



A B W Ä G U N G

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.06.2024 bis 15.07.2024

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 114 M Ä II „Südlich der Stinnesstraße“

STAND: Entwurfsgenehmigung

**Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit
-Stellungnahme mit Anregung-	
1.	Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 13.06.2024
2.	Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 18.07.2024
3.	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 15.07.2024
4.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Geschäftsstelle Ingolstadt mit Schreiben vom 27.06.2024
5.	Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 11.07.2024
6.	Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 11.07.2024
7.	Umweltamt mit Schreiben vom 12.08.2024
8.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 05.07.2024
9.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 12.07.2024

-Stellungnahme ohne Anregung-	
10.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt – Pfaffenhofen mit Schreiben vom 03.07.2024
11.	Bayernets GmbH mit Schreiben vom 13.06.2024
12.	Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 09.07.2024
13.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 25.06.2024
14.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 12.07.2024
15.	NGN Fiber Network KG mit Schreiben vom 13.06.2024
16.	Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 24.06.2024
17.	Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 01.07.2024



1. Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 13.06.2024

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:

- Auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der naheliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist hinzuweisen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

Der Bayerische Bauernverband bittet, die o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen, welche bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unter anderem auch an Sonn- und Feiertagen sowie Wochenenden oder während den Nachtstunden entstehen können, sind von den künftigen Nutzern entsprechend der gesetzlichen Regelungen (siehe Hinweis Nr. IV.7 der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan) hinzunehmen.

2. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 18.07.2024

1. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zu Äußerung im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens zur angestrebten zweiten Änderung des seit 2010 rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Ingolstadt.

Der im südlichen Teil als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzte ca. 1,1 ha umfassende Bereich zwischen Hans-Stuck-Straße, Stinnesstraße und Richard-Wagner-Straße soll zu einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO umgewidmet werden um eine andere Nutzungsmischung zu ermöglichen, mit einem deutlich angehobenen Wohnanteil von max. 70 % der Geschossfläche statt der bisher vorgesehenen ca. 30 %. Im Übrigen sind Gemeinbedarfsnutzungen, Handels-, Büro- und gewerbliche Nutzungen geplant.

Damit ergibt sich eine weitere Verschiebung der Nutzungsstruktur im Baugebiet, die bereits mit der ersten Bebauungsplanänderung begonnen wurde.

2. Gutachten zur verkehrlichen Auswirkung bzw. schallschutzrechtlicher Belange werden voraussichtlich in weiteren Planungsschritten ergänzt.
3. Es sei daher auf die Stellungnahme von Juli 2017 im Zusammenhang mit der ersten Bebauungsplanänderung verwiesen; diese hat prinzipiell analog für das vorliegende Beteiligungsverfahren zur zugeordneten Bebauungsplanänderung zu gelten.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, ergeben aber keinen Abwägungsbedarf.

Zu 2.: Im Rahmen des Verfahrens wurde ein aktuelles Lärmgutachten erstellt. Hierbei wurden aktuelle Verkehrszahlen zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens werden in den Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.8 berücksichtigt. Hierbei wurde festgestellt, dass ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung einzureichen ist. Eine vertiefende Prüfung eines konkreten Projektes wäre im Zuge der weiteren Entwicklung sinnvoll (siehe Nr. I.6.1 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan)

Zu 3.: Die Handwerkskammer für München und Oberbayern verweist in ihrer Stellungnahme auf ihre bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I – „An der Stinnesstraße“ abgegebene Stellungnahme. Die mit den damaligen Schreiben vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bereits im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114 M Ä I in die Abwägung eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung vom Stadtrat behandelt (vgl. Session Vorlage V0614/17). Der Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2017 zu der Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern gilt somit weiterhin fort.

Die Nutzungsmischungen im urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO und im Kerngebiet nach § 7 BauNVO weisen nur sehr geringe Unterschiede auf. Neben der Zulässigkeit von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sind im Urbanen Gebiet auch Wohngebäude sowie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Die genaue Aufteilung der Anteile an Wohnflächen und Gewerbeflächen wird letztendlich vom Bauherrn bzw. vom Investor festgelegt.

3. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 15.07.2024

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR geben zum zuvor genannten Bebauungsplan folgende Stellungnahme ab.

1. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein modifiziertes Mischwassersystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den Mischwasserkanal ge 2000/2000 B im östlichen Bereich des Plangebiets bzw. über den Schmutzwasserkanal DN 315 PP in der Stinnesstraße.



Niederschlagswasserbeseitigung

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.

Damit wird die Neubildung von Grundwasser gefördert und der oberflächennahe Wasserabfluss gebremst. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist sowie ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben.

Vom Tiefbauamt ist als Straßenbaulastträger ein Konzept für die Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen zu erstellen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen könnte ortsnahen Sickeranlagen in der öffentlichen Verkehrsfläche oder einer zentralen Sickeranlage zugeführt werden. Bei der Bemessung der Sickeranlagen sind die Höhenentwicklung des Baugebietes sowie der mittlere höchste Grundwasserstand zwingend zu berücksichtigen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken selbst 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.

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

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.

Des Weiteren sind ggf. noch die DWA-Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, A 118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen“ und A 166 „Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung – Konstruktive Gestaltung und Ausrüstung“ zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln TRENGW zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 30.01.2009 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit) und die TREN OG zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer vom 30.01.2009 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit) hingewiesen.

Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z. B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen.

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet hat der technischen Machbarkeit zur schadlosen Versickerung Rechnung zu tragen.



Überflutungsvorsorge

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten.

