



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 27.01.2020 bis 28.02.2020

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 934 „Areal Körnermagazin“

STAND: Entwurfsgenehmigung

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit
-Stellungnahme mit Anregung-	
1.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 19.02.2020
2.	Bundeswehr mit Schreiben vom 27.01.2020
3.	COM-IN mit Schreiben vom 10.02.2020
4.	Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 26.02.2020
5.	Förderverein Bayerische Landesfestung Ingolstadt e.V. mit Schreiben vom 24.02.2020
6.	Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 18.02.2020
7.	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 27.02.2020
8.	Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 04.02.2020
9.	Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 28.01.2020
10.	Stadtwerke Ingolstadt mit Schreiben vom 02.03.2020
11.	Telekom mit Schreiben vom 19.02.2020
12.	Tobias Schönauer Heimatpfleger mit Schreiben vom 17.02.2020
13.	Umweltamt mit Schreiben vom 25.02.2020
14.	Vodafone Kabel Deutschland mit Schreiben vom 25.02.2020
15.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 27.01.2020
16.	Private Stellungnahme mit Schreiben vom 27.01.2020
17.	Private Stellungnahme mit Schreiben vom 13.02.2020
-Stellungnahme ohne Anregung-	
18.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 11.02.2020
19.	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 04.02.2020
20.	bayernets GmbH mit Schreiben vom 27.01.2020
21.	Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 26.02.2020
22.	Handwerkskammer mit Schreiben vom 28.02.2020
23.	IHK für Niederbayern mit Schreiben vom 07.02.2020
24.	NGN Fiber Network KG mit Schreiben vom 11.02.2020
25.	Rechtsamt mit Schreiben vom 13.02.2020
26.	Uniper Kraftwerke mit Schreiben vom 17.02.2020



1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 19.02.2020

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Marc Jumpers M.A.

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Hubert Fehr

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Wie bereits vielfach betont, bestehen gegen die vorliegende Planung erhebliche denkmalfachliche Bedenken. Durch die geplante Höhenentwicklung werden nicht nur die Einzeldenkmäler Körnermagazin (D-1-6-1000-672), Geschützremise (D-1-61-000-671), Kavalier Heydeck (D-1-61-000-103) und die mittelalterliche Stadtmauer (D-1-61-000-507) auf das empfindlichste in ihrer Wirkung, Lesbarkeit und ihrem Denkmalwert beeinträchtigt, auch die für Ingolstadt charakteristische Höhenentwicklung vom mittelalterlichen Stadtkern mit seinen Kirchen (Ensemble Altstadt E-1-61-000-1) und der Stadtmauer als Höhendominanten und den relativ niedrigen und breitgelagerten Festungsanlagen des 19. Jahrhunderts würde erheblich gestört. Die Planung ist aus denkmalfachlicher Sicht unbedingt zu überarbeiten.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Planungsgebiet liegt im in mitten des Bodendenkmals D-1-7234-0534 „Untertätige Teile der Schanzen des 16., 17. Und 19. Jahrhunderts.“ Die auf Seite 26 des Entwurfs des Bebauungsplans sowie auf Seite 10 des Entwurfs des Flächennutzungsplans enthaltene Aussage "Archäologische Fundstätten sind im Geltungsbereich unbekannt" ist dagegen nicht zutreffend. Vielmehr ist im gesamten Planungsbereich mit untertätigen erhaltenen Resten der Landesfestung Ingolstadt zu rechnen. Deshalb bedürften alle Bodeneingriffe im Planungsbereich einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische DenkmalAtlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.



Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie unter dem Link: https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren ((vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befundwertung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).



Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

Durch das geplante Vorhaben soll eine Revitalisierung einer Gewerbebrache im Innenstadtbereich entstehen. Die vorgesehene Höhenentwicklung der Gebäude, die eine Aufstockung der Remise beinhaltet, wird aus städtebaulicher Sicht als richtig erachtet, da insbesondere eine räumliche Fassung der Straßenfluchten erfolgen soll, die sich an der Höhenentwicklung der angrenzenden mehrgeschossigen Bebauung entlang der Esplanade orientiert. Bei der Objektplanung können insbesondere in Bezug auf die Fassadengestaltung die Forderungen des Landesamtes noch berücksichtigt werden. Die geplante Aufstockung zielt auf die Förderung der Nachverdichtung der Siedlungsflächen im urbanen Raum sowie der vorrangigen Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung ab. Auf dem Areal sollen neben Wohnraumentwicklung auch Gewerbeflächen als auch Flächen zur Nutzung für die Hochschule entstehen, die von der unmittelbaren Nähe zur THI profitieren. Trotz des gläsernen Aufbaus der Geschützremise (D-1-61-000-671) bleibt die Fassade des Baudenkmals bestehen. Dies wird durch eine Darstellung der Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach § 12 Abs. 3 Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, sichergestellt.

Das Körnermagazin wird denkmalrechtlich restauriert. Dabei besteht die Möglichkeit der Freilegung der vermörtelten bauzeitlichen Ornamentik. Der Charakter der Remise wird mit der Planung des Hotels aufgegriffen, indem der Sockel der Optik der Geschützremise nachempfunden ist. Im Körnermagazin wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, welcher auch für die Studenten der naheliegenden Technischen Hochschule Ingolstadt (THI) benötigt wird. Durch die Aufstockung der Remise werden weitere Räume für die Hochschule und Büros eingerichtet und somit weitere Kapazitäten für die THI geschaffen.

