich, da sich dieses auf Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und –rückhaltung bezieht, was im vorliegenden Plangebiet allerdings nicht relevant ist.

Die übrigen Vorgaben zur Regenwasserbehandlung wurden in den Bebauungsplan als Hinweise unter Nr III. 2 aufgenommen.

Die Altdorferstraße ist vom Planumgriff nicht erfasst. Es wird allein einer der beiden öffentlichen Fußwege von der Altdorferstraße hin zum Grünstreifen geringfügig verändert und somit an die bestehende Grundstücksgrenze angepasst. Die ungebundene Ausführung der beiden Wege bleibt allerdings erhalten. Öffentliche Fahr-, Park- und Stellflächen sind im Planumgriff nicht vorgesehen.

e. Grund- und Schichtwasserableitung

Gebäudedrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis für den künftigen Bauherrn wurde unter Nr. III. 1 in die Planunterlagen aufgenommen.

10. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, vom 09.11.2016

a. Entwässerung Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal DN 200 bzw. DN 250 bzw. DN 300 bzw. DN 350 in der Altdorferstraße. Das Plangebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

b. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen.

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 zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser 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, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden in die Planbegründung unter Nr. I.7 und in die Hinweise zum Bebauungsplan unter den Nummern III.1 (Wasserversorgung/Abwasserentsorgung) und III.2 (Regenwasserbehandlung) aufgenommen.

c. Hydrogeologie/Grundwasserverhältnisse

Falls für die Planung von Bauvorhaben genaue Untersuchungen zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen erforderlich sind, 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.

Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR eingeholt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Nr. III.3 in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

d. Bauwasserhaltung

Bei Nr. III, Ziff. 3 „Bauwasserhaltung“ des BPlans ist der 1. Satz des 2. Absatzes wie folgt zu ändern/ergänzen: „~~Es müssen~~ Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen ~~geprüft werden~~ zu prüfen. Sollte eine Einleitung des Bauwassers...“.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Hinweis zur Bauwasserhaltung unter Nr. III.4 des Bebauungsplanes wurde entsprechend abgeändert bzw. ergänzt.

e. Wasserversorgung

Die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 100 PVC in der Altdorferstraße ist für die Wasserversorgung des Plangebietes ausreichend. Im Plangebiet können für den Grundschutz 48 m³/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

f. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße (Altdorferstraße) bereitgestellt werden.

Deshalb sind die Standorte für die Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächst gelegenen öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Bewohner oder deren Beauftragte ihre Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb eines „15 m-Bereichs von der Straße“ liegt, bringen. Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Einhaltung der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetrieb AöR der Stadt Ingolstadt über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Ingolstadt (Abfallwirtschaftssatzung) ist obligatorisch.

Die von den INKB AöR vorgebrachten Anregungen werden regelmäßig im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

g. Grundsätzliches/ Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt. Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen“ bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden.

Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR wurden unter Nr. III. 1 (Wasserversorgung/Abwasserentsorgung) sowie unter Nr. III.2 (Regenwasserbehandlung) als Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

11. Private Stellungnahme vom 13.11.2016

Gegen den Bebauungsplan Nr. 126 B Ä III werden folgende Einwände vorgebracht:

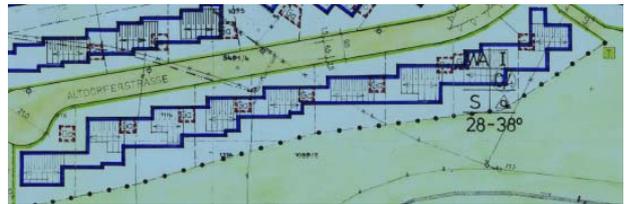
Die Geschossigkeit wurde von maximal einem auf zwei Geschosse erhöht.

Bisher wurden alle Häuser auf der südlichen Seite der hinteren Sackgasse der Altdorferstraße eingeschossig gebaut, wodurch ein harmonisches Bild mittelständischer Einfamilienhäuser vorhanden war. Durch den Neubau eines deutlich höheren Hauses, würde dieses verloren gehen.

Die im alten Bebauungsplan vorgegebene „stufenförmige Bauzone“ (redaktionelle Anmerkung: siehe kleines Bild rechts) wurde abgeschafft.

Somit ist eine Bebauung deutlich näher an der Straße und zum Grünstreifen möglich.

