



ABWÄGUNG

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit
- Stellungnahmen mit Anregungen -	
1.	Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Mail vom 11.09.2019
2.	bayernets GmbH mit Schreiben vom 07.08.2019
3.	Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen mit Schreiben vom 09.08.2019
4.	Bayernwerk Netz GmbH 110 kV Freileitungen / Kabel Bau/Dokumentation mit Schreiben vom 21.08.2019
5.	Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 03.09.2019
6.	Gartenamt mit Schreiben vom 11.09.2019
7.	Gesundheitsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 08.08.2019
8.	Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 13.08.2019
9.	Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 12.09.2019 und vom 29.11.2019
10.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 03.09.2019
11.	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 13.09.2019
12.	Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm – Bauleitplanung mit Schreiben vom 30.08.2019
13.	Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm – Immissionschutz, Energie, Klimaschutz mit Schreiben vom 26.08.2019
14.	Markt Manching mit Schreiben vom 09.08.2019
15.	NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 26.08.2019
16.	Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 02.09.2019
17.	Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 09.09.2019
18.	Tiefbauamt mit Schreiben vom 13.09.2019
19.	Umweltamt mit Schreiben vom 06.09.2019
20.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 06.09.2019
21.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 12.08.2019
22.	Zweckverband Zentralkläranlage Ingolstadt mit Schreiben vom 09.09.2019
23.	Private Stellungnahme 1 mit Schreiben vom 14.08.2019
24.	Private Stellungnahme 2 mit E-Mail vom 14.08.2019
25.	Private Stellungnahme 3 mit Schreiben vom 26.08.2019
26.	Private Stellungnahme 4 mit E-Mail vom 04.09.2019
27.	Private Stellungnahme 5 mit Fax vom 12.09.2019



Stadt Ingolstadt

Referat VII

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nummer 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“
erneute Entwurfsgenehmigung 13.02.2020

28.	Besprechung am 26.09.2019 mit Anwohnern aus Niederfeld
- Stellungnahmen ohne neue Anregungen -	
29.	Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 10.09.2019
30.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 21.08.2019
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 05.08.2019
-Stellungnahme ohne Anregung-	
32.	Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 16.08.2019
33.	Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm – Kommunale Angelegenheiten mit Schreiben vom 27.08.2019
34.	Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege mit E-Mail vom 14.08.2019
35.	Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 04.09.2019
36.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 06.09.2019 (Flächennutzungsplanänderung)



Stellungnahmen mit Anregungen

1. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Mail vom 11.09.2019

Grundsätzlich bestehen von Seiten des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation weder hinsichtlich der Planung noch zur verkehrlichen Abwicklung mit durchschnittlichen Tagesverkehren resultierend aus dem Bebauungsplan Bedenken. Letzteres ist zuletzt mittels Verkehrsuntersuchung (Sachstandsbericht Mai 2019) hinreichend dargelegt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in diesem Gutachten die Berechnung eines weiteren Planfalles (mit Stadionverkehren) erwähnt wird und hierzu bislang nur die Ermittlung des sogenannten Bemessungsverkehrs als Grundlage vorliegt. Der berechnete Planfall sowie die gutachterliche Beurteilung stehen noch aus.

Zudem wird auf folgenden Punkt hingewiesen: In der Begründung in Kapitel I.6.1 Straßen und Wege wird Bezug genommen auf das Verkehrsgutachten. Dabei ist die Rede vom „Prognosenullfall 2003“, gemeint sein dürfte jedoch der Nullfall für das Prognosejahr 2030.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Verkehrsgutachten von gevas humberg & partner wurde nochmals aktualisiert (Stand November 2019) und mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt. Der berechnete Planfall sowie die gutachterliche Bewertung wurden vom Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Der in Kapitel I.6.1 genannte Prognosenullfall 2003 wurde in Prognosenullfall 2030 geändert.

2. bayernets GmbH mit Schreiben vom 07.08.2019

Im Geltungsbereich des oben angeführten Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Durch die externe Ausgleichsfläche – Flurstück Nummer 559, Gemarkung Zuchering – verläuft jedoch unsere Gashochdruckleitung Wertingen-Ingolstadt (SV50/5002) DN450/PN60 mit Begleitkabel.

Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlage muss unbedingt ausgeschlossen werden.

Der Schutzstreifen unserer Leitung ist 8 Meter breit (je 4 Meter beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.

Unter Einhaltung der unten angegebenen folgenden wichtigen Auflagen gibt es keine Einwände gegen das oben genannte Verfahren:

In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von einem Meter darf nicht unterschritten werden.
- Ein vier Meter breiter Streifen – je zwei Meter beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten. Aufgrund ihrer Art der Verwurzelung muss bei



kritischen Baumarten – Ahorn, Götterbaum, Kastanie, Pappel, Platane, Zeder – ein Mindestabstand von drei Metern zur Leitungsachse eingehalten werden. Sollten im Zuge des Schutzes der Gashochdruckleitungen sowie der Sicherung der naturschutzrechtlichen Belange zusätzliche Maßnahmen notwendig werden, sind diese mit der bayernets GmbH abzustimmen; eine Gefährdung unserer Anlagen muss ausgeschlossen sein.

Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gasleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

- Normale landwirtschaftliche Nutzung ist im Schutzstreifen möglich; beim Bau von Drainagen, bei Tiefenlockerungen oder Ähnlichem ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der bayernets GmbH erforderlich; eine Gefährdung unserer Anlagen muss ausgeschlossen sein.
- Die Errichtung von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem sowie der Bau von kreuzenden Straßen, Wegen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig, so dass es zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommt.
- Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
- Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.
- Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Um eine Beschädigung der Gashochdruckleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird, bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Den Anweisungen unseres Aufsichtspersonals ist im Schutzstreifen Folge zu leisten.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

Zu Ihrer Information wird ein Lageplan M 1: 1000 unserer Leitung und Kabel in diesem Bereich übersandt. Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung möglich. In den Plänen und Dateien ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Dateien werden ausschließlich für die jetzige oben angeführte Maßnahme zur Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung; Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Sollten noch weitere Pläne benötigt werden oder Fragen sein, steht die bayernets GmbH gerne zur Verfügung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die bayernets GmbH erwähnt in ihrer Stellungnahme die externe Ausgleichsfläche auf Flurstück Nummer 559, Gemarkung Zuchering, durch die ihre Gashochdruckleitung Wertingen-Ingolstadt (SV50/5002) DN450/PN60 mit Begleitkabel verläuft. Die bayernets GmbH wies deshalb darauf hin, dass eine Beschädigung oder Gefährdung ihrer Anlage unbedingt ausgeschlossen werden muss.



Diese Problematik hat sich mittlerweile gelöst, da statt Flurstück Nummer 559, Gemarkung Zuchering, eine andere Ausgleichsfläche gewählt wurde (Flurstück Nummer 503, Gemarkung Pettenhofen), die naturschutzfachlich besonders gut geeignet ist.

3. Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen mit Schreiben vom 09.08.2019

Auf die Stellungnahme vom 13.09.2018 wird verwiesen, mit der Bitte um Aufnahme folgender Punkte:

Um die genaue Lage der MS-Kabel festzustellen, können Spartenpläne eingeholt werden. Diese können bei Herrn Steinbrück (Telefonnummer: 08441/750-264) angefordert werden.

Falls die Kabel die Baumaßnahme behindern und umverlegt werden müssen, wird um frühzeitige Information (mindestens 3 – 4 Monate vorher) gebeten, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand und die Sicherheit unserer Anlagen nicht gefährdet werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das MS-Kabel wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

4. Bayernwerk Netz GmbH 110 kV Freileitungen / Kabel Bau/Dokumentation mit Schreiben vom 21.08.2019

In dem überplanten Bereich befinden sich die Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gemäß einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen wird wie folgt dazu Stellung genommen:

110-kV-Freileitung

Die Schutzzone der Leitung Kothau - Ingolstadt (Leitung Nummer J148) beträgt 22,50 Meter beiderseits der Leitungsachse.