Im Zuge der Bauleitplanung sind im Hinblick auf die Starkregenvorsorge folgende Aspekte zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:

- Ermittlung der Fließwege innerhalb des Plangebietes mit Anpassung des Geländes, der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung an Topographie und Überflutungsrisiko
- Einschätzung einer Überflutungsgefährdung und von Risikobereichen innerhalb des Plangebietes (erste Ergebnisse der Starkregen Gefahrenkarte liegen bereits vor und können für Planungszwecke zur Verfügung gestellt werden)
- Möglichkeiten zur Festlegung multifunktionaler Flächennutzung (z. B. Grünflächen als Retentionsflächen)
- Festlegung von Notwasserwegen und Retentionsflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Festlegung von Grundstücks-, Straßen- und Gebäudehöhen
- Ausführung von Gründächern
- bei Tiefgaragenabfahrten: der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) muss mindestens 15 cm über dem Straßenniveau liegen

2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse

Bei mittleren Grundwasserverhältnissen ist bei den bestehenden Geländehöhen (ca. 374,60-374,80 müNN) mit ausreichenden Grundwasserflurabständen von rund 3,00 m auszugehen. In Zeiten mit einer hohen Grundwassererneuerungsrate bzw. bedingt durch Starkniederschläge verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,7 m auf Flurabstände von durchschnittlich 2,30 m.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft weitgehend in südöstliche Richtungen.

Besondere bzw. außergewöhnliche gebäudetechnische Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Grundwassers sind unter Beibehaltung des derzeitigen Gelände- bzw. Bauniveaus nicht erforderlich. Auf Basis der dokumentierten Grundwasserverhältnisse ist jedoch grundsätzlich eine wasserdichte Ausbildung der Kellergeschosse vorzusehen und im Regelfall sind Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich.

Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden.



Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst aus nachfolgender Tab. zu entnehmen:

	<i>mittlerer Grundwas- serstand (MW)</i>	<i>mittlerer hoher Grundwas- serstand (MHGW)</i>	<i>höchster gemes- sener Grundwas- serstand¹</i>
Grundwasserhöhen (müNN)	ca. 371,50	372,50	ca. 372,50
Grundwasserflurab- stände² (m)	ca. 3,00	ca. 2,30	ca. 2,30

- (1) Der höchste gemessene Grundwasserstand resultiert weitgehend aus den zwischen 1989 bis 2017 beobachteten Werten des Messpegels Nr. 66
- (2) Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen (digitales Geländemodell DGM 2 von 2009)

Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Die Untergrundverhältnisse sind im Plangebiet generell heterogen ausgebildet, entsprechend sind im Gründungsbereich (ausgehend von einer Gründungstiefe von 1,20 m) kleinräumig wechselnd Kiese, Sande und Schluffe zu erwarten.

Im Allgemeinen ist von einer durchschnittlichen Versickerungsfähigkeit auszugehen.

Hinweise zur Bebauung

Beim Baugrubenaushub kann, in Abhängigkeit vom jeweiligen Grundwasserstand, mit einer Grundwasserabsenkung zu rechnen sein.

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, muss bei einer Ableitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz (derzeit 0,65 €/m³) erhoben werden.

Hinweis im Internet unter:

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

3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 300 GGG in der „Hans-Stuck-Straße“ sichergestellt. Der Anschlusspunkt für den Hausanschluss ist so zu legen, dass kein überlanger Hausanschluss entsteht (25 m ab Grundstücksgrenze).

Über diese Wasserversorgungsleitung können im Plangebiet für den Grundschutz 192 m³/h Löschwassermenge bereitgestellt werden.

Wegen der Gefahr von Leitungsbrüchen sollten Wasserhausanschlüsse nicht an die bestehende Hauptwasserleitung HW 250 AZ 10 angeschlossen werden.



Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes (Objektschutz), insbesondere für den sieben- bis achtgeschossigen Gebäudekomplex mit ca. 26 m Höhe, sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

Den internen Brandschutz für den Gebäudekomplex (Objektschutz) hat der Vorhabenträger sicherzustellen.

Durch eine Netzverbesserung ist eine zusätzliche Objektschutzleistung aus dem Trinkwassernetz möglich. Hierzu muss die Hauptwasserleitung HW 250 AZ durch eine VW 300 GGG ersetzt und mit der Wasserversorgungsleitung VW 300 GGG in der „Hans-Stuck-Str.“ vermascht werden. Für den Objektschutz aus dem Trinkwassernetz ist ein Löschwasservertrag abzuschließen.

Die Vermaschung des Netzes dient der zusätzlichen Leitungshygiene.

Im Rahmen einer „Ressourcenschonung Trinkwasser“ und vor dem Hintergrund der guten Grundwasserverfügbarkeit empfehlen wir die Errichtung eines oder mehrerer Brunnen zur Förderung von Betriebswasser (dezentrale Betriebswasserversorgung) mindestens zum Zwecke der Bewässerung von Grünflächen. Im Idealfall könnte über ein zweites Leitungsnetz im Gebäude das Betriebswasser auch zur Toilettenspülung verwendet werden.

Die Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit Überlauf in die Versickerungsanlage stellt auch einen Beitrag zum Ressourcenschutz dar und unterstützt das Schwammstadtprinzip. In Kombination mit einem Brunnen könnte so die Betriebswasserversorgung auch in niederschlagsarmen Perioden sichergestellt werden.

4. 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 zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße 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-Bereiches von der Straße“ liegt, bringen. Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.

Bei der Entsorgung des Abfalls mittels Unterflurcontainer sind die Müllplätze so zu planen, dass diese von den Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden können.

5. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei



maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

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 von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) an gerechnet von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Baumstandorte und Straßenquerschnitt

Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und das DVGW-Regelwerk GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu berücksichtigen.

Altlastenverdachtsfläche

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt und entsorgt werden, trägt der Grundstückseigentümer die durch die schädlichen Bodenverunreinigungen verursachten Mehrkosten (für Aushubentsorgung).

Mehrkosten aufgrund vorherrschender archäologischer Funde oder Kampfmittel sind ebenfalls vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

1. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ausführungen zur Schmutzwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen, ergeben aber keinen Abwägungsbedarf.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß Festsetzung Nr. I.9.1 Absatz 1 sind befestigte Flächen nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Mindestens 20% der Grundstücksfläche der Baugrundstücke sind als nicht überbaute, begrünte Freifläche herzustellen.