Im Zuge der Planung wurde außerdem eine Sichtanalyse erstellt. Dabei wurden auch Betrachtungsstandorte gewählt, deren Beeinflussung gemäß der Stadt Ingolstadt besonders betrachtet werden sollen (d.h. auch historische Bauwerke). Die Planung ist aus Sicht der Esplanade und des Heydeck-Tors sehr präsent, wobei Bestandsbäume die Wirkung der Gebäude einschränken. Aus Sicht anderer betrachteter Standorte (z. B. Richtung Donau und Paradeplatz) werden die geplanten Gebäude kaum wahrgenommen oder sind nicht sichtbar. Vor allem die Gegenüberstellung der gegenwärtigen Situation mit der künftigen Planung zeigt, dass die Lesbarkeit des Altstadtensembles mit Stadtmauer, Türmen und Kirchen nur an einer einzigen Stelle durch die Planung beeinträchtigt wird: beim Bau der drei Wohngebäude zum Elisa-Stift. Diese Wohngebäude waren in ähnlicher Ausführung bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“ zulässig. In Bezug auf die relativen Gebäudehöhen, ausgehend von der Fußbodenoberkante der Remise, weisen Körnermagazin, Elisa Wohnhäuser und Stadtmauerhäuser mit rund 16 m in etwa gleiche Höhenentwicklungen auf. Auch bei einer Aufstockung der Remise bleibt das Gebäude unter dieser Höhenkante. Einzig der Hotelturm wächst mit ca. 28 m über die anderen Gebäude im direkten Umfeld hinaus. Dies ist aber kein Einzelfall in der Altstadt: Der Wasserturm des Dalwigk, der Neubau des Digitalen Gründerzentrums und das Bayerische Armeemuseum haben eine ähnliche oder größere Höhenentwicklung als der Turm im Plangebiet. Durch die neu entstehenden gemeinsamen Ansichten von Neubauten und Festungsbauten soll bewusst zwischen Tradition und Moderne vermittelt werden.

Darüber hinaus droht den denkmalgeschützten Gebäuden, bei Nicht-Umsetzung der Planung der weitere witterungs- und vegetationsbedingte Verfall, der sich nur mit einer denkmalrechtlichen Erhaltungsanordnung verhindern lässt. Eine tatsächliche Nutzung der Gebäude kann damit jedoch nicht erreicht werden. Durch die ungenutzte Gebäudesubstanz würde kostbare Potenzialfläche verloren gehen.



Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Lage des Bodendenkmals D-1-7234-0534 „Untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts“ sowie D-1-7234-0535 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Ingolstadt“ ist bekannt und wird sowohl im Punkt 13 der Begründung als auch im Kapitel 2.7 Kultur- und Sachgüter des Umweltberichts behandelt. Aus den Ergebnissen der bereits durchgeführten Erkundungen der Untergrundverhältnisse wird ersichtlich, dass im Planareal Auffüllungen bis in einen Tiefenbereich von 8,80 m unter GOK erkundet werden können. Die Aussage „Archäologische Fundstätten sind im Geltungsbereich unbekannt“ wurde aus der Begründung entfernt. Im Bebauungsplan wird in den textlichen Hinweisen unter Punkt 6 sowie in der Begründung unter Punkt 13, und im Umweltbericht unter Kapitel 2.7 Kultur- und Sachgüter darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. § 7 BayDSchG einzuholen ist. Die genannten Bodendenkmäler, sowie dessen Ausdehnung im Planungsbereich, sind nachrichtlich in die Pläne übernommen und in der Begründung wurde mit den besonderen Schutzbestimmungen darauf hingewiesen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB).

Eine Umplanung des Vorhabens im Sinne einer Verlagerung ist städtebaulich nicht gewünscht. Als Maßnahme der Innenentwicklung, insbesondere der Nachverdichtung, sind Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume erforderlich. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach § 12 Abs. 3 Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wird sichergestellt, dass die Tiefgarage lediglich 1-geschossig ausgeführt wird. Der Bebauungsplan umfasst das gesamte Vorhabengebiet und trifft keine Festsetzung zur Parzellierung.

Unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen zur Fassaden- sowie Dachgestaltung bewertet die Stadt die Schaffung eines Stadtquartiers mit zusätzlichem Wohnraum und Schaffung von Flächen für die Hochschule höher als den vollständigen Schutz der Baudenkmäler. An der Planung wird daher festgehalten.

2. Bundeswehr mit Schreiben vom 27.01.2020

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Bis zu einer Bauhöhe von 30,00 m über Grund bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag

Im Zuge der Umsetzung der Gebäude sind lediglich im Bereich des Hotelturms maximale Höhen von 28,5 m geplant. Die weiteren Gebäude werden mit einer niedrigeren Firsthöhe/Attikahöhe zwischen 16,00 m und 17,75 m umgesetzt.

3. COM-IN Telekommunikations GmbH mit Schreiben vom 10.02.2020

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 24.01.2020 des im Betreff genannten Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“. Die COM-IN Telekommunikations GmbH plant eine Erschließung der dort geplanten Gebäude und möchte daher weiterhin in Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen mit einbezogen werden.



Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Entwurfsplanung erfolgte eine Spartenabfrage aller Versorgungsträger. Bestandsleitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und durch eine entsprechende Darstellung der Leitungsrechte gesichert.
Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist vorgesehen.

4. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien mit Schreiben vom 26.02.2020

Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Hinweisblatt:

Zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund gegebener Entfernung davon aus, dass Ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldenrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein



entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

- <https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-1198004>

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planareal befindet sich mind. 400 m von der aktiven Bahnanlage entfernt. Ebenfalls wird diese durch Bestandsgebäuden der Hochschule zur aktiven Bahnanlage abgeschirmt. Der Verkehr zur baulichen Erschließung bzw. Umsetzung erfolgt lediglich über ausreichend aufnahmefähige sowie schwerlasttaugliche Verkehrsachsen, sodass keine Anlagen der Bahn beeinträchtigt werden. Die von der Deutschen Bahn gegebenen Hinweise liegen dem Vorhabenträger vor und sind zu beachten.



5. Förderverein Bayerische Landesfestung Ingolstadt e.V. mit Schreiben vom 24.02.2020

Im Namen des Festungsvereines erhebe ich Protest gegen den o.g. Bebauungsplan, weil er in einem besonders empfindlichen Nahbereich der Altstadt einen nachhaltigen Schaden anrichten würde.

Gründe:

1. das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, insbesondere zur Stadtmauer. Zur besonderen Situation gehört eine größere Anzahl von mittelalterlichen Türmen, die nicht gekappt wurden, sondern ihre ursprüngliche Höhe behielten. Hier kann man noch nachvollziehen, welchen Eindruck die Stadt im Mittelalter auf die Menschen machte, die sich der Stadt näherten. Die Errichtung eines modernen Hochhauses im unmittelbaren Nahbereich wäre eine schändliche Störung!

2. Die Remise 13 c gehörte zu den für eine größere Festung typischen Lagergebäuden, die auch im Frieden notwendig waren. Es ist der letzte Bau dieser Art, der sich bis heute erhalten hat. Zwei weitere Bauten gleicher Bauweise wurden nach dem 2. Weltkrieg leider abgebrochen. Hier ein weiteres hohes Gebäude draufzusetzen wäre eine empfindliche Störung und letztlich auch eine Zerstörung. Entstehen wird dann nämlich ein gewaltiger Riegel, der noch den letzten Durchblick zur Stadtmauer und Altstadt verschließt. Hinzu kommt, dass dieser Block auch eine Höhe erreicht, mit welcher er in Konkurrenz zur Stadtmauer tritt.

Grundsätzlich wäre festzuhalten, dass die im Donau Kurier veröffentlichte Abbildung (Nr. 10, Dienstag, 14. Januar 2020, Seite 22) geschönt ist. Dies beginnt mit den hübschen Bäumchen, die eine solche Dominanz wohl erst in 100 Jahren erreichen werden. Das zentrale Hochhaus verschwimmt schemenhaft im Nebel, der künftige „Ost-Riegel“ ist kaum wahrnehmbar, auch nicht die künftige Ost-Fassade des Körner-Magazins. Dies ist besonders hervorzuheben, weil sich viele Bürger nicht die Mühe machen, die Pläne bei der Stadt einzusehen. Allein schon die zwei Glaspaläste, die nach der vorliegenden Planung in dieser empfindlichen Umgebung entstehen würden sind absolut unpassend.

Die Angelegenheit ist umso ärgerlicher, als ich erst jetzt erfahre, dass dieses historisch kostbare Grundstück vor Jahren von der Stadt an einen privaten Investor verkauft wurde. Dabei hätte die Stadt doch genügend eigene Fachleute, die eine Planung im Sinne der Denkmalpflege bewerkstelligen könnten.

Grundsätzlich sollte gelten, dass auch im Nahbereich der Altstadt und ihrer Befestigung größtmögliche Zurückhaltung bei einer neuen Bebauung zum tragen kommt.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme des Fördervereins wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1a BauGB sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung, zum Flächensparen vorrangig zu nutzen. Das Lechner Museum ist bereits im Nahbereich der Stadtmauer als Fabrikhalle der Auto Union 1950 errichtet worden. Die Sichtachsenanalyse zeigt keine visuelle Beeinträchtigung der Stadtmauer oder der Altstadt durch den Hotelturm. Die Verbindung von Neubauten und Denkmälern in einem Quartier ist nicht unüblich. Beispiele sind unter anderem das Mumok und das Leopold Museum im Museumsquartier in Wien und Gassteig HP 8 in München.

Aufgrund der hohen geschichtlichen Bedeutung der Artillerieremise und des Status als Gebäude- und Denkmal bleibt die Gebäudefassade bestehen und wird lediglich mit einem Glasaufbau erweitert. Eine Zerstörung des Gebäudes liegt in diesem Fall nicht vor. Vielmehr weist das Gebäude einen hohen Renovierungsbedarf auf. Durch die Aufstockung wird der benötigte Raum für Hochschuleinrichtungen wie Seminarräume und Büros in direkter Nähe zur THI geschaffen.