Die Schutzzone der Leitung Zolling - Kothau (Leitung Nummer J96) beträgt 25,00 Meter beiderseits der Leitungsachse.

Die Schutzzone der Leitung Kothau - Neuburg (Leitung Nummer J290) beträgt 22,50 Meter beiderseits der Leitungsachse.

Die Schutzzone der Leitung (Weißenburg-) Abzweig Preith Ingolstadt (Leitung Nummer B71) beträgt 25,00 Meter beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb der Leitungsschutzzone(n) bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.

Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegen.



Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb der Leitungsschutzzonen. Die ausgewiesenen Kompensationsflächen sowie der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich teilweise innerhalb der Leitungsschutzzonen.

Um Aufnahme in den Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan wird gebeten, dass hinsichtlich der in den angegebenen Leitungsschutzzonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmasten usw..

Bezüglich der ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen unter anderem Korrosionsschutzarbeiten. Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein gegebenenfalls beabsichtigtes, zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone wird nicht zugestimmt. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang wird aufmerksam gemacht, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Um Beachtung wird gebeten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Um Beachtung der beigefügten Sicherheitshinweise wird gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Bayernwerk Netz GmbH erwähnt in ihrer Stellungnahme die Schutzzonen der Leitungen Kothau - Neuburg (Ltg. Nr. J290) und (Weißenburg-) Abzweig Preith Ingolstadt (Ltg. Nr. B71). Sie weist dabei darauf hin, dass innerhalb der Leitungsschutzzonen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen bestehen.

Die Problematik der Schutzzonen der Leitungen Kothau - Neuburg (Ltg. Nr. J290) und (Weißenburg-) Abzweig Preith Ingolstadt (Ltg. Nr. B71) hat sich mittlerweile gelöst, da statt Flurstück Nummer 559, Gemarkung Zuchering, eine andere Ausgleichsfläche gewählt wurde (Flurstück Nummer 503, Gemarkung Pettenhofen), die naturschutzfachlich besonders gut geeignet ist.



5. Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 03.09.2019

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) der Strecke 5851 Regensburg Hauptbahnhof – Ingolstadt Hauptbahnhof wird hingewiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg liegt in circa 1,4 Kilometer Entfernung und hat nach Auskunft des Umweltamtes als Fachstelle keine Auswirkungen auf das Gebiet des Bebauungsplans „GE südlich der Manchinger Straße“.

6. Gartenamt mit Schreiben vom 11.09.2019

Das Gartenamt bittet darum, dass entsprechend § 9 Absatz 25 a BauGB (Baugesetzbuch) für „einzelne Flächen ... sowie für Teile baulicher Anlagen ... das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“ die Darstellung der Baumstandorte und auch die Eingrünung des Gewerbegebietes auf den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen gekennzeichnet und damit verbindlich wird.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Bäume im Straßenraum wurden nach § 9 Absatz 25 a BauGB unter Nummer I.9 festgesetzt. Bäume und Sträucher innerhalb der Ausgleichsfläche werden dargestellt und entsprechend dem Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche angepflanzt.

7. Gesundheitsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 08.08.2019

Das Gesundheitsamt hat gegen den Bebauungsplan 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren keine Einwände. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

In Abstimmung mit dem Umweltamt Ingolstadt konnte der Altlastenverdacht für Flurstück Nummer 4649 ausgeräumt werden.

8. Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 13.08.2019

Anlass zur Neuausweisung des Gewerbegebietes ist der Wachstums- bzw. Ansiedlungsdruck in der Stadt Ingolstadt. Gemäß der Begründung und den textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgesehen.

Ausdrücklich wird der Ausschluss von Einzelhandel an diesem Standort begrüßt, der zusätzlich zu den in der Begründung aufgeführten Gründen auch eine Beeinträchtigung bereits bestehender



Handelsstandorte durch Umsatzumverteilung berücksichtigt. Dies gilt vor allem für die Innenstadt von Ingolstadt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Wie in der Stellungnahme ausgeführt, werden Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets ausgeschlossen.

9. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 12.09.2019 und vom 29.11.2019

mit Schreiben vom 12.09.2019:

Im angepassten Planungsentwurf des Bebauungsplans werden nun unter anderem, die immissionsschutzrechtliche Situation durch Vorbelastung berücksichtigend und der verkehrlichen Lage geschuldet, Emissionskontingente (L_{EK}) für die Teilflächen festgesetzt. Auch vor dem Hintergrund der vorgebrachten Stellungnahme im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren wird der im überarbeiteten Planungsentwurf festgesetzte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet begrüßt.

Die Schaffung gewerblich nutzbarer Bauflächen ist weiterhin ausdrücklich zu begrüßen, es ist jedoch bedauerlich, dass mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,4 ein Maß der Nutzung gewählt wurde, mit dem die Flächen für Unternehmen des Handwerks so gut wie nicht nutzbar sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf Nachfrage der Verwaltung wurde mit Schreiben vom 29.11.2019 von der Handwerkskammer für München und Oberbayern noch erläutert, was mit dieser Aussage konkreter gemeint war.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anmerkungen, die über die Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 18. September 2018 hinausgehen, welche grundsätzlich aufrecht-erhalten wird.

mit Schreiben vom 29.11.2019:

Auf Anfrage vom 28. November 2019 mit der Bitte um Erläuterung der Äußerung der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12. September 2019 bezüglich der im Gewerbegebiet beabsichtigten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 möchte die Handwerkskammer für München und Oberbayern Folgendes ausführen:

Für eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke definiert § 17 BauNVO Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung; für Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ist bei der Grundflächenzahl eine Höchstgrenze von 0,8 angegeben. Viele Gewerke des Handwerks wie Metallbaubetriebe, darunter zum Beispiel Kfz-Betriebe, aber beispielsweise auch Holzverarbeitende Betriebe wie Zimmerer und Schreiner, die aufgrund ihres Störgrads sowie aufgrund der betrieblichen Anforderungen – dazu gehören ein möglichst großer Spielraum bei den Nutzungsmöglichkeiten von Außenflächen für Nebenanlagen sowie Hauptgebäude in ebenerdigen Hallen – betriebsspezifische Nutzungen gemäß BauNVO (mit Ausnahme von atypischen Nutzungen und Betriebsgrößen) nur in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO realisieren können. Die genannten Anforderungen sind den Gewichtsklassen und der Sperrigkeit der Objekte geschuldet, mit denen diese Gewerke zumeist operieren: Kosten und Nutzen stehen für diese in annähernd keinem ausgewogenen Verhältnis mehr, wenn beispielsweise LKWs für die Reparatur ins erste Obergeschoss transportiert werden müssen. Damit sind auch, wenn nicht sehr große Summen in die besonderen



statischen Anforderungen, spezielle Lastenaufzüge etc. investiert werden, wesentliche Betriebsabläufe in höherstöckigen Bauwerken nicht umsetzbar.

Um für solche Unternehmen im neuen Gewerbegebiet, die auf einen gewissen Spielraum sowie auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten am neuen Standort angewiesen sind, eine Ansiedlung zu ermöglichen, wäre es sehr wünschenswert, wenn der mit 0,8 GRZ doch niedrig gewählte Wert überprüft werden könnte und zum Beispiel für die Einrichtung notwendiger Nebenanlagen eine bessere bauliche Nutzung durch Erhöhung der GRZ ermöglicht werden könnte.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ um 50 %, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten. Damit kann der Anregung der Handwerkskammer entsprochen werden. Die Bauflächen mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 sind bei einer Ansiedlung von Handwerksbetrieben damit im ausreichenden Maße nutzbar.

10. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 03.09.2019

Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen wird. Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung als Gewerbegebiet sprächen, können nicht erkannt werden. Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.

11. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 13.09.2019

Mit Schreiben vom 20.09.2018 haben die Bereiche Wasserversorgung und Entwässerung sowie Abfallwirtschaft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, als Träger öffentlicher Belange, bereits eine Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan abgegeben.

Die vorgenannte Stellungnahme umfasste Hinweise zu:

- Entwässerung (Schmutzwasserbeseitigung/Niederschlagswasserbeseitigung/Überflutungsvorsorge)
- Hydrogeologie (Grundwasserverhältnisse/Hochwasser/Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit/Bebauung/Bauwasserhaltung)
- Wasserversorgung
- Abfallwirtschaft
- Grundsätzliches (Allgemeine Hinweise/Dienstbarkeiten/Altlastenverdachtsfläche)

Die vorgenannte Stellungnahme hat weiterhin Bestand und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Als ergänzende Hinweise zur Stellungnahme vom 20.09.2018 wird noch Folgendes aufgezeigt:

zu Ziffer 1. „Entwässerung/Schmutzwasserbeseitigung“ (Seite 2 oben):



Mit der Trassenänderung der neuen Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes (Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung, die nach Osten abbiegt und mit einer Wendeanlage endet) verkürzt sich die Trasse des neu zu verlegenden Schmutzwasserkanals um ca. 50 m.

Der Hinweis bei Ziffer 2. „Hydrogeologie/Hinweise zur Bebauung“, vorletzter Absatz (Seite 5 Mitte) der Stellungnahme – wie nachfolgend dargestellt – ist als Empfehlung zu werten:

Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist von den Bauherren für das jeweilige Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält.

Der Hinweis bei Ziffer 2. „Hydrogeologie/Hinweise zur Bebauung“, letzter Absatz (Seite 5 Mitte) der Stellungnahme – wie nachfolgend dargestellt – ist ersatzlos zu streichen. Dieser Sachverhalt trifft für das Plangebiet nicht zu.

Seitens der Stadt Ingolstadt werden zur Beweissicherung der Grundwasserverhältnisse Grundwassermessstellen erstellt und ein Grundwassermonitoring mit Datenloggern, die laufend Grundwasserdaten erfassen, eingerichtet.

Unter Ziffer 5. „Grundsätzliches/Dienstbarkeiten“ (Seite 7) der Stellungnahme wurde aufgezeigt, dass knapp innerhalb der ausgewiesenen Gewerbefläche südlich der Manchinger Straße (Nordrand des Plangebietes) eine HauptwasserWasserversorgungsleitung VW 300 GGG Zm sowie ein Mischwasserkanal DN 1000 B in den Grundstücken Flurstücke Nummer 4665, 4669, 4677/4, 4367/3 und 4668 der Gemarkung Ingolstadt verlaufen und darüber hinaus das Flurstück 4664/4 noch zusätzlich mit der vorgenannten HauptwasserWasserversorgungsleitung belastet ist.

Weiter wurde ausgeführt, dass die Hauptwasserleitung mittels eines Wasserversorgungsleitungsrechtes (mit Ausnahme der Trasse in den Grundstücken Flurstücke Nummer 4367/3 und 4667/4) dinglich gesichert ist, wohingegen der Mischwasserkanal keine dingliche Sicherung aufweist.

Da die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hauptwasserleitung und Mischwasserkanal) nun größtenteils in den öffentlichen Flächen bzw. in den privaten Grünflächen untergebracht wurden (Anpassung des öffentlichen Verkehrsraumes/gegenüber dem Vorentwurf weiter südlich situiert), befindet sich der Mischwasserkanal nicht mehr in der Gewerbefläche und die innerhalb der Gewerbefläche verlaufende Trasse der Hauptwasserleitung belastet nur noch die Grundstücke

- Flurstück Nummer 4665 (Nordostecke)
mit einer Trassenlänge von ca. 25 m
in der Mitte des nördlichen Randes des Plangebietes
- Flurstück Nummer 4677/4 (Norden), Flurstück Nummer 4367/3 (Süden) und Flurstück Nummer 4668 (Norden)
mit einer Trassenlänge von ca. 25 m
an der Nordwestecke des Plangebietes.

Die notwendige dingliche Sicherung erstreckt sich auf folgende Trassenbereiche:

- Mischwasserkanal (in privater Grünfläche):
Flurstück Nummer 4665 (Nordosten), Flurstück Nummer 4669 (Nordwesten), Flurstück Nummer 4677/4 (Norden),
Flurstück Nummer 4367/3 (Norden), Flurstück Nummer 4668 (Norden)
- Hauptwasserleitung (am Rand der privaten Grünfläche):
Flurstück Nummer 4367/3 und 4677/4 mit einer Trassenlänge von ca. 11 m.



Der Hinweis auf Seite 8 der Stellungnahme, dass die Grundstücke Flurstücke Nummer 4672, 4673 und 4674 bisher noch nicht hinsichtlich Altlasten und Kampfmittel untersucht wurden, kann wie folgt konkretisiert werden.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, Nummer I.9 „Altlasten“, 2. Absatz (Seite I/9), und beim Bebauungsplan, Ziffer II.5. „Altlasten“, konnte der Altlastenverdacht für die Flurstücke Nummer 4672, 4673, 4674 und 4681/1 der Gemarkung Ingolstadt nach einer historischen Erhebung ausgeräumt werden.

Darüber hinaus wird noch auf folgende vier Sachverhalte hingewiesen.

Bei der Begründung zum Bebauungsplan, Teil I, Nummer I.6.2 „Erschließung/Ver- und Entsorgung/Abwasserbeseitigung“ (Seite I/8 oben) ist die erste Zeile des letzten Absatzes wie folgt zu ändern:

Der Kanal der Stadtentwässerung Ingolstädter Kommunalbetriebe verläuft in der Manchinger Straße und wird im Rahmen der Erschließung...

Bei der Begründung zum Bebauungsplan, Teil I, Nummer I/12 „Kosten“ (Seite I/10) sind noch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen der Wasserversorgung in Höhe von 90.300 € zu ergänzen.

Im Bebauungsplan sind ein Oberflurhydrant (im Bereich der Wendepalte) und zwei Unterflurhydranten (im Bereich des Abzweigs der Sammelstraße nach Osten) dargestellt. Die beiden Unterflurhydranten weisen lediglich einen Abstand von ca. 30 m auf. Der Bedarf ist nicht nachvollziehbar und zu prüfen.

Im Bebauungsplan werden östlich der geplanten Trafostation (am Knotenpunkt Manchinger Straße/Eriagstraße) Bäume innerhalb der privaten Grünfläche vorgeschlagen (Lage variabel). In dem betreffenden Abschnitt „private Grünfläche“ verlaufen die Trasse des Mischwasserkanals, die Hauptwasserleitung und eine Gasleitung. Die Anordnung von Bäumen unter Einhaltung des Regelwerks GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist unseres Erachtens nicht möglich.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die textlichen Änderungswünsche wurden an den entsprechenden Stellen eingearbeitet. Der Unterflurhydrant in der Nord-Süd-Erschließungsstraße wurde entnommen. Die Baumstandorte wurden angepasst und liegen außerhalb der Schutzzonen der Leitungen. Die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten wird nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt, sondern ist vom Spartenträger eigenständig zu veranlassen. Die Empfehlung, dass die Bauherren jeweils ein geotechnisches Gutachten erstellen lassen sollen, ist im Rahmen der Baugenehmigungsphase abzuhandeln.

12. Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm – Bauleitplanung mit Schreiben vom 30.08.2019

Zu den vorgelegten Verfahrensunterlagen in der Fassung vom Mai 2019 für den oben genannten Bauleitplan nehmen die von Ihnen ausgewählten Träger öffentlicher Belange am Landratsamt in den diesem Schreiben beigefügten Anlagen Stellung.

Die einzelnen Äußerungen stellen die jeweilige Beurteilung der entsprechenden Fachstellen dar. Eine interne Abwägung zwischen (eventuell gegensätzlichen) Aussagen wurde nicht vorgenommen, da diese Aufgabe den Gemeinden vorbehalten ist. Für Erläuterungen zu den Stellungnahmen



men oder eine weitergehende Beratung stehen die entsprechenden Fachstellen gegebenenfalls gerne zur Verfügung.

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nummer 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren besteht Einverständnis, sofern nachgewiesen wird, dass durch die geplante Entwicklung die Verkehrsinfrastrukturen in den benachbarten Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm nicht erheblich zusätzlich belastet werden.

Erläuterung:

Die Abwägung der Stadt Ingolstadt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ergebnisse des durchgeführten Verkehrsgutachtens wurde darin im Hinblick auf die benachbarten Gemeinden des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm eingegangen. Auf unsere Stellungnahme vom 17.09.2018 wird verwiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vorliegenden Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Stand November 2019) durch gevas humberg & partner lassen keine erheblichen Mehrbelastungen durch Verkehr aufgrund der geplanten Nutzungen „GE südlich der Manchinger Straße“ erwarten. Aus den Ergebnissen geht hervor, dass die Verkehrsmengen im südlichen Bereich Manchinger Straße bzw. auf der St 2335 und im östlichen Bereich der B 16 um ca. 6,5 % bis 8,0 % zunehmen. Die Abschnitte nordöstlich von Manching im Bereich PAF 34 und Niederfelder Straße, einschließlich der Ortsdurchfahrt Manching über die Ingolstädter Straße, werden um ca. 5,5 % höher belastet. Für die B 16 südlich und westlich von Manching ergibt sich lediglich eine Zunahme um ca. 2,0 %. Im Bereich Niederstimmer Straße bzw. Rothenturmer Straße ist eine Zunahme des Verkehrs um ca. 12,0 % zu erwarten, das entspricht jedoch nur einer sehr geringen absoluten Mehrung um 300 Kraftfahrzeuge pro Tag. Westlich der B 13 wird die B 16 um lediglich ca. 1,0 % höher belastet, ebenfalls die B 13 südlich der B 16 um ca. 1,0 %. Die B 13 nördlich der B 16 erfährt keine Verkehrszunahme.

13. Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm – Immissionschutz, Energie, Klimaschutz mit Schreiben vom 26.08.2019

Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 24.08.2018 wird verwiesen.

Bebauungsplan

Bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche soll über ein verbindliches Bauleitplanverfahren einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im nördlichen Bereich der Planfläche, entlang der Manchinger Straße, befinden sich derzeit Zwischennutzungen. Der nordwestliche Bereich des Gebietes ist momentan mit einer befristeten Aufnahme- und Rückführeinrichtung für Flüchtlinge belegt. Nach Rückbau der Container soll die Fläche als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Der nordöstliche Teil wird als Parkplatzfläche für den Audi-Sportpark genutzt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Accon erstellt. Es werden Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet festgelegt.

Flächennutzungsplan

Gegenüber dem vorherigen Verfahrensschritt wird nunmehr der Änderungsbereich entlang der ehemaligen Bahnlinie nicht wie bisher ausschließlich als gewerbliche Baufläche, sondern wieder als landwirtschaftliche Fläche und als Pflege- und Sukzessionsfläche dargestellt.



Aus Sicht des Immissionsschutzes des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes 177 V „Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße“ der Stadt Ingolstadt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Aufnahme- und Rückführungseinrichtung ist bis zum 31.12.2025 genehmigt und eine gewerbliche Nutzung der umliegenden Flächen ist zu einem früheren Zeitpunkt angestrebt. Ansonsten ist die Beschreibung des Bebauungsplans richtig. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.

14. Markt Manching mit Schreiben vom 09.08.2019

Bereits im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Markt Manching mit Schreiben vom 22.08.2018 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nummer 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Als betroffene Nachbarkommune wird gebeten, dass unsere verkehrlichen Belange berücksichtigt werden. Falls diese betroffen sind, wäre es sinnvoll und wünschenswert, in die näheren Erschließungsplanungen miteinbezogen zu werden.“

Nachdem sich die Unterlagen aus unserer Sicht nicht wesentlich verändert haben, wird an dieser Stellungnahme festgehalten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vorliegenden Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Stand November 2019) durch gevas humberg & partner lassen keine erheblichen Mehrbelastungen durch Verkehr aufgrund der geplanten Nutzungen „GE südlich der Manchinger Straße“ erwarten. Aus den Ergebnissen geht hervor, dass die Verkehrsmengen im südlichen Bereich Manchinger Straße bzw. auf der St 2335 und im östlichen Bereich der B 16 um ca. 6,5 % bis 8,0 % zunehmen. Die Abschnitte nordöstlich von Manching im Bereich PAF 34 und Niederfelder Straße, einschließlich der Ortsdurchfahrt Manching über die Ingolstädter Straße, werden um ca. 5,5 % höher belastet. Für die B 16 südlich und westlich von Manching ergibt sich lediglich eine Zunahme um ca. 2,0 %. Im Bereich Niederstimmer Straße bzw. Rothenturmer Straße ist eine Zunahme des Verkehrs um ca. 12,0 % zu erwarten, das entspricht jedoch nur einer sehr geringen absoluten Mehrung um 300 Kraftfahrzeuge pro Tag. Westlich der B 13 wird die B 16 um lediglich ca. 1,0 % höher belastet, ebenfalls die B 13 südlich der B 16 um ca. 1,0 %. Die B 13 nördlich der B 16 erfährt keine Verkehrszunahme.

15. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 26.08.2019

Hiermit wird mitgeteilt, dass Sie durch die oben genannten Maßnahmen nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK KG kommen.

Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen an uns übersandte Projektplan/Übersichtsplan vom 05.08.2019. Sollte sich der Projektbereich erweitern, wird um erneute Anfrage gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Sollte sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ändern, wird die NGN Fiber Network KG erneut beteiligt werden.



16. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 02.09.2019

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 22.8.2018 zum oben genanntem Vorhaben eine Stellungnahme ab.

Im letzten Schreiben ist als Ergebnis mitgeteilt worden, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Diese Einschätzung wird auch für den vorliegenden Verfahrensschritt aufrechterhalten. Es wurde darauf hingewiesen, dass unzulässige Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sind. Inzwischen wurden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Forderung, unzulässige Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, wurde unter Nummer I.1 nachgekommen. Nachdem keine weiteren Anmerkungen formuliert wurden, ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.

17. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 09.09.2019

Zu der erneuten Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ sind von Seiten der Stadtwerke Netze GmbH folgende weitere Punkte zu berücksichtigen:

Auf den städtischen Flurstücken Nummer 4681/1, 4677/4 und 4367/3, Gemarkung Ingolstadt, verläuft eine Gasversorgungsleitung und Mittelspannungskabel der Stadtwerke Netze GmbH. Sollten diese Flächen zukünftig nicht öffentlich gewidmet sein, so ist eine dingliche Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung der Versorgungsleitungen und Netzkabel der Stadtwerke Netze GmbH kontaminierter Boden bzw. Kampfmittel aufgedeckt und entsorgt werden, trägt der Grundstückseigentümer die Mehrkosten für die Entsorgung dieses Aushubes bzw. dieser Kampfmittel.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Leitungstrassen mit ihren jeweiligen Schutzstreifen sind in der Planzeichnung ergänzt worden. Die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten wird nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt, sondern ist vom Spartenträger eigenständig zu veranlassen.