Das anfallende Niederschlagswasser aus privaten Flächen soll im Plangebiet versickert oder anderweitig genutzt werden (Begründung, Nr. I.4.4). Es ist von einer durchschnittlichen Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen (Begründung Nr. I.4.3.2). Aus der Anregung, dass einer linienförmigen Versickerung nur dann zugestimmt werden kann, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist, ergibt sich ebenfalls kein Regelungsbedarf im Zuge des Bauleitplanverfahrens, da dies in § 3 Abs. 2 der NWFreiV allgemeinverbindlich geregelt und somit innerhalb der Bauausführung zu beachten ist. In der Begründung unter Nr. I.4.4 wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit Überlauf in die Versickerungsanlage einen Betrag zum Ressourcenschutz darstellt und das Schwammstadtprinzip unterstützt.

Ein Entwässerungskonzept ist von dem zukünftigen Investor zu erstellen. Hierdurch muss auch die Einhaltung der Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke sichergestellt werden.

Da durch den Bebauungsplan nicht in öffentliche Flächen eingegriffen wird, muss kein Konzept für die Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen durch das Tiefbauamt als Straßenbaulastträger erstellt werden (siehe Begründung Nr. I.5.1.10)

Dass von Versickerungsanlagen keine Schäden an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen dürfen sowie dass der Oberflächenabfluss nicht zu Ungunsten angrenzender Bereiche verlagert werden darf, ergibt sich aus den geltenden privatrechtlichen Bestimmungen, sodass eine Regelung im Bauleitplanverfahren entfällt.

Auch hinsichtlich der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung der dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie des DWA-Arbeitsblattes A138 bedarf keiner expliziten Regelung im Bauleitplanverfahren, da deren Beachtung, soweit sie im konkreten Fall einschlägig sind, aufgrund der geltenden Rechtsvorschriften ebenfalls verpflichtend ist.

Des Weiteren ergibt sich für das Anschlussverbot für Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen an die öffentliche Kanalisation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Handlungsbedarf, da dies bereits in der geltenden Entwässerungssatzung verbindlich festgesetzt ist.

Überflutungsvorsorge

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans verlaufen keine öffentlichen Straßen. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand sind keine von der Bebauung freizuhaltenen explizit ausgewiesenen Notwasserwege erforderlich. Die vorhandenen Straßenhöhen und die sich daraus ergebenden Fließwege sind durch den Bauherrn im Rahmen der Detailplanung zu betrachten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die Starkregengefahrenkarte der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, welche die Gefährdung des Plangebietes bei unterschiedlich starken Starkregenereignissen innerhalb des Plangebietes betrachtet, berücksichtigt. Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel I.6.3 der Planbegründung.



Die in Ziffer Nr. I.9.2 der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorgeschriebene extensive Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Grundstücksentwässerung, insbesondere bei Starkregenereignissen aus. Durch diese wird das anfallende Regenwasser effektiv zurückgehalten und sodann, während ein gewisser Anteil verdunstet und so dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt wird, verzögert vor Ort versickert bzw. in die vorgesehenen Sickeranlagen abgeleitet.

Zudem wird als oberer Abschluss von Tiefgaragen oder als oberer Abschluss unterirdischer Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, gemäß Festsetzung Nr. I.2.1 eine Vegetationstragschicht vorgeschrieben. Diese ist mit mindestens 60 cm Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszugestalten und mit Rasen-, Wiesensaat oder Gräsern zu begrünen.

Auch die Anlage dieser Begrünung auf den Dächern dient der Rückhaltung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser.

Das unter der textlichen Festsetzung Nr. II.4 fixierte Verbot von Abgrabungen leistet ebenfalls einen positiven Einfluss auf den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. I.10 sind Tiefgaragenabfahrten so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 15 cm über dem Straßenniveau liegt.

2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse

Der mittlere Grundwasserflurabstand von circa 3,0 Metern wurde unter Nr. IV.3 der Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Weitere Informationen zum Thema Grundwasser sind in der Begründung unter Nr. I.3.3 enthalten.

Ebenfalls wird unter Hinweis Nr. IV.3 aufgenommen, dass tief liegende Gebäudeteile unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen und gegebenenfalls mit einer Sicherung gegen Auftrieb auszubilden sind.

Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Die Ausführungen zu den Bodenverhältnissen und zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes werden zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Hinweise Bauwasser

Unter Hinweis Nr. IV.3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis beim städtischen Umweltamt zu beantragen ist, wenn im Zuge der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung notwendig ist.

Ebenfalls wird unter Hinweis Nr. IV.3 dargestellt, sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

Unter Hinweis Nr. IV.3 ist vermerkt, dass sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, bei der Ableitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben wird.



Um die Ressource Trinkwasser zu schonen, wurde die Empfehlung der Einwendungsführerin zu Errichtung von Brunnen zur Förderung von Betriebswasserversorgung und die Empfehlung zur Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser in die Begründung unter Nr. I.4.3.2 „Ver- und Entsorgung - Wasserversorgung“ aufgenommen.

3. Wasserversorgung

Dass die Wasserversorgung des Bebauungsplangebiets über die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 300 GGG in der „Hans-Stuck-Straße“ sichergestellt ist, wird zur Kenntnis genommen, ergibt aber keinen Abwägungsbedarf.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird unter Nr. I.4.3.2 darauf hingewiesen, dass der Anschlusspunkt für den Hausanschluss so zu legen ist, dass kein überlanger Hausanschluss entsteht (25 m ab Grundstücksgrenze). Die genaue Planung der Lage soll im Rahmen der Detailplanung vom Bauherrn mit der INKB abgestimmt werden.

Im Rahmen der Bauausführung verpflichtet sich der Bauherr auf eigene Verantwortung die Anforderungen an das Brandschutzkonzept mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzuklären und falls erforderlich einen Löschwasservertrag mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzuschließen. Hierauf wird unter Hinweis Nr. IV.8 hingewiesen. Weitere Hinweise zum Brandschutz werden in der Begründung unter Nr. I.5.4.8 aufgeführt.

