

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0416/15</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Gartenamt
	Kostenstelle (UA)	5800
	Amtsleiter/in	Linder, Ulrich
	Telefon	3 05-19 30
	Telefax	3 05-19 33
	E-Mail	gartenamt@ingolstadt.de
Datum	28.09.2015	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	13.10.2015	Vorberatung	
Stadtrat	29.10.2015	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 121 'Glacis' und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Rahmen eines Parallelverfahrens

- Entwurfsgenehmigung -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

1. Über die Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 121 'Glacis' wird mit Begründung genehmigt.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung 'Glacis' wird mit Begründung genehmigt.

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.		

**Vortrag:**

Der Stadtrat hat am 20.05.2010 die Einleitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahrens Nr. 121 'Glacis' zur Sicherung des bestehenden Grüngürtels um die Kernstadt sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Vom 21.06. bis zum 20.07.2010 fand eine erste vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt. Die Bedenken und Anregungen sind in der ersten Entwurfsgenehmigung berücksichtigt worden, die der Stadtrat am 17.02.2011 beschlossen hat. Zusammen mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Vom 25.03.2011 bis zum 06.05.2011 lag der vom Stadtrat beschlossene Entwurf zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung öffentlich aus. Wegen der Behandlung der Altlastenproblematik der Kleingartenanlage Rankestraße in der Zuständigkeit des Freistaates Bayern ruhte das Bauleitplanverfahren. Nach der Erstellung eines Sanierungsplanes kann nun das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden.

Da inzwischen im Bereich des ehemaligen Gießereigeländes die Bebauungspläne Nr. 213 A 'Hochschulweiterung' und Nr. 214 A 'Hotel- und Kongresszentrum/Akademie auf dem ehemaligen Gießereigelände' als Satzung vom Stadtrat beschlossen wurden, fallen die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne aus dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 121 'Glacis'. Mit einzelnen Änderungen wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 121 'Glacis' zusammen

mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Bei der letzten öffentlichen Auslegung im Jahr 2011 sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

1. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 31.03.2011
2. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 03.05.2011
3. Der Bezirk Oberbayern mit Schreiben vom 04.05.2011 und vom 21.01.2015
4. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 05.5.2011
5. Die Immobilien Freistaat Bayern, Büro Ingolstadt mit Schreiben vom 04.05.2011
6. Die Ingolstädter Kommunalbetriebe mit Schreiben vom 05.05.2011
7. Die Katholische Canisiusstiftung mit Schreiben vom 04.02.2015
8. Der Naturschutzbeirat mit Beschluss vom 05.05.2011
9. Das Gesundheitsamt mit Schreiben vom 04.04.2011
10. Kabel Deutschland mit Schreiben vom 23.03.2011
11. Ein am Denkmalschutz interessierter Bürger mit Schreiben vom 26.04.2011
12. Der Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 3096/126 der Gemarkung Ingolstadt mit Schreiben vom 03.05.2011
13. Die Eigentümerin der Grundstücke Fl. Nrn. 4000/7 und 4000/8 der Gemarkung Ingolstadt mit Schreiben vom 18.07.2014

Auf den folgenden Seiten nimmt die Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Stellung:

1. **Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt** weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2011 darauf hin, dass der Gehölzbestand im Glacis dem Waldgesetz unterliegen würde und verweist auf einen Kommentar zum Bayerischen Waldgesetz.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Der Gehölzbestand im Glacis ist Bestandteil einer Fläche nach § 9 (1) Satz 15 BauGB. Die Flächen sind Bestandteil der Grünanlagensatzung der Stadt Ingolstadt und unterliegen damit nicht dem Waldgesetz. Daher wird der Gehölzbestand in der Legende des Planes auch als 'Gehölzstrukturen' bezeichnet.

2. **Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** erwähnt in seiner Stellungnahme vom 03.05.2011, dass das unverbaute Vorfeld der Befestigungswerke integraler Bestandteil (von) deren Denkmaleigenschaft ist. Diese Zonen (Freiflächen) sollen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und farblich gekennzeichnet werden.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Die Vorfeldflächen der Befestigungsbauwerke werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan weitgehend als Grünflächen und Gehölzstrukturen dargestellt und damit vor einer Überbauung gesichert. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen entsprechend gekennzeichnet.