Das bisher einheitliche Erscheinungsbild mit der gerade verlaufenden Flucht würde somit verloren gehen. Der bis jetzt garantierte Sicht-



schutz auf die Gärten und Terrassen der Nachbarn wäre nicht mehr gewährleistet. Durch die Abschaffung der „stufenförmigen Bauzone“ wäre es auch möglich, eine Garage an die bestehende Garage des Nachbarn anzubauen. Hierdurch entstünde der optische Eindruck von Reihenhäusern, wodurch die Wertigkeit der vorhandenen Bebauung gemindert würde.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der überplante Bereich südlich der Altdorferstraße ist bereits seit 24.09.1981 im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 126 B als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dennoch ist derzeit in diesem Bereich die Mehrheit der bebaubaren Grundstücke noch nicht bebaut. Zeitgemäße Wohnformen im Bereich von Einzel- und Doppelhäusern werden heutzutage mit einer zweigeschossigen Bebauung mit meist flach geneigten Dächern gleichgesetzt, was im Rahmen der derzeit geltenden Festsetzungen für das Plangebiet nicht umsetzbar ist. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit werden nun die Anforderungen an ein zeitgemäßes, familiengerechtes Wohnen bauplanungsrechtlich angepasst. Vor diesem Hintergrund soll durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung eine möglichst zeitnahe Schließung der vorhandenen Baulücken im Innenbereich erreicht und so der starken Nachfrage nach stadtnahen und familiengerechten Wohnen nachgekommen werden. Gleichzeitig wird durch die Planung dem Innenentwicklungsgebot aus dem Landesentwicklungsprogramm (Nr. 3.2 LEP) Rechnung getragen. In der Zusammenschau überwiegen diese Gründe die in der privaten Stellungnahme vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Höhenentwicklung künftiger Gebäude. Hinzukommt, dass durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse das harmonische Bild mittelständischer Einfamilienhäuser nicht verloren gehen wird, da in direkter Umgebung und in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Baugebiet, insbesondere nördlich der Altdorferstraße, bereits eine zweigeschossige Bebauung zulässig und vorhanden ist. Die Baustruktur wird somit unter Berücksichtigung einer sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke dem vorhandenen Ortsgefüge angepasst.

Eine im Vergleich zum derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 126 B größere überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht den einzelnen Bauherren eine flexible Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück. Gerade im Hinblick auf die Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Förderung von Potentialen zur Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung, welche oftmals eine sehr individuelle Ausrichtung der Baukörper auf den einzelnen

Grundstücken erfordern (z.B. Photovoltaik und Solarenergie, Wintergärten etc.), ist der vergrößerte Bauraum gerechtfertigt.

Zudem wurde die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 126 B für das Plangebiet festgelegte „stufenförmige Bauzone“ bei der bestehenden Bebauung bereits einige Male überschritten, was die Schwierigkeiten dieser Festsetzung verdeutlicht. Eine gerade verlaufende Flucht ist somit bereits im Bestand nicht gegeben.

Gleiches gilt für den in der Stellungnahme angesprochenen Sichtschutz. Ein Sichtschutz auf Gärten und Terrassen konnte auch mit den vorhandenen Bauräumen nicht gesichert werden. Die größere Flexibilität des neuen Bauraumes schafft hingegen mehr Möglichkeiten für individuelle Abgrenzung durch flexible Platzierung des Baukörpers. Ferner sind Sichtschutzelemente (wie beispielsweise Gabionen, Mauern o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 2 m zwischen privaten Grundstücken zulässig, solange eine entsprechende Durchlässigkeit für Kleinlebewesen sichergestellt ist.

Mit der neu festgesetzten Baugrenze können Baukörper tatsächlich näher an die Straßenhinterkante heranrücken. Da die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen allerdings durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt wird, können die südlichen Freibereiche der Grundstücke besser als Freiflächen genutzt werden. Durch die Festsetzung konkreter Abstände zwischen Baugrenze und Grünzug bzw. Straße ist die Einhaltung eines angemessenen Abstands zwischen Bebauung und Grünzug bzw. Straße allerdings weiterhin gewährleistet.

Gemäß Festsetzung Nr. 7 des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 126 B war auch bisher schon die Anordnung von Garagen unter Einhaltung bestimmter Abstände zur Straße hin auf dem gesamten Grundstück zulässig. Mit der Vergrößerung des Bauraumes ändert sich dies nicht. Zudem wurden die derzeit geltenden Mindestabstände zur Straße hin in die neuen Festsetzungen übernommen. Somit wäre es bereits nach den Festsetzungen des derzeit für das Plangebiet geltenden Bebauungsplanes möglich und zulässig, eine Garage an die bestehende Garage des Nachbarn zu bauen. Allein durch die Aneinanderreihung von zwei Garagen auf den Grundstücksgrenzen entsteht allerdings kein Eindruck einer Reihenhausbauung, da zwischen den einzelnen Häusern die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind. Doppelhäuser sind auf den betreffenden Grundstücken bereits nach den derzeit geltenden Festsetzungen zulässig.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass deren Belange durch die Planung entweder nicht berührt werden oder dass keine Einwände gegen die Planung vorgebracht werden:

- 1. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord mit Schreiben vom 17.10.2016**
- 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 18.10.2016**
- 3. Bayernets mit Schreiben vom 13.10.2016**
- 4. Gesundheitsamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 17.10.2016**
- 5. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 19.10.2016**
- 6. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 19.10.2016 und 15.02.2017**
- 7. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 04.11.2016**
- 8. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 14.11.2016**
- 9. Uniper mit Schreiben vom 28.10.2016**
- 10. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 27.10.2016**
- 11. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 09.11.2016**
- 12. Bezirksausschuss IV Südost vom 25.10.2016**