Auf die Möglichkeiten zur „Ressourcenschonung Trinkwasser“ unter anderem durch die Einrichtung eines oder mehrerer Brunnen zur Förderung von Betriebswasser wird in der Begründung unter Nr. I.4.3.2 hingewiesen. Hier wird auch auf die Option der Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser aufmerksam gemacht.

4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt allerdings keine Aufnahme in Bebauungsplan oder Begründung. Im Rahmen der Detailplanung muss der zukünftige Investor die Rahmenbedingungen der Abfallbeseitigung berücksichtigen und eine geeignete Lösung in Abstimmung mit den Kommunalbetrieben finden. Für mögliche Flächen oberirdischer Abstellmöglichkeiten sind unter Festsetzung Nr. I.3.4 die Rahmenbedingungen definiert.

5. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Pflicht zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ergibt sich verbindlich aus der geltenden städtischen Wasserabgabesatzung bzw. Entwässerungssatzung, sodass diesbezügliche Vorgaben im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht erforderlich sind. Gemäß den Bestimmungen der geltenden Entwässerungssatzung hat der Grundstückseigentümer zudem dafür zu sorgen, dass kein Abwasser aus der öffentlichen Kanalisation in das Gebäude, insbesondere den Keller zurückgelangen kann (vgl. § 9 Abs. 5 EWS). Eine entsprechende Regelung im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist



somit ebenfalls entbehrlich. Gleiches gilt für die Pflicht zur Vorlage eines Dichtheitsnachweises der Grundstücksentwässerungsanlage vor Inbetriebnahme. Auch diese Verpflichtung ist bereits in der geltenden Entwässerungssatzung enthalten, was eine zusätzliche Regelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entbehrlich macht. Ausführungen betreffend der Grundstücksanschlüsse finden sich unter Nr. I.4.3.2 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Baumstandorte und Straßenquerschnitt

Das DVGW-Regelwerk GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen (siehe Nr. IV.5 der Hinweis zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).

Notwendige Schutzabstände zwischen den geplanten Baumstandorten und den unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind einzuhalten. Können diese nicht eingehalten werden, so sind bereits bei Leitungsverlegung entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen gemäß dem genannten Merkblatt durch das Planungsbüro mit dem Tiefbauamt und dem Gartenamt abzustimmen (siehe Nr. IV.7 der Hinweis zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).

Altlastenverdachtsfälle

Der Hinweis, dass im Falle von Aufdeckung von kontaminiertem Bodenbereich und die damit verbundene Entsorgung sowie im Falle von archäologischen Funden oder Kampfmitteln vom Grundstückseigentümer zu tragen sind, wird zur Kenntnis genommen, ergibt aber keinen Abwägungsbedarf.

Die Folgekosten der Realisierungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens. Unter Nr. I.6.7 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist vermerkt, dass diese Folgekosten außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen Grundstückseigentümer und Erschließungsträgern zu klären sind.

4. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Geschäftsstelle Ingolstadt mit Schreiben vom 27.06.2024

Der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (LBV) lehnt den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä II, Südlich der Stinnesstraße, nicht ab, sondern fordert die strikte Beachtung der Vorgaben und Absichten des zweiten Gesetzes zugunsten der Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern (Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz – Versöhnungsgesetz) vom 24. Juli 2019.

In den letzten Jahren gingen im Rahmen der energetischen Sanierung hoher Gebäude oder anderer geeigneter Standorte, im Piusviertel, immer wieder Quartiere für Fledermausarten wie den Großer Abendsegler, Zwerg- und Mückenfledermäuse u.a. verloren. Gleiches gilt für die Vogelarten, Mauersegler, Hausrotschwanz, Rauch- und Mehlschwalbe und Haussperling. Die Arten sind auf geeignete Nest- und Quartierstandorte an Gebäuden angewiesen. Die TU München und die Uni Kassel haben gemeinsam das Projekt Animal-Aided-Design (AAD) entwickelt.

Dabei geht es um die Einbeziehung von wild lebenden Tieren in die Stadtplanung. Die biologische Vielfalt in Städten ist für Stadtbewohner*innen wichtig, da sie zur Bereitstellung von Ökosystemleistungen beiträgt und positive Interaktionen zwischen Menschen und wild



lebenden Tieren ermöglicht. In der derzeitigen Stadtplanung spielt die biologische Vielfalt und insbesondere das Vorkommen wild lebender Tiere außerhalb von geschützten Gebieten keine wesentliche Rolle. Bauliche Verdichtung und mangelndes Wissen über die Bedürfnisse der Arten führen in den meisten Fällen zur Gestaltung von Gebäuden und Grünflächen, die dem Vorkommen von wild lebenden Tieren abträglich sind. Als Folge davon nimmt die städtische Biodiversität weltweit ab (siehe Zitat aus und weitere Infos unter: <https://animal-aided-design.de/methode/>).

Wir fordern eine passgenaue und zielführende Umsetzung von AAD-Projekten!

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä II, Südlich der Stinnesstraße sind unserer Meinung nach als AAD-Projekt folgende Zielarten besonders relevant: verschiedene Fledermausarten, Mauersegler, Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling und Igel.

Neben dem Angebot zahlreicher Brutquartiere und anderer Lebensstätten an den Gebäudefassaden, der Anlage von Biodiversitätsgründächern (Substratstärken > 20 cm, Sandlinsen, Totholzstrukturen) sind die Bedürfnisse der genannten Arten insbesondere bei der Gestaltung der Außenanlagen zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Bewohnerzahl und des daraus resultierenden Nutzungsdrucks auf die öffentlichen Freiflächen ist auf eine naturschutzfachlich zielführende Planung mit vielfältigen Strukturen, im besonderen Maße zu achten. Ausreichende Schutzpflanzung mit stachel- und dornentragenden Sträuchern für brütende Vögel, Totholzstapel, Steinhäufen, stehendes Totholz und Totholzstapel sowie offene Wasserstellen sind einzuplanen. Der Haussperling benötigt zusätzlich geeignete Sandbäder und mindestens 80 cm breite und immergrüne Schnitthecken.