3. **Der Bezirk Oberbayern** weist in seinen Schreiben vom 04.05.2011 und vom 21.01.2015 als Sachaufwandsträger für die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule und der angeschlossenen Heilpädagogischen Tagesstätte darauf hin, dass wegen eines auslaufenden Mietvertrages und steigender Schülerzahlen Überlegungen für einen Neubau von Schule und Tagesstätte existieren. Da am bestehenden Standort hohe Investitionen in

den Bereich Schulsport mit der Turn- und Schwimmhalle getätigt wurden, wäre es wünschenswert, wenn diese Infrastruktur weiter genutzt werden könnte und deshalb in fußläufiger Reichweite ein Schul- und Tagesstättenneubau errichtet werden könnte. Als eine geeignete Fläche für die Baumaßnahme sieht der Bezirk die Parkplatzflächen an der Ecke Rechbergstraße/Dreizehnerstraße an. Es wird dabei vorgeschlagen, die Parkplätze des staatlichen Bauamtes zu erhalten, die Parkplätze für die Feuerwehr neu zu ordnen und die öffentlichen Parkplätze entfallen zu lassen.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Um einen Neubau von Schule und Heilpädagogischer Tagesstätte zu ermöglichen, wird ein Teil der bisher als Parkplatz gekennzeichneten Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

4. **Die Handwerkskammer von München und Oberbayern** merkt in ihrem Schreiben vom 05.05.2011 an, dass ihre Gebäude mit den Adressen Brückenkopf 3 und 5 (Bildungszentrum der Handwerkskammer für München und Oberbayern) vom Grünbestand überlagert wären und damit bei der Umsetzung der Planungen unserer Ansicht nach in ihrem Bestand gefährdet.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Die grafische Darstellung des Grünbestandes ist aus Luftbildaufnahmen übernommen worden. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird die grafische Darstellung des Grünbestandes bei den beiden Gebäuden verändert, indem die Gebäude freigestellt und nicht mehr von Grünbestand überlagert werden.

5. **Die Immobilien Freistaat Bayern, Büro Ingolstadt** weist mit ihrem Schreiben vom 04.5.2011 darauf hin, dass wegen der Änderung der Darstellung einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 3096/50 der Gemarkung Ingolstadt von Gemeinbedarfs- zu Grünfläche (Änderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes) durch den Freistaat Bayern gegebenenfalls Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Ingolstadt geltend gemacht werden. Durch die Einstufung als Grünfläche kommt es nach Ansicht der Immobilien Freistaat Bayern zu einer Wertminderung (des Grundstückes) und es besteht die Gefahr, dass evtl. spätere bauliche Entwicklungen nicht mehr realisiert werden können.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen soll das direkte Umfeld des Kavaliers Hepp von Bebauung freigehalten werden. Daher ist für den nordwestlichen Bereich des genannten Grundstückes eine Ausweisung als Grünfläche vorgesehen. Einen Schadensersatzanspruch gegen die Stadt Ingolstadt ist nicht erkennbar, da die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan noch kein Baurecht zur Folge hatte und Schadensersatzansprüche ausgelöst hat.

6. **Die Ingolstädter Kommunalbetriebe** betonen in ihrem Schreiben vom 05.05.2011, dass die in der Planbegründung der ersten Entwurfsgenehmigung unter den Punkten I.6.3 'Ver- und Entsorgung' sowie I.7 'Entwässerung aufgeführten Hinweise zur Entwässerung und zum bestehenden Künettekkanal im Bereich des ehemaligen Gießereigeländes zwingend einzuhalten sind.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Inzwischen sind im Bereich des ehemaligen Gießereigeländes die Bebauungspläne Nr.

213 A und 214 A als Satzung beschlossen worden. Die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne fallen aus dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 121 'Glacis'. Da die beiden genannten Bebauungspläne große Flächenbereiche des ehemaligen Gießereigeländes umfassen, wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Erstellung dieser beiden Bebauungspläne auch ein Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser entwickelt worden ist. Davon unberührt werden die weiteren Hinweise in den Punkten I.6.3 und I.7 in die neue Begründung übernommen.

7. **Die Katholische Canisiusstiftung** schlägt in ihrem Schreiben vom 23.02.2015 vor, das sogenannte Steylergelände im Bebauungsplan so darzustellen, dass auf dem Gelände studentisches Wohnen möglich wird.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Die Darstellung der Fläche (Fl. Nr. 3096/80, Gem. Ingolstadt) wird von Gemeinbedarfsfläche in Sondergebiet universitäre Einrichtungen einschließlich studentischem Wohnen geändert. Damit wird auf dem Grundstück sowohl eine Nutzung für universitäre Zwecke als auch für studentisches Wohnen möglich.