Der Durchblick zur Stadtmauer aus Perspektive der Esplanade wird durch die Planung nicht verschlossen, da hier durch die innere Erschließung eine Erlebbarkeit nach wie vor besteht. Die Sichtachsenanalyse weist im derzeitigen Bestand bereits eine eingeschränkte Sichtbeziehung vom Tor Heydeck zur Stadtmauer hin aus. Die Aufstockung hat auf die Sichtbeziehung keine weiteren negativen Auswirkungen.

Die Simulation in der Sichtanalyse zeigt die Gebäudeplanung sowie den aktuellen Baumbestand, der erhalten wird, so realistisch wie möglich.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs lassen sich zahlreiche Gebäude finden, die die Höhe der Stadtmauer überschreiten, wie z.B. Körnermagazin, Finanzamt und das Hauptgebäude des Elisa Seniorenstifts, welches 5 Stockwerke aufweist. Die Remise bleibt selbst bei einer Aufstockung, bei einer relativen Betrachtung zur Geländehöhe, unter der Höhe der Stadtmauerhäuser und des Körnermagazins.

Beteiligung der Fachstellen:

Das Plangebiet liegt außerhalb des gekennzeichneten Bereichs für Ensembleschutz. Es sind außerdem keine Satzungen oder sonstige Vorgaben der Stadt Ingolstadt bekannt, welche neue Bebauungen im Nahbereich der Altstadt ausschließen.

Bei der Planung werden entsprechende Behörden und Fachstellen beteiligt – inklusive des Landesamtes für Denkmalpflege.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Fachgutachten erstellt. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Ingolstadt, welche an der Planung festhält.

6. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 18.02.2020

Während und nach Durchführung des Bauvorhabens wird die derzeit gemeinschaftlich genutzte Zufahrt zum Grundstück Fl. Nr. 3096/182 und dem Freistaat Bayerischen Grundstück Fl. Nr. 3096/245 je der Gem. Ingolstadt erheblich stärker frequentiert sein. Es ist sicherzustellen, dass die Parkplätze, die sich vor dem Gebäude des Finanzamtes München II befinden, weiterhin uneingeschränkt genutzt werden können.

Im Übrigen darf ich auch darauf hinweisen, dass die Zufahrt zum Alf-Lechner-Museum für den Schwerlastverkehr weiterhin möglich sein muss.

Meines Wissens befinden sich in dieser Zufahrtsfläche Versorgungsleitungen – nicht nur für das Finanzamt München III. Diese müssen weiterhin erhalten bleiben und dürfen durch die Baumaßnahme nicht beschädigt werden. Ich bitte um Mitteilungen, ob noch zusätzliche Leitungen auf dem Freistaat Bayerischen Grundstück verlegt werden sollen.

Wie aus den vorliegenden Plänen ersichtlich ist, soll ein Hotelgebäude mit 8 Stockwerken, in unmittelbarer Nähe zum Dienstgebäude des Finanzamtes erbaut werden. Hierzu bitte ich um Stellungnahme, inwiefern bzw. ob Abstandsflächen auf dem Grund vom Freistaat Bayern zum Tragen kommen. Gibt es eine Belichtungs- und Beschattungsstudie, aus der hervorgeht, inwiefern das Finanzamt durch das Hotelgebäude beeinträchtigt wird?

Bei dieser Gelegenheit möchte ich auf die Belange des Denkmalschutzes verweisen. Gerade im Hinblick auf das Ingolstädter Wahrzeichen, dem Neuen Schloß im Süden, der historischen Stadtmauer im Westen und des bedeutenden Kavalier Heydeckes im Nordosten sollte bei der Überplanung dieses ebenfalls geschichtsträchtigen „Areal Körnermagazin“ dem Denkmalschutz genügend Rechnung getragen werden.



Abwägungsvorschlag

Die angesprochene Zufahrt im Südosten des Geltungsbereiches wurde sowohl in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, als auch in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit einbezogen, um die Erschließung des geplanten Vorhabens und der Nachbargebäude sicherzustellen. Eine Anordnung von Stellplätzen für das Finanzamt ist durch Neuorganisation der Stellplatzflächen in gleicher Anzahl weiterhin möglich. Eine Anfahrtsmöglichkeit dieser Stellplätze am Finanzamt sowie der bestehenden Stellplätze dem Alf-Lechner Museum wird somit planungsrechtlich gesichert. Dies verbessert die bestehende Zufahrtssituation der Stellplätze für den Freistaat Bayern, da diese zum jetzigen Zeitpunkt über private Flächen des Vorhabenträgers erfolgen und lediglich geduldet werden.

Die Hauptzufahrt zum Gelände ist im Nordosten des Geltungsbereichs geplant. Hier kommt auch die Tiefgarageneinfahrt zu liegen, wodurch nicht mit einer wesentlichen Mehrung des Verkehrs über die Bestandszufahrt im Südosten zu rechnen ist. Ebenso ist die Zufahrtsmöglichkeit mit Schwerlastverkehr zum Alf-Lechner-Museum weiterhin möglich.