Bei der Ausführung von Grundstückseinfriedungen und Zäunen sind die Vorgaben der aktuellen Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt dringend zu beachten. Unter § 6 ist Gestaltung von Einfriedungen und unter Abs. 2 ist speziell die Durchlässigkeit für Kleintiere bei offenen Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und anschließenden Grünflächen. Hier sind 10 cm Bodenfreiheit vorgeschrieben. Bei geschlossenen Einfriedungen sind je 10 m Lauflänge ein Durchlass, mit einem Querschnitt von mindestens 20 x 10 cm zu Nachbargrundstücken und anschließenden Grünflächen vorzusehen, pro Grundstück jedoch mindestens zwei Stück.

Gerne sind wir im Rahmen eines entsprechenden Animal-Aided Design Projekts beratend tätig.

Eine sehr wichtige Problematik im Bereich des Vogelschutzes ist der sogenannte Vogelschlag an Glasscheiben. Schätzungen gehen von täglich mehr als 200.000 toten Vögeln an Glasscheiben in Europa aus. In Deutschland wird angenommen, dass etwa fünf Prozent aller im Jahresverlauf vorkommenden Vogelindividuen an Glasscheiben ums Leben kommen. Die uns vorliegenden Planungsentwürfe scheinen diese Problematik bisher nicht zu berücksichtigen. Die Vermeidung des Vogelschlags kann am effektivsten und am kostengünstigsten bei der Planung der Gebäudefassade gelöst werden. Siehe Bayerisches Architektenblatt DAB 10-21 „Aus der Vogelperspektive planen“ von Frank Maier-Solgg. Weitere Hinweise unter: <https://www.dabonline.de/go/vogelschlag> und unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf und stets aktuell: <https://www.lbv.de/naturschutz/massnahmen/lebensraeume-schuetzen/stadt-und-dorf/vogelschlag/>



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt ist zum 01.10.2025 außer Kraft getreten. Im Bebauungsplan kann somit nicht auf deren Festsetzungen zu Einfriedungen Bezug genommen werden.

Bestimmungen zu Einfriedungen werden unter Nr. II.1 der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplans aufgeführt. Danach sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einer vorgepflanzten Hecke, zurückgesetzt als blickoffene Zäune mit einer Maximalhöhe von 1,6 m zulässig.

Die festgesetzte Begrünung von Freiflächen und Flachdächern schafft neue Lebensräume und Nahrungsgrundlage für verschiedene Arten, welche auf der bisherigen Brachfläche nicht vorhanden waren.

Unter Ziffer I.11 findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Festsetzung, wonach bei großflächigen Glaselementen geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie beispielsweise reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen sind.

Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach ist im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen (siehe Hinweis IV.4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).

Initiativen eines zukünftigen Investors zur Umsetzung von Animal-Aided Design Projekten werden von städtischer Seite positiv gesehen und das Beratungsangebot des Einwendungsführers weitervermittelt.

5. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 11.07.2024

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Mit oben genannter Bebauungsplanänderung beabsichtigt die kreisfreie Stadt Ingolstadt das Areal südlich der Stinnesstraße als Urbanes Gebiet auszuweisen. Im Bebauungsplan Nr.114 M 1.Änderung, wird die Fläche als Kerngebiet ausgewiesen und soll nun mit dem Ziel der Wohnraumschaffung und gleichzeitiger Nutzungsmischung als Urbanes Gebiet, mit einem maximalen Wohnanteil von 70% der Geschossfläche ausgewiesen werden. Durch die Neuausweisung werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, eine der Lage angemessene öffentlichkeitswirksame Nutzung unterbringen zu können. Städtebauliches Ziel, ist die Realisierung eines eigenständigen attraktiven Areals das mit sozialem Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Handels-, Büro-, und gewerblichen Nutzungen die Wohnnutzung ergänzt und erweitert.

Das überplante Areal wird nördlich von der Stinnesstraße, südlich von der Richard-Wagner-Straße und westlich von der Hans-Stuck-Straße umschlossen. Im Osten schließen sich getrennt durch einen Fuß- und Radweg Parkplätze und Einzelhandelsflächen an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.



Erfordernisse

Gemäß Regionalplan Ingolstadt (RP 10) 3.1.1 (G) ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Gemäß RP 10 3.2.1 (Z) sollen vorrangig die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Gemäß RP 10 3.4.1 (G) sollen zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region, [...] ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitgestellt werden.

Gemäß RP 10 3.4.2 (Z) soll die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen [...]

Gemäß RP 10 3.4.4 (Z) soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Gemäß RP 10 1.4.1 (G) ist die Region Ingolstadt in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.

Gemäß RP 10 2.1.1 (G) ist es von besonderer Bedeutung, die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens unter Wahrung der ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale des Raumes zu entwickeln.

Gemäß RP 10 5.3.3 (Z) soll die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 (G) sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Bewertung

Die Stadt Ingolstadt ist durch das LEP (Anhang 1) als zentraler Ort der Kategorie Regionalzentrum eingestuft. Eine Entwicklung dieser Orte ist u.a. hinsichtlich Wohnraumangebot sowohl im LEP als auch im Regionalplan Ingolstadt mit oben genannten Grundsätzen hinterlegt. Auch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ingolstadt unterstreicht den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraumangeboten. Positiv zu bewerten ist aus Sicht des Flächensparens, dass eine kompakte und gleichzeitig durchmischte Bebauung auf der ausgewiesenen Fläche angestrebt wird. Das Urbane Gebiet ermöglicht laut §6a der Baunutzungsverordnung neben Wohnen die Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie Gewerbebetrieben, solange diese die Wohnnutzung nicht stören. Damit folgt das Urbane Gebiet dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ mit allen damit verbundenen Vorteilen.