18. Tiefbauamt mit Schreiben vom 13.09.2019

Zum obigen Verfahren nimmt das Tiefbauamt wie folgt Stellung:

Beitragsrecht:

Das Baugebiet wird über die bestehende Manchinger Straße (Kreisstraße IN 12) angefahren und damit erschlossen.

Die Manchinger Straße wurde vor kurzem ausgebaut und mit einer Festbetragsfinanzierung durch die Regierung von Oberbayern bezuschusst. Eventuell ist hier eine weitere Bezuschussung der Abbiegespuren möglich – eine Beitragserhebung scheidet aus.

Die weitere Erschließung des Baugebietes soll über eine Sammelstraße im Westen des Plangebietes erfolgen. Diese Straße ist im Verlauf von Nord-Süd-Richtung nach Osten abbiegend mit Ab-



schluss Wendehammer vorgesehen. Neu ist bei der überarbeiteten Version, dass auch die im westlichen Bereich befindlichen Grundstücke der Familie Heinz durch Zufahrten angeschlossen werden sollen. Aufgrund dieser neuen Zufahrtsregelung sind die Grundstücke der Familie Heinz als beitragspflichtige Grundstücke anzusehen. Diese „Konsequenz“ aus der neu anzulegenden Zufahrtsregelung wurde Herrn Heinz bereits im Dezember 2018 von mir auch so mitgeteilt.

Falls diese Gewerbegrundstücke durch einen Investor aufgekauft werden sollten, wäre die Möglichkeit des Erschließungsvertrages in die Erwägungen miteinzubeziehen.
Durch den Erschließungsvertrag erhalten wir 100 % der Baukosten wieder zurück.

Falls dieser Fall nicht eintreten wird, werden wir für diese Verbindungssammelstraße Erschließungsbeiträge erheben.

Stellungnahme Fahrradbeauftragter:

Bei der inneren Erschließung sind nach derzeitigem Stand keine Radverkehrsanlagen erforderlich. Eine Weiterführung des südlichen Geh- und Radweges an der Manchinger Straße bis zur östlichen Erschließungsstraße wird begrüßt. Die Breite von 3,50 Metern ist ausreichend für einen Zweirichtungsradweg.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Hinweise zum Beitragsrecht sowie die Hinweise des Fahrradbeauftragten werden zur Kenntnis genommen. Daraus ergeben sich keine Änderungen für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Somit ergibt sich hieraus kein weiterer Abwägungsbedarf.

19. Umweltamt mit Schreiben vom 06.09.2019

Von Seiten des Umweltamtes wird zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz

Keine Einwände.

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 der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.

Lärmschutz

Keine Einwände.

Altlasten

Auf die Stellungnahme vom 19.09.2018 wird verwiesen.

Wasserrecht

Keine Einwände

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Keine Einwände.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Da innerhalb des Geltungsbereichs keine schutzwürdigen Bäume liegen, ist eine weitere Berücksichtigung der Hinweise im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht notwendig.

In weiterer Abstimmung mit dem Umweltamt Ingolstadt konnte der Altlastenverdacht für Flurstück Nummer 4649 ausgeräumt werden.

20. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 06.09.2019

Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten wird hiermit das Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekundet. Um die Unternehmung bewerten zu können, werden Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten benötigt.

Deshalb wird gebeten, per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu antworten und mitzuteilen, ob hierfür von Seiten der Stadt Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, wird um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr gebeten. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung wird somit die Telekommunikations-Infrastruktur in der Gemeinde fit gemacht für die Gigabit-Zukunft.

Um Mitteilung eines Ansprechpartners für die künftige Konversation wird gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

21. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 12.08.2019

Zur oben genannten Bauleitplanung ist mit Schreiben vom 28.08.2018, Az. 2-4622-IN-10725/2018, als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen worden.

Die Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit. Weitere Anregungen sind auf Grundlage der nun vorgelegten Unterlagen nicht veranlasst.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die mit Schreiben vom 28.08.2018 vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt. Somit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.

22. Zweckverband Zentralkläranlage Ingolstadt mit Schreiben vom 09.09.2019

Aus Sicht des Zweckverbandes Zentralkläranlage Ingolstadt bestehen zu dem oben genannten Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Eine Reinigung der in der betroffenen Gewerbefläche anfallenden Abwässer ist auf der Zentralkläranlage möglich, sofern die Entwässerungssatzung der



INKB (derzeitige Fassung vom 26.08.2013 (zuletzt geändert mit Satzung vom 04. August 2016)) eingehalten wird.

Wegen der hohen Fremdwasserzuflüsse zur Kläranlage ist jedoch eventuell anfallendes Bauwasser aus dem Baugebiet schadlos in ein Oberflächengewässer abzuleiten oder einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Unter Hinweis Nummer III.4 wurde ein entsprechender Hinweis zur Bauwasserhaltung in den Bebauungsplan übernommen. Weiterer Abwägungsbedarf ergibt sich aus dieser Stellungnahme nicht.

23. Private Stellungnahme 1 mit Schreiben vom 14.08.2019

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass die erhobenen Einwendungen vollumfänglich von der Stadt Ingolstadt zurückgewiesen wurden. Sie werden deshalb mit nachfolgender, ergänzender Begründung bzw. Ausführungen aufrechterhalten. Ferner wird festgestellt, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen keine Änderung gegenüber der vorgezogenen Bürgerbeteiligung erfahren hat.

Im Einzelnen wird hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken Folgendes ausgeführt:

1. Flächennutzungsplan

Es wurde Kritik geübt, dass im Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke Flurstücke Nummer 4648 und 4648/1 das Biotop B 1452 nach wie vor ausgewiesen ist.

Dem hat die Stadt entgegengehalten, dass die Biotopkartierung aufgestellt und gepflegt wird durch das Landesamt für Umwelt und insofern seitens der Stadt nur eine nachrichtliche Übernahme erfolgt. Diese ist weder aufgrund von § 9 Abs. 5 noch § 9 Abs. 6 BauGB geboten.

Absatz 5 beinhaltet Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, Flächen des Bergbaus und mit Altlasten belastete Flächen.

Absatz 6 beinhaltet Festsetzungen zum Anschluss- und Benutzungszwang und zum Denkmalschutz.

Insofern besteht rechtlich keinerlei Veranlassung, hier eine entsprechende nachrichtliche Übernahme aufzunehmen, zumal diese sich auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Flächennutzungsplanes bezieht.

2. Bebauungsplan

2.1 Einbeziehung der Grundstücke Flurstücke Nummer 4648 und 4648/1 in das Bebauungsplan-gebiet als Gewerbegebiet

Es wurde beantragt, dass auch die Grundstücke der Einwendungsführerin als gewerbliche Baulandfläche ausgewiesen werden. Dies wurde mit dem Argument zurückgewiesen, dass sich die Ausweisung am „Bedarf“ orientiert, der Flächennutzungsplan entsprechende Ausweisung vorsehen muss und letztendlich „der Erwerb der Flächen durch die IFG erforderlich ist“. Der Flächennutzungsplan sieht bereits die Grundstücke der Einwendungsführerin als gewerbliche Flächen vor. Im Rahmen eines Bauleitverfahrens können nur städtebauliche Gründe vorgebracht werden, insbesondere gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden Baulandpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aussage,



dass nur Flächen zugunsten der IFG ausgewiesen werden, widerspricht dem gesetzlichen Auftrag offensichtlich. Dies schränkt entgegen dem gesetzgeberischen Auftrag die Planungshoheit zugunsten einer stadteigenen Gesellschaft wesentlich ein. Es wird deshalb die Forderung aufrechterhalten, auch das Grundstück der Einwendungsführerin auszuweisen.