Es wurde eine Spartenabfrage durchgeführt und die entsprechenden Ver-/Entsorgungsleitungen im Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und durch die Darstellung eines Leitungsrechts gesichert. Weitere Leitungsverlegungen im Zuge des Planungsobjektes sind auf dem Grundstück des Freistaates Bayern zum derzeitigen Stand nicht geplant.

Eine Abstandsflächenübernahme des Freistaates Bayern ist nicht erforderlich. Für das geplante Hotelgebäude sind im grafischen Teil des Bebauungsplanes Baulinien festgesetzt, bei denen keine Abstandsflächen anfallen. Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine Belichtungs- und Verschattungsstudie vom Büro 3lpi durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Einfluss der Verschattung des Finanzamtes durch das Hotelgebäude, als gering zu werten ist, da diese nur im Sommer (Simulation des 21. Juni) am späten Nachmittag „am Ende eines üblichen Arbeitstages“ auftreten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird an der Planung beteiligt. Die Stellungnahme ist unter Nr. 1 dieser Abwägungstabelle enthalten und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Ebenso werden die denkmalrelevanten Stellungnahmen des Fördervereins Bayerische Landesfestung sowie des Stadtheimspflegers behandelt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Denkmäler wurden unter anderem durch eine Sichtachsenanalyse geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Ingolstädter Wahrzeichen nicht von der Planung beeinträchtigt werden. Die Einwände des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, des Heimspflegers sowie des Festungsvereins wurden genau analysiert. Im Ergebnis gewichtet die untere Denkmalschutzbehörde die Wiedernutzbarmachung der Denkmäler höher als den ungenutzten Erhalt brachliegender Substanz. Aus stadtplanerischer Sicht ist die positive städtebauliche Wirkung der Gesamtkomposition ein Mehrwert für das Areal. Durch das Projekt entsteht ein moderner Stadtbaustein, der zwischen Tradition und Moderne angemessen vermitteln soll. Besondere Gewichtung erhält das Einbinden der Nachbarschaft und die fußläufige Vernetzung der Neuplanung in Verbindung mit einer konkretisierten Freiflächenplanung. Das Ziel der Innenentwicklung im Sinn der Nachverdichtung sowie der Wiedernutzbarmachung der leerstehenden Gebäude gemäß § 1a BauGB wird damit erfüllt.

7. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 27.02.2020

1. Entwässerung

Das Plangebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.



Vor der Erschließung des Baugebietes ist eine entsprechende Entwässerungsplanung (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010), vorzulegen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal EI 700/1050 B bzw. EI 800/1200 B in der Straße „Esplanade“. Die entsprechenden Grundstücksanschlüsse werden bis zur östl. Grundstücksgrenze von FINr. 3096/183 und 3096/182 der Gemarkung Ingolstadt geführt und dort mit einem Kontrollschacht (Revisionsschacht) versehen. Sämtliche Kanal-Anschlussleitungen innerhalb des Plangebietes sind private Grundstücksentwässerungsanlagen, die beim Kontrollschacht enden.

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen (für Schmutzwasser und Niederschlagswasser) für das Körnermagazin (FINr. 3096/182), das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH (FINr. 3096/240 und 3096/250), das Alf-Lechner-Museum (FINr. 3096/252 / Esplanade 9) und das Gebäude „Finanzamt München III“ (FINr. 3096/245 / Esplanade 3) sowie eventuell einer Niederschlagswasserentwässerung für eine Teilfläche der Kindertagesstätte (FINr. 3096/237 / Esplanade 1c), deren Trassenverläufe teilweise unbestimmt sind (aktuell gültige Entwässerungspläne liegen den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR hierzu nicht vor), sind den Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (insbesondere wegen der Errichtung von Tiefgaragen) anzupassen. Hierzu bedarf es einer Abstimmung zwischen den Anschlussnehmern (Stadt Ingolstadt, Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Freistaat Bayern) und dem Vorhabenträger.

An der Nordostecke des Grundstücks FINr. 3096/245 (Finanzamt München III / Esplanade 3) befinden sich bereits zwei Kontrollschächte HR50 und HR02.

Nach den Erkenntnissen der Ingolstädter Kommunalbetrieben ist es möglich, dass einige der zuvor genannten Anschlussnehmer in den an der Nordostecke des Alf-Lechner-Museums gelegenen Schacht einleiten (im Schacht sind drei Einleitungsstellen zu erkennen). Der weitere Trassenverlauf des Entwässerungskanals DN 200 (im beigefügten Bestandsplan grün markiert) erstreckt sich nach Nordosten, quert hierbei einen Militärkanal (im Bestandsplan blau dargestellt / Lage ungenau) – ohne in diesen einzuleiten – und mündet in den Schacht 503608 des in der Esplanade verlaufenden Mischwasserkanals. Der vorgenannte Bestandsplan ist Bestandteil der Stellungnahme.

Die private Grundstücksentwässerungsanlage (im Plan grün gekennzeichnet) endet gemäß der Entwässerungssatzung § 3 Abs. 9, letzter Satz an der Grenze des privaten Grundstücks zum öffentlichen Straßengrund; damit an der westlichen Grundstücksgrenze der Straße „Esplanade“.