Hierzu heißt es auch in der Begründung des LEP zu 3.1.1 bis 3.2.1 „Die Ausbreitung der Siedlungen ist zunehmend kostenträchtig. Flächen sind ein knappes Gut, Infrastruktureinrichtungen sind teuer, weite Wege setzen Emissionen frei und erhöhen den Energieverbrauch. Eine Siedlungsstruktur, die dem entgegenkommt, schont Ressourcen. Eine räumliche Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten trägt dazu bei, die Flächenressourcen zu schonen und wirtschaftliche und soziale



Beziehungen zu erleichtern...“ in der Begründung zu 3.2. des LEP steht ergänzend „Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht: - unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht“.

Vorliegende Planung hat bei entsprechend guter Ausführung das Potential, alle genannten Punkte zu erfüllen und ist damit zu begrüßen.

Um die Chancen eine möglichst nachhaltige Entwicklung und Bebauung des Areals zu gewährleisten, empfehlen wir wie im Begründungstext der Planung erwähnt, eine Konzeptvergabe im Rahmen der Vermarktung des Grundstücks anzustreben.

Neben ökologischen und klimatischen Nachhaltigkeitsaspekten können hierdurch auch soziale Aspekte, wie z.B. preisgedämpfter Wohnungsbau berücksichtigt werden, die sicherstellen, dass unterschiedliche Wohn- und Arbeitstypologien sowie die Belebung der Erdgeschosszone zu einem nachhaltig urbanen Quartier führen. Empfehlenswert ist darüber hinaus Festsetzungen zu treffen, die eine unerwünschte Handelsansiedlung im Sinne einer Agglomeration insbesondere von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment im Plangebiet begrenzen, um schädliche Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Altstadt und das angrenzende Subzentrum im Westpark auszuschließen und diese zu schützen.

Hinweise auf verkehrliche Erschließung sowie der Verweis auf die gute ÖPNV-Anbindung mittels Buslinien finden sich ebenso in den Planunterlagen wie der Hinweis, dass der im Westen anschließende 2.Grünring und die Naherholungsflächen, welche im Zuge der Landesgartenschau dort entstanden sind, Erholungspotential für künftige Bewohner und Bewohnerinnen bieten, dass durch eine entsprechend hochwertige Freiflächenplanung auf dem Gelände selbst ergänzt werden soll.

Die Planungen zielen zum derzeitigen Kenntnisstand auf Inhalte der dreifachen Innenentwicklung aus kompaktem Wohnangebot, nachhaltigem Mobilitätskonzept und kurzen Wegen sowie einer qualitativ hochwertigen Freiraum- und Flächenplanung ab und sind zu begrüßen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der oben genannten Hinweise steht die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis:

Mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters bitten wir um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung rechtskräftig angepasst/berichtigt wurde (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Planung

Die Ausführungen zur Planung werden zur Kenntnis genommen, hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Erfordernisse

Die Ausführungen zu den Erfordernissen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Bewertung

Die Ausführungen zur Bewertung und die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben bei Einhaltung der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.



Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher im Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt als „potenziell geeignetes Gebiet für Hochhäuser zwischen 30,0 und 35,0 Gebäudehöhe“ ausgewiesen ist (siehe I.2.6 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan). Das Hochhauskonzept formuliert Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Qualität für Hochhäuser, z.B. Nachhaltigkeit, Erscheinungsbild, Aerodynamik, Nutzung. Durch qualitätssichernde Maßnahmen wie z.B. Wettbewerbe oder Gutachterverfahren ist darüber hinaus die städtebauliche Qualität sicherzustellen.

- Festsetzungen zur Eingrenzung der unerwünschter Handelsansiedlung

Um eine unerwünschte Handelsansiedlung zu vermeiden, wurde durch Festsetzungen im Rahmen der Art der baulichen Nutzung die zulässigen Einzelhandelsformen eingegrenzt:

So sind laut Nr. I.1 der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Innenstadtbedarf gemäß Sortimentsliste SEEK 2016) im Urbanen Gebiet nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 150 m² zulässig. Darüber hinaus sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (nicht zentrenrelevante Sortimente sind solche, die in der Sortimentsliste SEEK 2016 nicht als Waren des Nahversorgungsbedarfs oder des Innenstadtbedarfs genannt sind) zulässig.

- Verkehrliche Erschließung

Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung werden zur Kenntnis genommen, ergeben aber keinen Abwägungsbedarf.

- Freiflächengestaltung

Die Ausführungen zum derzeitigen Bestand von Naherholungsflächen im 2. Grünring sowie das bestehende Landesgartenschau Gelände, welche Erholungspotential für die künftigen Bewohner bieten, werden zur Kenntnis genommen, ergeben aber keinen Abwägungsbedarf.

Eine hochwertige Freiflächenplanung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll durch die Festsetzungen Nr. I.9, Nr. I.9.1 und Nr. I.9.2 gewährleistet werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. I.9.1 wird für Freiflächen auf privaten Grundstücken festgesetzt, dass diese dauerhaft zu begrünen sind und die Begrünung auch dauerhaft zu erhalten ist. Ausgefallene Pflanzen und Bäume sind mit der nächstfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Bei den Nachpflanzungen sind die festgesetzten Mindestanforderungen an die Güte der Pflanzen zu beachten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zufahrten und Zugänge, Terrassen sowie Spielplatzflächen.

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der Baugrundstücke sind als nicht überbaute, begrünte Freifläche zu gestalten.

Ebenfalls ist zum Ziel einer hochwertigen Freiflächengestaltung unter Nr. I.9.1 festgesetzt, dass pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Nadelbaum, welcher den geforderten Anforderungen entspricht, gepflanzt wird.



Auch der obere Abschluss von Tiefgaragen oder der obere Abschluss unterirdischer Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, ist mindestens mit Rasen- Wieseneinsaaten oder Gräsern zu begrünen.

Im Rahmen der Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung Nr. I.9.2 auf eine hochwertige Freiflächengestaltung hingewirkt. So muss für je 5 PKW-Stellplätze eine Fläche von 12,5 m² mindestens mit Gräsern, Stauden oder niedrigwüchsigen Sträucher begrünt werden.