8. **Der Naturschutzbeirat** hat in seiner Sitzung vom 05.05.2011 beschlossen, dass die Verwaltung zusammen mit den Betroffenen prüfen sollte, ob mittelfristig eine Renaturierung der südlich vom Turm Baur genutzten Parkplätze möglich ist. Außerdem begrüßt der Naturschutzbeirat die vielfältige Bepflanzung des Glacis und der beiden Parks südlich der Donau und regt an, dass bei Nachpflanzungen die Vielfalt erhalten bzw. erhöht wird.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Solange keine Ersatzparkplätze zur Verfügung stehen, ist eine Renaturierung der Parkplätze südlich vom Turm Baur nicht möglich. Die Parkplätze werden von der Handwerkskammer benötigt und genutzt.

9. Das **Gesundheitsamt** weist mit seiner Stellungnahme vom 04.04.2011 auf Folgendes hin: Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Nach Auskunft des Umweltamtes vom 09.06.2015 haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Altlastenuntersuchungen stattgefunden. 5 Spiel- und 3 Bolzplätze waren Gegenstand einer orientierenden Altlastenuntersuchung, die vom Liegenschaftsamt 2012 beauftragt wurde. Bei der Beprobung der Bolzplätze gab es keine Überschreitungen der Prüfwerte in der untersuchten Bodenschicht von 0 bis 0,1 m unter der Geländeoberkante.

Die Untersuchung der Kinderspielplätze ergab bei einer Teilfläche des Spielplatzes im Luitpoldpark in der Untersuchungstiefe von 0,1 bis 0,35 m (maximale von Kindern erreichbare Grabungstiefe) eine geringfügige Überschreitung des Prüfwertes für den Parameter Blei. Da das Gartenamt aus gestalterischen Gründen ohnehin beabsichtigt, den Spielplatz zu verlegen, kann der Empfehlung des Gesundheitsamtes, dort eine 25 cm dicke Schicht aus unbelastetem Boden aufzubringen, ohne Probleme gefolgt werden.

Die Kleingartenanlage Rankestraße ist im Auftrag der Immobilien Freistaat Bayern ebenfalls einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen worden. Hierbei wurden

flächendeckend Kontaminationen durch Benzo(a)pyren nachgewiesen, die über den in der Bundes-Bodenschutzverordnung festgelegten Prüfwerten liegen. Ende des Jahres 2014 hat die Immobilien Freistaat Bayern entsprechend dem verbindlich erklärten Sanierungsplan das Abschieben der oberen Erdschicht bis zu einer Tiefe von 30 cm und das Aufbringen einer Schicht von 60 cm unbelasteten Erdreichs in Auftrag gegeben. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der verbindlich erklärte Sanierungsplan für die Kleingartenanlage Rankestraße umzusetzen ist.

Teile der Fläche mit der Fl. Nr. 3096/256 der Gemarkung Ingolstadt (Hubschrauberlandeplatz) wurden im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt im Rahmen der Amtsermittlung einer orientierenden Untersuchung unterzogen. Dem Gutachten vom 27.11.2009 ist zu entnehmen, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung für den Gefährdungspfad Boden-Mensch ausgeräumt werden konnte. Der westlich des Hubschrauberlandeplatzes angelegte Bolzplatz sowie der weiter westlich gelegene Spielplatz sind in die Beprobung einbezogen worden.

Die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH hat am 03.03.2008 ein Büro mit der Untersuchung der das Freibad umfassenden Fläche auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch beauftragt. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass weder die in der Bundes-Bodenschutzverordnung angegebenen Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen noch die Prüfwerte für Kinderspielflächen überschritten werden.

Mit Schreiben vom 24.11.2014 hat das Bayerische Umweltministerium in Abstimmung mit dem Bayerischen Gesundheitsministerium jedoch die Prüfwerte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) deutlich abgesenkt und diese Werte bis zur Novellierung der BBoSchV für verbindlich erklärt. Das bedeutet, dass einige der Verdachtsflächen neu bewertet werden müssen.

Nach einer historischen Erhebung im Bereich des Klenzeparks wird noch geprüft, ob dort Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Mensch notwendig werden.

10. **Kabel Deutschland** weist mit seinem Schreiben vom 23.03.2011 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Firma befinden, die bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern sind. Auch dürfen sie nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung unternehmenseigener Anlagen notwendig werden, so wird ein Vorlauf von drei Monaten benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei jedem Bauvorhaben, das in die Bodenoberfläche eingreift, vorab bei den entsprechenden Stellen Spartenpläne einzuholen sind. Die von Kabel Deutschland genannten Fristen werden zur Kenntnis genommen.