Für den durch das Plangebiet verlaufenden Militärkanal, der unter dem Körnermagazin bzw. im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes im Bereich der geplanten Tiefgaragen und des Wohnhauses 2 sowie des Hotelgebäudes verläuft, wurden Teilbereiche inspiziert. Dabei wurde ein äußerst bedenklicher Zustand des gemauerten Militärkanals festgestellt; einige Ziegelsteine sind bereits ausgebrochen und liegen mit Schlamm und Erdreich angereichert im Sohlbereich des Kanals und verhindern so eine umfassende TV-Inspektion (Kamerabefahrung). Nach den Erkenntnissen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (Recherche-Ergebnisse sowie vorliegende Unterlagen) wird der Militärkanal nicht mehr genutzt.

Die Zuständigkeit für den zum Teil beschädigten und schwer zugänglichen Militärkanal, der nicht als öffentlicher Entwässerungskanal (eine Nutzung wurde vor unvorstellbarer Zeit eingestellt und damit funktionslos), sondern als unterirdischer Bestandteil / Relikt der militärischen Festungsanlagen der Stadt Ingolstadt einzustufen ist, liegt bei der Stadt Ingolstadt oder evtl. beim Freistaat Bayern.

Für die weitere Überplanung des Militärkanals im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ empfehlen die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR weitergehende



Untersuchungen, um die genaue Lage und den Zustand des Militärkanals im Bereich des gesamten Plangebietes zu ermitteln. Gerne stellen wir Ihnen unsere bisherigen Untersuchungsergebnisse zur Verfügung.

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 privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist sowie ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

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 Niederschlagswasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

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“ 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) 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.

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



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
- Überflutungsgefährdung und Risikobereiche des Plangebietes
- Möglichkeiten zur Festlegung multifunktionaler Flächennutzung (z. B. Grünflächen als Retentionsflächen)
- Festlegung von Notwasserwegen und Retentionsflächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- Festlegung von Grundstücks-, Straßen- und Gebäudehöhen
- Ausführung von Gründächern (wie bei der Begründung unter 2.4.2.3 „Niederschlagswasser“, 2. Absatz bereits aufgezeigt)
- bei Tiefgaragenabfahrten: der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) muss mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegen

2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse / Baugrund

Für die detaillierte Planung der Bauvorhaben sind genaue Untersuchungen zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen erforderlich. Es ist es Aufgabe des Vorhabenträgers diese auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

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

Nach vorliegendem Kenntnisstand ist im Plangebiet von einer Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen.

Zudem sind aufgrund der vorherrschenden Altlasten sowie einer möglichen Kampfmittelgefährdung das Umweltamt aufgrund umweltschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Belange und möglicher Auflagen bereits zu Beginn der Planungsphase einzubinden.

Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.



Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen.

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

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

Grundwasserabsenkungen können Schäden an benachbarten Bebauungen infolge von Setzungen hervorrufen. Vor Beginn von Grundwasserhaltungsmaßnahmen sollte deshalb vom Verursacher der Maßnahme ein Beweissicherungsverfahren an der benachbarten Bebauung durchgeführt werden.

3. Wasserversorgung

Im Plangebiet kann für den Grundschatz folgende Löschwassermenge sichergestellt werden:

- 192 m³/h über die Hydranten der Wasserversorgungsleitung VW 400 in der Esplanade
- 48 m³/h über die zwei Hydranten der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 100 bzw. VW 110 PE in der Privatstraße zum Blockheizkraftwerk der Stadtwerke (in Summe)

Für folgende Grundstücke (auch Hinterliegergrundstücke), die an das Plangebiet angrenzen, liegt ein Grundstücksanschluss vor:

- | | |
|--|---|
| - Esplanade 3 FINr. 3096/245 | Finanzamt München III |
| - Esplanade 1 c FINr. 3096/237 | Kindertagesstätte * |
| - Esplanade 9 FINr. 3096/252 | Alf-Lechner-Museum * |
| - Esplanade FINr. 3096/240 u. 3096/250 | Blockheizkraftwerk Stadtwerke IN Netze GmbH * |

* Hinterliegergrundstück

Die vorgenannten vier Grundstücke sind über die bestehende öffentliche Wasserversorgungsleitung VW 100 PVC bzw. VW 110*10.0 PE100 in FINr. 3096/245, 3096/252 und 3096/251 erschlossen. Die Trasse der Wasserversorgungsleitung in FINr. 3096/245 und 3096/251 ist bereits dinglich gesichert.

Die bereits im Plangebiet vorhandene öffentliche Wasserversorgungsleitung VW 100 PVC bzw. VW 110*10.0 PE100 sowie die Grundstücksanschlüsse sind – bei Bedarf – den Planungen des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes (insbesondere wegen der Errichtung von Tiefgaragen) anzupassen. Hierzu bedarf es einer Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR und den Anschlussnehmern (Stadt Ingolstadt, Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Freistaat Bayern).

Gemäß dem Bebauungsplan verläuft die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsleitung VW 100 PVC bzw. VW 110*10.0 PE100 künftig größtenteils innerhalb der Privatstraße.



Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

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 nächstgelegenen 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.

Für den Fall, dass im Planungsgebiet der Müll mittels Unterflurmüllbehälter entsorgt werden soll, sind die Müllplätze so zu planen, dass diese von den Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden können.