2.2

Es wurde bereits zum Flächennutzungsplan ausgeführt, dass eine Biotopdarstellung außerhalb des Instruktionsgebietes des Bebauungsplanes weder geboten noch zulässig ist. Gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sind nur entsprechende Festsetzungen der dort genannten Art nachrichtlicher Art zulässig. Dazu gehört die Ausweisung eines Biotops nicht, zumal dies offensichtlich außerhalb des Instruktionsgebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sich befindet.

Hinzu kommt, dass bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ausgeführt und darauf hingewiesen wurde, dass aufgrund Vereinbarung zwischen der Einwendungsführerin und der Stadt Ingolstadt der Verlust der verloren gegangenen etwaigen Biotopflächen ausgeglichen wurden und somit offensichtlich ist, dass diese Flächen ihre Eigenschaften insoweit verloren haben. Es wäre Pflicht und Aufgabe der Stadt Ingolstadt gewesen, auf Basis dieser Vereinbarung eine entsprechende Meldung beim Landesamt für Umwelt vorzunehmen und die Aufhebung dieses Biotopes zu beantragen bzw. zu erwirken. Die Stadt Ingolstadt tut aber weiterhin so, als bestünde das Biotop trotz aufgrund Vereinbarung und geforderter und durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen. Insofern kann die Stadt Ingolstadt sich nicht darauf berufen, dass die Kartierung vom Landesamt für Umwelt ausgeht, wenn sie in eigener Regie und aufgrund eigener Kompetenz entsprechende Maßnahmen als Untere Naturschutzbehörde getroffen hat.

Dies bestätigt letztendlich auch das Umweltamt der Stadt im Rahmen seiner Stellungnahme vom 11.04.2019, wo unter Ziffer 3 Sonstiges Folgendes ausgeführt wird:

„Das im Osten angrenzende Biotop (IN-1452-000) soll nicht Teil des Bebauungsplans werden. Die derzeitige Nutzung, verbunden mit der Zerstörung der ursprünglichen Biotopstrukturen, ist Teil eines eigenen naturschutzfachlichen Verfahrens, welches unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgen soll.“

Warum wurde dieses Verfahren bislang nicht eingeleitet? Warum muss hier zwingend nachrichtlich im Bebauungsplan eine Biotopfläche ausgewiesen werden, obwohl das städtische Umweltamt selbst davon ausgeht, dass diese Fläche die Biotopeigenschaft verloren hat?

2.3 Altlasten

Es wurde eingewandt, dass aufgrund entsprechender Untersuchungen in der Vergangenheit eine Altlastenverdachtsfläche nicht mehr vorliegt. Hierauf erwidert die Stadt lediglich, dass es sich um eine „nachrichtliche Übernahme aus dem Altlastenkataster der Stadt Ingolstadt“ handelt.

Dem stehen aber folgende Sachverhalte entgegen:

Das Altlastenkataster wird vom Landesamt für Umwelt geführt. Im Altlastenkataster wird die bislang unter 1.610005 geführte Altlast nicht mehr erwähnt bzw. geführt. In der Anlage wird ein Auszug aus den von der Stadt Ingolstadt gegenwärtig festgestellten Altlasten – Verdachtsflächen übergeben. Dort ist diese Altlast nicht mehr aufgeführt.

Hiervon geht auch das Umweltamt der Stadt aus. Im Rahmen ihrer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der insofern erstellten Stellungnahme vom 19.09.2018 wird unter Stichwort Altlasten Folgendes ausgeführt:



„Die Ablagerungen auf den Flurstücken mit den Flurnummern 4648 und 4648/1 und 4649 sind nach einer orientierten Untersuchung keine Altlastenflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Auf den Flurstücken Nummer 4648 und 4648/1 bestand zwar eine ehemalige Kiesabbaufäche, von dieser geht jedoch keine Gefahr für Schutzgüter, Mensch und Grundwasser gemäß Bundesbodenschutzgesetz aus, da keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.“

Letztendlich wird dies auch bestätigt im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan, wo unter Ziffer 1.9 des Umweltberichtes die vorgenannte Einschätzung wortwörtlich übernommen wird. Insofern ist zu beachten, dass das Grundstück Flurstück Nummer 4649 sich im Instruktionsgebiet des Bebauungsplanes befindet und zumindest in diesem Bereich eine explizite Auseinandersetzung mit der Altlast hätte erfolgen müssen, unabhängig davon, ob es bereits heute als Parkplatz bebaut bzw. genutzt wird. Ansonsten würde der Bebauungsplan einen erheblichen Abwägungsmangel aufweisen, da belastete Flächen für eine Bebauung im Regelfall nur unter Auflagen oder eingeschränkten Bedingungen zulässig ist. Die Kennzeichnungspflicht des § 9 Abs. 7 BauGB ersetzt nicht eine erforderliche materiell-rechtliche Planung, mithin Auseinandersetzung mit dieser „Altlastenproblematik“ (vgl. Kommentar zum BauGB von E/Z/B/K, § 9, Randziffer 268 ff.).

Es wird deshalb beantragt, die Altlastenverdachtsfläche vollständig zu streichen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1. Flächennutzungsplan

Die Biotopkartierung ist vom zuständigen Bayerischen Landesamt für Umwelt entsprechend der aktuellen Biotopkartierung für das Stadtgebiet nachrichtlich übernommen. Eine Änderung oder Löschung der biotopkartierten Bereiche kann die Stadt aus rechtlichen Gründen im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes nicht vornehmen. Da der Biotop außerhalb des Änderungsgebietes des Flächennutzungsplanes liegt, werden keine Änderungen am Biotopstatus bzw. der Fläche innerhalb des Verfahrens vorgenommen.

Bei einem Biotop, ob kartiert oder nicht, richtet sich der Schutzstatus, anders als beispielsweise bei einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, nicht nach einer förmlichen Ausweisung, sondern nach seinem aktuellen tatsächlichen Zustand. Solange der Biotop nicht durch die dafür zuständige Behörde aus der Biotopkartierung gelöscht wurde, wird er nachrichtlich übernommen. Der erwähnte § 9 BauGB ist darauf schon deswegen nicht anwendbar, weil er sich auf den Bebauungsplan und nicht auf den Flächennutzungsplan bezieht.

Zu 2. Bebauungsplan

Zu 2.1

Die gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt am östlichen Ende der Manchinger Straße ausgewiesenen Gewerbeflächen werden in Einzelschritten über Bebauungspläne baurechtlich erschlossen. Insofern ist es derzeit nicht vorgesehen, bereits mit dem Bebauungsplan Nummer 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ alle Grundstücke gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Zu 2.2

Die Sollvorschriften des § 9 Absatz 5 und 6 BauGB regeln, dass Flächen gekennzeichnet oder Regelungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen. Eine Darstellung von Flächen oder Regelungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird von diesen Sollvorschriften nicht ausgeschlossen.



Die Biotopflächen sind nachrichtlich vom Bayerischen Landesamt für Umwelt übernommen und können im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht geändert werden. Die angesprochene Vereinbarung wurde im Jahr 1994 getroffen, die entsprechende Biotopkartierung stammt aus dem Jahr 2003. Somit wurde der Biotopstatus der Fläche nach der Vereinbarung festgestellt. In der Vereinbarung aus dem Jahr 1994 wurde lediglich die damals angezeigte Biotopzerstörung ausgeglichen.