Durch die Festsetzung Nr. I.9.2 wird extensive Dachbegrünung festgelegt, welche hergestellt, dauerhaft erhalten und soweit erforderlich zu pflegen ist. Dies gilt sowohl für die Dächer der Hauptanlagen als auch die Dächer der Nebenanlagen, sobald diese eine Grundfläche von mehr als 10 m² überschreiten. Ausnahmen von der Dachbegrünung gelten nur für Dachterrassen, Attiken und technische Ausbauten sowie für transparente Bedachungen von Nebenanlagen.

Neben der Dachbegrünung wird in der Festsetzung Nr. I.9.2 auch Fassadenbegrünung festgesetzt. Diese ist für Gebäude mit Hochgaragen oder Garagengeschoßen vorgesehen. An diesen Gebäuden soll horizontale oder vertikale Fassadenbegrünung ausgeführt werden. Hierbei müssen mindestens zwei der längsten Fassadenseiten begrünt werden. Bei bodengebundener Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen müssen die erforderlichen Pflanzbeete dafür pro Pflanze mindestens 0,5 m² groß und mindestens 80 cm tief sein.

Damit die Freiflächengestaltung auch bei Nebenanlagen eingehalten wird, wird die Zulässigkeit von diesen gemäß der Festsetzungen I.9.2 und I.3.4 daran geknüpft, dass mindestens 2 vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden eingegrünt werden und eine mindestens extensive Dachbegrünung ausgeführt wird.

Aktualisierung des Raumordnungskatasters

Der Hinweis, dass im Blick auf die Aktualisierung des Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung gebeten wird, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgenständlichen Änderung rechtskräftig berichtigt wurde, wird zur Kenntnis genommen, ergibt aber keinen Abwägungsbedarf.

6. Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 11.07.2024

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem



bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Es wird gebeten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Verlegung der Leitungstrassen erfolgt nach Abstimmung der Sparten Träger im öffentlichen Raum. Im Plangebiet ist der Ausbau der Erschließungsstraßen bereits fertiggestellt. Sollten noch Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen notwendig werden, so erfolgt die Koordination der Erschließungsmaßnahmen durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Sparten Träger einbindet.

Die vorliegende Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde an das Tiefbauamt mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung bei den weiteren Planungsschritten weitergeleitet. Die erforderliche Vorlaufzeit für die durchzuführenden Baumaßnahmen ist somit bekannt und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. IV.5 hingewiesen.

7. Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 12.08.2024

Von Seiten des Umweltamtes wird zur Planung wie folgt Stellung genommen:



Naturschutz:

Licht

Keine Einwände.

Allgemein

Der naturschutzfachliche Flächenausgleich ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu bilanzieren und auszugleichen.

Artenschutz

Bei Verwendung von Glasflächen und anderen spiegelnden Elementen sind die Belange des Vogelschutzes zu beachten.

Hinweise:

Allgemeiner Artenschutz

Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze, die im Zug der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten dürfen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden. Im Zweifelsfall ist ein Fachgutachten einzuholen und dem Umweltamt vorzulegen.

Lärmschutz

Im Zuge dieses Verfahrens soll die schalltechnische Untersuchung der Firma emplan (Projekt-Nr. 2009248) vom 02.11.2009 nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – zum Bebauungsplan Nr. 114 M „GVZ-Erweiterung“ überarbeitet und an die neue Situation vor Ort angepasst werden.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 114 O „LKW-Stellplätze“ Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 114 J und Nr. 114 M geändert werden.

Daher bietet es sich an, für die Bebauungspläne Nr. 114 M Ä I und Nr. 114 O die Geräuschkontingentierung gemeinsam anzupassen.

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

Bodenschutz

Die Flurstücke 2407/4, 2411/4, 2413/3, 2413/9, 2413/10, 2413/11, 2415/23, 2415/24, 2418 und 2422/7 Gemarkung Ingolstadt sind nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) registriert.

vorsorgender Bodenschutz

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die §§ 1, 3, 4, 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie den § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch hingewiesen.

- Dem Schutz des Bodens soll mit einfachen Mitteln wie z.B. durch den Einsatz von Baggermatratzen, Kettenfahrzeugen sowie die Durchführung der Baumaßnahmen nur bei trockener Witterung und trockenem Boden nachgekommen werden.
- Der Abtrag des Oberbodens hat rückschreitend bevorzugt mit Raupenbaggern zu erfolgen, wobei der Oberboden abzuheben, nicht abzuschieben ist (DIN 19639, DIN 18915).



Bei der Zwischenlagerung des Bodens ist auf eine Trennung der Bodenhorizonte zu achten (DIN 19731).

- Oberbodenmieten dürfen eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
- Bei einer nicht vermeidbaren Beanspruchung der vorliegenden Auenböden sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, um der standörtlich hohen Verdichtungsempfindlichkeit entgegenzuwirken, z. B. erhöhte Anforderungen an lastverteilende Maßnahmen nach der DIN 19639.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Rekultivierung sind die natürlichen Bodenfunktionen insbesondere die Funktionen der durchwurzelbaren Bodenschicht ohne erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung möglichst vollständig wieder herzustellen (§ 2 BBodSchG, DIN 19639).

Das Flurstück befindet sich in einem Gebiet, welches fast ausschließlich aus Braunerde (pseudovergleyt) aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über tiefem Kieslehm besteht (BayernAtlas). Es handelt sich um bindige Böden, die aufgrund ihrer Eigenschaften als besonders verdichtungsgefährdende Gebiete gelten. Daher wird empfohlen, während der Baumaßnahmen bereits vorhandene Wege für die Befahrung der Böden mit Baufahrzeugen zu benutzen. Außerdem soll der Boden während eines Niederschlagsereignisses nicht befahren werden.

Eine Geringhaltung der Flächenversiegelung sowie die Wahl der Versiegelungsart (wassergebundene Decken, versickerungsfähige Beläge) liefern einen wertvollen Beitrag zum Erhalt der Bodenfunktionen und stellen wirkungsvolle Maßnahmen der Starkregenvorsorge dar.