Das Plangebiet wird mit einer Privatstraße erschlossen. Gemäß B-Plan erstreckt sich das Leitungsrecht für die Ver- und Entsorger „Lr (Ver-/Entsorger)“ nur auf den südlichen Teil des Plangebietes (Bereich der angrenzenden Gebäude „Finanzamt München III“, Alf-Lechner-Museum und Blockheizkraftwerk der Stadtwerke). Das Leitungsrecht muss auch ein Geh- und Fahrtrecht für die Müllentsorgungsfahrzeuge miteinschließen.

Da für den nördlichen Teil des Plangebietes kein Geh- und Fahrtrecht ausgewiesen ist, muss eine Wendemöglichkeit (Mindest- Ø 24,0 m) geschaffen werden. Alternativ könnte auch das Geh- und Fahrtrecht für die gesamte Privatstraße erweitert werden.

Für den gesamten Bereich der von Müllentsorgungsfahrzeugen befahrbaren Privatstraße sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- Mindestbreite der Straße / des Weges: 4,0 m (keine Behinderung durch den ruhenden Verkehr)
- ausreichende Tragfähigkeit der Straße / des Weges:
geeigneter Unterbau für das zulässige Gesamtgewicht der Müllfahrzeuge von 32 t
- ausreichende Kurvenradien für vierachsige Müllentsorgungsfahrzeuge:
Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR ist erforderlich
- Falls nicht die gesamte private Durchfahrtsstraße für die Müllentsorgungsfahrzeuge genutzt werden kann, ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen – gemäß Unfallverhütungsvorschrift: eine Wendepalte mit einem Minstdurchmesser von 24 m.

Für den Fall, dass beide Optionen (Wendemöglichkeit oder durchgängiges Geh- und Fahrtrecht mit angepasster Straßenplanung) nicht umgesetzt werden können, sind die Abfallbehältnisse am Entleerungstag zur öffentlichen Straße „Esplanade“ zu bringen.



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.

Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen“ bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

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

Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m 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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Hierin ist u.a. ein Mindestabstand der Baumstandorte von den Ver- und Entsorgungsleitungen von 3 m gefordert.

Die im Norden des Plangebietes entlang der Esplanade dargestellten Bäume (größtenteils Altbestand) befinden sich zum Teil direkt über dem Entwässerungskanal EI 700/1050 B bzw. EI 800/1200 B oder weisen nicht den geforderten Abstand zum Entwässerungskanal auf.

Die etwa im Jahre 2003 erfolgte Überpflanzung des Entwässerungskanals ist mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzustimmen.

Dienstbarkeit

In der Begründung zum Bebauungsplan, Nr. 4.7 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“, 1. Satz ist vermerkt: „Auf den Flächen der privaten Straße sind, sofern sie nicht auf öffentlichen Grund liegt, Geh- und Fahrrechte für Anlieger einzutragen.“

Der Zwischensatz „sofern sie nicht auf öffentlichen Grund liegt“ ist zu streichen, da auch für die öffentlichen Flächen (korrekt: Flächen im Eigentum der Stadt Ingolstadt) ein Geh- und Fahrrecht gelten muss.



Das Geh- und Fahrrecht für die Anlieger muss auch für die Müllentsorgungsfahrzeuge Gültigkeit erhalten.

Gemäß Nr. 4.7 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ der Begründung zum Bebauungsplan, letzter Absatz sind für die zahlreichen Leitungen in der Privatstraße von der Esplanade zu dem Stadtwerkergelände Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen, soweit dies noch nicht geschehen ist.

An den Grundstücken FINr. 3096/245 und 3096/251 ist bereits ein Leitungsrecht für die Wasserversorgung (hier: VW 100 PVC bzw. VW 110*10.0 PE100) im Grundbuch eingetragen.

Wegen des Trassenverlaufs der Wasserversorgungsleitung VW 110 PVC in der Privatstraße ist am Grundstück FINr. 3096/252 der Gemarkung Ingolstadt noch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu bestellen, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Altlastenverdachtsfläche / Abfallrechtliche Hinweise

Im Plangebiet sind gemäß Nr. 6.2 „Altlasten / Kampfmittelgefährdung“ der Begründung des Bebauungsplanes bereits Altlasten erfasst. Darüber hinaus können etwaige Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden.

Sollte im Zuge der von den Ingolstädter Kommunalbetrieben ausgeführten Baumaßnahmen für die Erschließung kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt und entsorgt werden, trägt der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer die durch die schädlichen Bodenverunreinigungen verursachten Mehrkosten.

Hinweise zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die Nummerierung des Inhaltsverzeichnisses der Begründung (Seite 2) stimmt teilweise mit den folgenden textlichen Ausführungen nicht überein.

Betroffen sind sämtliche Unterpunkte des Inhaltsverzeichnisses zu 2.4.3 „Ver- und Entsorgung“ und den entsprechenden textlichen Ausführungen auf Seite 12 und 13 der Begründung.

In der Begründung zum Bebauungsplan, Nr. 2.4.2.2 „Schmutzwasser“ ist der vorletzte Satz (wie nachfolgend aufgezeigt) zu streichen:

Vor Ausweisung dieser Baufläche ist das den Baugebieten nachfolgende Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastungen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen.