Zu 2.3

Der Altlastenverdacht für die Flurstücke Nummer 4648, 4648/1 und 4649 konnte ausgeräumt werden. Auf eine Darstellung im Bebauungsplan kann somit ebenfalls verzichtet werden. Es muss allerdings weiterhin von Bodenverunreinigungen ausgegangen werden.

24. Private Stellungnahme 2 mit E-Mail vom 14.08.2019

Danke für die ausführliche Rückmeldung bezüglich der „GE südlich der Manchinger Straße“ und die Möglichkeit, die Planunterlagen im Internet einzusehen.

Auf folgende Aussage des Abwägungsvorschlags wird reagiert:

1. "Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt aufgrund einer hohen Nachfrage. Gleichwertige Gewerbeflächen (Größe, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung) stehen nicht zur Verfügung, weswegen eine Neuausweisung vorgenommen wird."

Es wird beobachtet, dass im Gewerbegebiet an der Manchinger Straße seit vielen Jahren der ehemalige „Meisterkauf“, das gegenüberliegende Parkhaus und der ehemalige angrenzende Reno-Schuhmarkt am Franziskaner Wasser leer steht und als Bauruine verkommt. Ebenfalls steht seit weniger Jahren der ehemalige Mediamarkt an der Eriagstraße leer. Es ist nicht nachvollziehbar, dass neue Flächen für Gewerbegebiete versiegelt werden müssen, obwohl es ungenutzte bebaute Flächen gibt. Im Sinne der Nachhaltigkeit und für die Zukunft der kommenden Generationen müsste die Stadt Ingolstadt alle Möglichkeiten ausschöpfen, um diese Flächen bzw. Gebäude sinnvoll zu nutzen. Es ist durchaus vorstellbar, dass der Rückbau der alten Gebäude kostspielig ist, dagegen sind neuversiegelte Flächen Raubbau an der Natur.

2. "Größtenteils werden die bestehenden Flächen als Parkplatzfläche und Erstaufnahmeeinrichtung genutzt. Somit werden zuvor versiegelte Flächen genutzt. Nur der südwestliche Teil des Geltungsbereichs stellt derzeit noch Ackerland dar. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbefläche ausgewiesen (Ausnahme ehemalige Bahntrassen und einem Streifen Sukzessions- und Pflegefläche im Südosten)"

Die Aussage, dass zuvor versiegelte Flächen genutzt werden, wirkt als schleichende Versiegelung, die der Bevölkerung „untergemogelt“ wird.

Insgesamt wird zu Bedenken gegeben, dass jede Erweiterung von Gewerbegebieten und Neuversiegelungen bei dem heutigen Bewusstsein für die Umwelt und im Sinne der Nachhaltigkeit nicht mehr zeitgemäß ist. Die Natur, unser Lebensraum und die zukünftigen Generationen haben keine Stimme. Deswegen sollten Anwohner, die sich für den Erhalt von Grünflächen einsetzen, gehört und in den Entscheidungen beachtet werden.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Bei den genannten Grundstücken handelt es sich um private Grundstücke, auf die die Stadt derzeit keinen Zugriff hat, um hier eine Nachnutzung einzuleiten. Allerdings wurde mit der Genehmigung des Flächennutzungsplans der Bedarf an Gewerbeflächen erkannt, weshalb diese Flächen nun in der verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen werden.

25. Private Stellungnahme 3 mit Schreiben vom 26.08.2019

Die Niederfelder Bürger möchten hiermit Einspruch erheben gegen die oben genannte Erweiterung und diesen mit Anregungen verbinden.

Die Niederfelder Bürger sind durch das bestehende Gewerbegebiet und die Autobahn A 9 bereits erheblicher Lärmbelastung ausgesetzt, worunter auch gelitten wird. Nicht nur der Autolärm tags und nachts, auch Lärm durch Gewerbebetriebe mit rückwärtsfahrenden LKW und die ansässige Recyclinganlage etc. sind an sich schon lange nicht mehr zumutbar.

Inzwischen sind die Planungen bezüglich des geplanten Gewerbegebiets vorangeschritten und es werden weitere Beeinträchtigungen – nicht nur für uns als Anwohner Niederfelds, sondern auch für die Fauna und Flora befürchtet.

Die Planungen auf dem Gebiet IN-Campus werden diese Situation ebenfalls weiter verschärfen.

Es besteht Sorge wegen möglicher Lichtemissionen und negativer Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

Es wird daher darum gebeten, unbedingt alle Möglichkeiten bezüglich Licht- und Lärmschutz auszuschöpfen und bei der Auswahl möglicher Neuansiedlungen und deren Detailausführungen in Planung und Betrieb zu berücksichtigen.

Insbesondere

- durch Maximierung des Abstands zum Wohn- und Naherholungsgebiet
- durch Anlage von Grünstreifen und Lärmschutzwällen
- durch Ausrichtung von Gebäuden und Toren, so dass möglichst wenig Lärm und Licht nach draußen oder in das Wohngebiet dringen kann
- durch Verbot von Flutlichtbeleuchtungen und pulsierendem Licht
- durch Minimierung der Lichtemission in Stärke und Ausrichtung/Winkel
- durch geeignete Auswahl der Lichtfarbe

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die angesprochenen Emissionsquellen (Autobahn und bestehendes Gewerbegebiet) liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, weshalb im vorliegenden Bebauungsverfahren kein Einfluss darauf genommen werden kann.

Das geplante Gewerbegebiet liegt südlich der Manchinger Straße und mehr als 400 Meter vom nördlichen Ortsrand von Niederfeld entfernt. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden für die Immissionsorte am Nordrand von Niederfeld und in Rosenwirth die Richtwerte der TA Lärm unterschritten.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets umgibt ein Grünstreifen das Gewerbegebiet.



Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass mit den umzusetzenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen eine Gefährdung von geschützten Tier- und Pflanzenarten vermieden oder vermindert werden können. Hierunter fallen die CEF-Maßnahme für die Blauflügelige Ödlandschrecke, aber auch die Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusätzlich formulierten Empfehlungen sind vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen worden. Hierunter fallen auch Regelungen zur Beleuchtung, die auf das notwendige Maß reguliert und insektenfreundlich ausgebildet sein soll. Zusätzlich wurden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Nummer II.2 die Werbeanlagen eingeschränkt.

26. Private Stellungnahme 4 mit E-Mail vom 04.09.2019

Im momentan ausliegenden Plan des Bauleitverfahrens Nummer 177 V, GE südlich der Manchinger Straße, sind Emissionskontingente verzeichnet für: Tag: 61 – 63 dB und Nacht 45 – 48 dB.

Das widerspricht der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 177 T „IN-Campus“ der Stadt Ingolstadt, Version 1 (Bericht-Nr.: ACB-0116-6729/14).

Aufgeführt ist:

unter Punkt 7.1.2 eine Einschränkung anderer potentieller Gewerbeflächen und unter Punkt 7.1.2.1. Gewerbefläche südlich der Manchinger Straße.

Demnach sind vorgegeben: Tag 55 dB und Nacht 40 dB.

Es wird nicht störendes Gewerbe (Büros, Handwerk, Einzelhandel) empfohlen.

Es wird gebeten, die Pläne unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung Nummer 177 T „IN-Campus“ zu überarbeiten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Während die schalltechnische Untersuchung Nummer ACB-0116-6729/14 – V 2.1 die maximal mögliche Schallabstrahlung des Bebauungsplangebiets Nummer 177 T „IN Campus“ aufzeigen sollte, beschäftigt sich die schalltechnische Untersuchung Nummer ACB-118-7868/03 mit der Frage, welche immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf der Fläche des Bebauungsplans 177 V angesetzt werden können, ohne Konflikte mit der TA Lärm hervorzurufen.