Altlasten

-

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Licht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Allgemein:

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind demnach nicht erforderlich.

Allerdings sind auch im Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln,



zu bewerten und gem. dem Abwägungsgrundsatz aus § 1 Abs. 7 BauGB angemessen in der Planung zu berücksichtigen.

Sollte sich nach Abschluss des Verfahrens bei Einreichung von Baugesuchen ein durch das konkrete Vorhaben notwendiger Regelungsbedarf ergeben, so werden durch das Umweltamt entsprechend notwendige Auflagen mit der Baugenehmigung erteilt. (siehe Nr. I.6.5 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan)

Artenschutz:

Unter Ziffer I.11 findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Festsetzung, wonach bei großflächigen Glaselementen geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie beispielsweise reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen sind. Ergänzt wird diese Festsetzung durch den Hinweis in der Begründung unter I.5.1.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, dass bei Fassadengestaltung die Hinweise und Planungsempfehlungen der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte zu berücksichtigen sind.

Allgemeiner Artenschutz:

Unter dem Hinweis Nr. IV.1 wird darauf hingewiesen, dass Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die im Zug der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden dürfen.

Besonderer Artenschutz:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der geschützten Arten zu vermeiden, wurde von der Stadt Ingolstadt eine Relevanzprüfung in Form einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung durch die untere Naturschutzbehörde durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung und Neubebauung der Fläche an der Stinnesstraße keine Populationen von streng geschützten Arten betroffen werden. Auf dem Grundstück selbst konnten keine SaP relevanten Arten nachgewiesen werden. Bedingt durch die verinselte Lage des Grundstücks zwischen großen, vielbefahrenen Straßen ist die Einwanderung von SaP relevanten Arten zudem nahezu ausgeschlossen.

Auf Grund dieser Erkenntnisse der unteren Naturschutzbehörde wurde auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

Lärmschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 114 M Ä II wurde ein aktuelles Lärmgutachten von der Firma em-plan im November 2025 erstellt, welches die neuen Situationen vor Ort beachtet. Maßnahmen zum Lärmschutz finden sich unter Nr. I.8 der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans.



Die gewerblichen Geräuschemissionen wurden daher ebenfalls gutachterlich nach TA Lärm betrachtet. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm an den Plangebäuden tags und nachts eingehalten werden. Maßnahmen zum Schallschutz gegen Gewerbelärm werden nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung bezüglich des Lärmschutzes für das Bebauungsplangebiet Nr. 114 M Ä II werden die angrenzenden Bebauungsplangebiete nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt. Eine Anpassung der Lärmkontingente der Bebauungspläne Nr. 114 M Ä I und Nr. 114 O ist im derzeit laufenden Verfahren nicht vorgesehen.

Bodenschutz:

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren (siehe Nr. I.6.4 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan)

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung gilt obligatorisch. Es erfolgt keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan.

Laut Nr. I.9.1 der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sind befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der Baugrundstücke sind als nicht überbaute, begrünte Freiflächen herzustellen. Mit diesen Maßnahmen wird die Flächenversiegelung reduziert und die Bodenfunktion erhalten.

Wasserrecht:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, entwickeln aber keinen Abwägungsbedarf.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, entwickeln aber keinen Abwägungsbedarf.

8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit E-Mail vom 05.07.2024

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sie gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg



Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebiets vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Auch wenn durch die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant ist, wird die Versorgung des Gebiets nach § 156 Telekommunikationsgesetz sichergestellt.

9. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mir E-Mail vom 12.07.2024

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt gibt an, dass von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 A keine neuen wasserwirtschaftlichen Belange betroffen werden. Die Stellungnahme vom 10.05.2016, Az. 2-4622-IN-5268/2016 behält weiterhin Gültigkeit.

Ergänzend wird noch auf folgende Neuerungen hingewiesen:

- Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, die seit 01.08.2023 in Kraft ist, in ihrer jeweils aktuellsten Fassung zwingend zu beachten.
- HiOS-Karten: Bei Starkregenereignissen kann sich in den Geländesenken zufließender Oberflächenabfluss sammeln. Wir verweisen hier auf die Hinweiskarten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, einsehbar im Umweltatlas Bayern unter <https://umweltatlas.bayern.de/> (Naturgefahren → Überschwemmungsgefahren → Oberflächenabfluss und Sturzflut) bzw. beim LfU unter <https://s.bayern.de/hios>. Nach der Karte befinden sich Teile des Planungsbereichs in Geländesenken bzw. Aufstaubereichen sowie bei Starkregen mit starkem Abfluss beaufschlagten Gebieten. Die Kommunen und Privatpersonen sind hier zur Eigenvorsorge beim Thema Sturzfluten aufgefordert. Die Stadt Ingolstadt hat hier ein eigenes Sturzflut-Risikomanagementkonzept inklusive einer Starkregengefahrenkarte erstellt.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die im Rahmen der Stellungnahme vom 10.05.2016 vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bereits im Rahmen der Entwurfsgenehmigung in die Abwägung eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung vom Stadtrat behandelt (vgl. Session-Vorlage V0144/17). Zu den in der Stellungnahme aus dem Jahr 2016 aufgeworfenen Belangen besteht kein weiterer Abwägungsbedarf, sodass der diesbezügliche Beschluss des Stadtrates weiterhin gilt.

Die übrigen in der Stellungnahme vom 12.07.2024 angesprochenen Belange werden wie folgt behandelt:

- Einhaltung der Ersatzbaustoffverordnung

Bezüglich der Ersatzbaustoffverordnung ist ein Hinweis entbehrlich, da diese sowohl vom Bauherrn als auch von den Bau- und Abbruchunternehmern verbindlich zu beachten ist.

Zum Schutz vor Hochwasserschäden und Schäden durch Starkregen wurden unter Nr. I.10 der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan geeignete Maßnahmen definiert.