11. **Ein am Denkmalschutz interessierter Bürger** weist in seinem Schreiben vom 26.04.2011 darauf hin, dass im Fachplan Festungsbauwerke die erhaltenen Festungswerke (oberirdisch) nicht gänzlich dargestellt sind und verweist auf eine seinem Schreiben beiliegenden Planskizze.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Die Verwaltung greift die Anregungen des Bürgers auf und ergänzt den Fachplan Festungsbauwerke in folgenden Punkten: Im Bereich nördlich des Freibades werden oberirdisch erhaltene Mauern in der Darstellung ergänzt. Das Gleiche gilt für ein Festungswerk zwischen Freibad und ehemaligen Militärbad (Schutterhof) und dem

Gebäude an der Friedhofstraße. Bei der Umfassung des Militärbades wird die vereinfachte Darstellung einer linienhaften Umfassungsmauer beibehalten, da die restlichen Mauerbestandteile mit Erde überfüllt und mit Gehölzen bewachsen sind. Im Bereich der Fronte Rechberg wird für die Eskarpenmauer die vereinfachte Darstellung als linienhafte Mauer beibehalten. Die Gänge unterhalb des Walles sind unterirdisch dargestellte Bereiche. Das gilt auch für die Mauern der Kontergarde und der Kontreeskarpe. Das rechte Reduit der Fronte Rechberg wird in der Darstellung geändert als oberirdisch erhaltenes Festungsbauwerk gekennzeichnet. Im Bereich des Turm Baur wird das in der Planskizze markierte Festungswerk als oberirdisch erhaltener Festungsbestandteil dargestellt.

12. **Der Eigentümer des Grundstückes Friedhofstraße 6**, anwaltlich vertreten, wendet sich mit Schreiben vom 03.05.2011 gegen die Darstellung seines Grundstückes mit der Fl. Nr. 3096/126 der Gemarkung Ingolstadt als Grünfläche im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan. Der Einwand wird damit begründet, dass das Grundstück im unbeplanten Innenbereich liegt. Gemäß § 34 BauGB sind damit auf dem Grundstück Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, da auch die Erschließung gesichert ist. Im Schreiben wird darauf verwiesen, dass die Lage des Grundstückes im unbeplanten Innenbereich von der Stadt Ingolstadt nicht bestritten wird. Nach Meinung des Grundeigentümers werden seine Rechte bei der Festsetzung seines Grundstückes als Grünfläche nicht berücksichtigt und sieht seine durch Art. 14 GG geschützten Rechte als Eigentümer eines grundsätzlich bebaubaren Grundstückes verletzt.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Die Darstellung des Bestandsgebäudes und der Festsetzung des Grundstückes als Grünfläche ändert nichts an der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstückes. Das bestehende Gebäude genießt ohnehin Bestandsschutz, auch einer Erweiterung nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB steht der Festsetzung nicht im Wege. Durch die Festsetzung als Grünfläche werden lediglich die bebaubaren Grundstücksteile definiert, die insbesondere auch im Hinblick auf einzuhaltende Abstandsflächen ohnehin nicht bebaubar wären. Insofern wird dem Grundstückseigentümer durch die Festsetzung als Grünfläche keine Rechtsposition entzogen.

13. Ein Vertreter der Eigentümerin der Grundstücke mit den Flurnummern 4000/7 und 4000/8 der Gemarkung Ingolstadt wendet sich mit dem Schreiben vom 18.07.2014 gegen die Ausweisung der genannten Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen. Nach Auskunft des Vertreters der Eigentümerin werden die Gebäude auf den Grundstücken seit Jahrzehnten für private Wohnzwecke genutzt. Er sieht daher keine Veranlassung, die Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

#### *STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG*

Da in den nächsten Jahren auf den Grundstücken zwischen Esplanade und Elbrachtstraße, die zu privaten Wohnzwecken genutzt werden, keine hinreichend konkrete Nutzung für Gemeinbedarfszwecke absehbar ist, werden die Grundstücke sowohl im Bebauungsplan als auch im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation weist als interne Dienststelle darauf hin, dass nur bei der Glacisbrücke und der Friedhofstraße im Glacis ein gemeinsamer Geh- und

Radweg ausgewiesen ist. Der komplette restliche Teil des Weges durch das Glacis ist verkehrsrechtlich als Gehweg definiert. Ein erweiterte Öffnung bzw. Freigabe für den Radverkehr in diesem Gehwegnetz wurde vor mehreren Jahren in Abstimmung mit der Unfallkommission und dem Fahrradbeauftragten der Stadt nicht befürwortet. Im Übrigen existiert entlang der Ringstraßen um das Glacis ein getrennter Geh- und Radweg.