Die Aussagen dieser beiden gutachterlichen Äußerungen widersprechen sich nicht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nummer 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ wurde unter Berücksichtigung der Schallabstrahlung des Bebauungsplangebiets Nummer 177 T „IN Campus“ erarbeitet.

Die geforderte Überarbeitung ist daher nicht notwendig. Eine Anpassung der Emissionskontingente ist nicht erforderlich.



27. Private Stellungnahme 5 mit Fax vom 12.09.2019

Zur dargelegten Planung gilt es Folgendes anzumerken.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landkreis Pfaffenhofen und dem Landkreis Eichstätt (Betonwerke Heinz und Berger, Asphaltwerk Geiger, und andere) ist die Niederfelder Bevölkerung mit Lärm und Staub stark belastet.

Eine weitere Lärmbelastung durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist der Niederfelder Bevölkerung nicht mehr zuzumuten.

Eine weitere Ansiedlung von Gewerbe zerschneidet die letzte zusammenhängende Flur und zerstört ein Stück Heimat.

Angesichts der Tatsache, dass ein Umdenken hinsichtlich Klimawandel und Artenschutz in der Bevölkerung stattfindet, ist es unverantwortlich, die Natur zu zerstören.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Schallgutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Kontingentierung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten eingehalten werden. Der Gutachter hat in der schalltechnischen Untersuchung Nummer ACB-1118-7868/03 vom 08.11.2018 alle relevanten Immissionsbeiträge berücksichtigt.

Derzeit ist noch nicht bekannt, welche Art von Gewerbe angesiedelt wird. Daher kann auch zur Frage einer eventuellen zusätzlichen Staubbelastung derzeit noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Dies wird aber im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen nach geltendem Recht geprüft und gegebenenfalls über entsprechende Auflagen geregelt.

Eine Zerschneidung der Flur erfolgt durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nummer 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“ nicht, vielmehr entwickelt er sich aus den bestehenden Gewerbegebieten an der Manchinger Straße und rundet diese ab. Eine übergeordnete Grünflächenvernetzung mit den Grünringen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt planerisch gesichert.

28. Besprechung am 26.09.2019 mit Anwohnern aus Niederfeld

Frau Preßlein-Lehle begrüßt alle Anwesenden. Eingangs erläutert sie am Luftbild den Abstand des südlichsten Punktes des Bebauungsplanes Nummer 177 V zur nördlichsten Bebauung von Niederfeld. Dieser beträgt Luftlinie ca. 500 Meter. Des Weiteren erläutert sie den Anwesenden die Änderungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, dass nämlich mit dem jetzigen Bebauungsplan auch die gewerbliche Ausweisung im Flächennutzungsplan etwas zurück genommen wird.

Ein Anwohner äußert seine Bedenken, ob sich das Gewerbegebiet südlich des Bebauungsplanes Nummer 177 V noch weiter entwickeln würde. Derzeit ist laut Aussage der Stadtbaurätin keine Weiterentwicklung seitens der Stadt geplant. Über zukünftige Entwicklungen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden.

Im Anschluss werden durch das Stadtplanungsamt die Änderungen des Planes zur Entwurfsgenehmigung bezüglich der Erschließung und der erweiterten Eingrünung im Verhältnis zum Aufstellungsbeschluss aufgezeigt.



Es wird die Art der Nutzung des Bebauungsplanes erläutert. Die Bauflächen werden im Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Dabei werden als Einschränkung Einzelhandelsbetriebe, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Vergnügungstätten sowie Lagerplätze nicht zugelassen.

Ein Bürger stellt im Anschluss eine Frage, welche Arten von Lagerplätzen konkret ausgeschlossen werden. Hierzu wird ausgeführt, dass Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen unzulässig sind.

Aktuell findet nach Aussage der IFG kein Verkauf der Grundstücke im geplanten Gewerbegebiet statt. Jedoch möchte sich DEKRA dort ansiedeln. MAN hat abgesagt. Von den Bürgern wird eine strategische Vermarktung der Grundstücke durch die IFG gewünscht. Laut IFG besteht nur Einfluss auf die erstmalige Bebauung nach dem Verkauf.

Das Umweltamt erklärt die Lärmsituation und trifft Aussagen zu den Lärmemissionen. Es geht hierbei auf die zulässigen db(A)-Werte aller Gewerbebetriebe zusammen ein. Daraufhin kommen Nachfragen der anwesenden Bürger bezüglich der im Allgemeinen Wohngebiet ankommenden Emissionen und der Sicherstellung, dass diese eingehalten werden. Laut Aussage des Umweltamtes sind 55 db(A)/m² tags und 40 db(A)/m² nachts zulässig. Hierbei muss beachtet werden, dass die Werte gemittelt sind und temporär die Grenzwerte durch Einzelgeräusche überschritten werden können (zum Beispiel akustische Rückfahrsignale bei Lastkraftwagen). Aus dem Gutachten werden die vom Umweltamt vorgetragene Punkte nicht vollständig klar ersichtlich, wie von allen Anwesenden gemeinsam festgestellt wird.

Laut den Anwohnern wären nur ein Gewerbetreibender mit Anordnung der Bürogebäude im Süden sowie eine Ausnutzung der möglichen Gebäudehöhe von 16 Metern wünschenswert.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Thema Licht werden erläutert. Diese betreffen sowohl die Straßenbeleuchtung als auch die Außenbeleuchtung von Gewerbebetrieben. Konkret wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Beleuchtung der Außenanlagen auf das notwendige Maß zu reduzieren ist und nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind (warmes Lichtspektrum, gekapselt und nach unten gerichtet).

Folgende wesentliche Punkte werden festgehalten:

Frau Preßlein-Lehle und die Anwohner fordern eine Nachbearbeitung des Gutachtens von Accon. Herr Dr. Ebner sichert zu, dass er das Gutachten an das des Bebauungsplanes Nummer 177 T „IN-Campus“ anpassen lässt. Entscheidend ist hierbei eine definitive Aussage der Gutachter, dass bei der Wohnbebauung in Niederfeld am Tag maximal 55 db(A)/m² und maximal 40 db(A)/m² in der Nacht ankommen. Auffallend abweichende Werte in der Liste der Flächenkontingente in den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nochmals geprüft.

Der Bebauungsplan soll im südlichen und südöstlichen Bereich bezüglich der Grünflächen (Verbreiterung des Grünstreifens) geändert werden. Dies ist im Umweltreferat nochmals mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Von Seiten der Stadtplanung ist die Planänderung vorstellbar.

Es soll geprüft werden, den Charakter dieses Gewerbegebietes durch eine Grundstücksvergabe in Form einer Konzeptvergabe zu steuern und diese dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Öffentlich-rechtlich kann dies durch den Bebauungsplan nicht gesteuert werden, aber privatrechtlich durch die Konzeptvergabe sehen die Anwesenden mehr Möglichkeiten.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Süden des Plangebietes wurde der öffentliche Grünstreifen von 6,0 Metern auf 12,0 Meter verbreitert. Dadurch wird eine bessere Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft gewährleistet. Damit können auch die Lichtemissionen, die von der geplanten gewerblichen Nutzung zu erwarten sind, gegenüber dem nördlichen mit Wohnbebauung geprägten Ortsrand von Niederfeld reduziert werden.

Um den Charakter des Gewerbegebietes zu steuern, erfolgt die Grundstücksvergabe in Form einer mit dem Liegenschaftsamt und der IFG Ingolstadt AöR abgestimmten Konzeptvergabe.

Das Lärmgutachten wurde überarbeitet und die Richtigkeit der im Bebauungsplan genannten Lärmkontingente wurde vom Gutachter am 08.01.2020 bestätigt.