Abwägungsvorschlag

1. Entwässerung

Die Entwässerung des Grundstücks ist im Trennsystem geplant. Es erfolgte eine Abstimmung des geplanten Entwässerungskonzeptes mit dem Kommunalunternehmen. Dabei wurde die Aufnahmefähigkeit des örtlichen Kanalsystems berücksichtigt.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die bestehenden Kanalsysteme werden in der Planung berücksichtigt.

Es erfolgte eine entsprechende Spartenabfrage bzw. wurden die vorliegenden Sparten im Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan nachrichtlich übernommen und über die Darstellung eines entsprechenden Leitungsrechtes gesichert. Der Vorhabenträger ist über den nicht mehr genutzten Militärkanal informiert worden. Das gesamte Vorhabengebiet ist als Bodendenkmal eingetragen. Alle Bodeneingriffe bedürfen demnach einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Abs. 1 BayDSchG.

Ein Entsorgungskonzept für Schmutzwasser wurde bereits mit dem Kommunalunternehmen vorabgestimmt. Der angegebene Sammelschacht in der Straße „Esplanade“ soll für den Anschluss zur Schmutzwasserbeseitigung Verwendung finden.

Die Detailplanung wird auf Ebene der Eingabepaltung durchgeführt.

Niederschlagswasserbeseitigung und Überflutungsvorsorge:

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der potentiellen Kontamination des Bodens nicht möglich. Im Zuge des Entwässerungskonzeptes wurden ein Rückhaltesystem oberhalb der Tiefgarage sowie durch die Dachbegrünung geplant. Das Niederschlagswasser wird dort gesammelt und in die öffentliche Kanalisation gedrosselt abgeleitet.

Bei der Bemessung des möglichen Drosselabflusses bei Ausnutzung des möglichen Rückhalteräumes wurde ein 30-jährliches Regenereignis für den Standort Ingolstadt berücksichtigt, sodass auch der Überflutungsnachweis über die Entwässerungseinrichtungen und die Rückhalteräume erbracht werden kann.

Für die Tiefgaragenzufahrt wurde unter Punkt III.5 in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis von mind. 12 cm über Straßenniveau in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

2. Hydrogeologie

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und die entsprechenden Grundwasserverhältnisse erkundet. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in den abgeteuften Großbohrungen in einer Tiefe zwischen 6,20 m unter GOK und 6,65 m unter GOK (= 367,96 m NN und 367,10 m NN) ein Grundwasserspiegel im Bereich der fluviatilen Schotter erkundet.

Im Zuge der Bohrungen wurden Proben genommen und durch das Labor Agrolab GmbH in Bruckberg ausgewertet. Im Geltungsbereich können vor allem erhöhte PAK Werte (Verwertungsklassen Z1.2 bis > Z2) festgestellt werden.

Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauausführung beschränken sich aller Voraussicht nach auf die Ableitung von anfallendem Oberflächen- und Schichtwasser.

3. Wasserversorgung

Die Hinweise zur Löschwassermenge im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und im Brandschutzkonzept berücksichtigt. Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz wurde an der Planung beteiligt.

4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die Innere Erschließung wurde durch Wenderadien und Straßenbelägen so geplant, dass eine Befahrung der Müllabfuhr im Plangebiet ermöglicht ist. Durch eine potenzielle Durchfahrtsmöglichkeit



ist eine entsprechende Wendemöglichkeit nicht vonnöten. Zudem erfolgt eine entsprechende Sicherung über ein Fahrrecht, dass bereits auf Bebauungsplanebene festgelegt wird.
Das Entsorgungskonzept für Hausmüll wird auf Ebene der Baugenehmigung geregelt.

Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:

Die Allgemeinen Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird festgelegt, dass die Tiefgaragenzufahrt mind. 12 cm über Straßenniveau zu liegen kommen muss.

Baumstandorte und Straßenquerschnitt:

Die bestehende Alleebeepflanzung entlang der Esplanade befindet sich auf öffentlichem Grund und wird auf Bebauungsplanebene lediglich nachrichtlich als Bestand übernommen.

Mit neu geplanten Baumpflanzungen wird ein Mindestabstand von 3 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen eingehalten.

Dienstbarkeit:

Der Zwischensatz „sofern sie nicht auf öffentlichen Grund liegt“ wurde aus der Begründung unter Punkt 4.7 „Geh- Fahr- und Leitungsrechte“ gestrichen. Es wurde außerdem festgehalten, dass das Geh- und Fahrrecht für die Anlieger auch für die Müllentsorgungsfahrzeuge gilt.

Die Versorgungsleitungen in der Privatstraße von der Esplanade zum Stadtwerkegelände wurden eingetragen und auf Bebauungsplanebene durch die Festlegung eines Leitungsrechtes gesichert.

Die erforderliche Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit liegt in der Privatstraße auf Fl. Nr. 3096/252 der Gemarkung Ingolstadt vor.

Altlastenverdachtsfälle / Abfallrechtliche Hinweise:

Eine Regelung zur Übernahme von Mehrkosten bei Baumaßnahmen des Kommunalunternehmens wird auf Ebene des Durchführungsvertrages geregelt.

Hinweise zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Die Begründung des Bebauungsplans wurde im Zuge der Entwurfsplanung in ihrer Struktur überarbeitet. Eine Aktualisierung des Inhaltsverzeichnisses ist erfolgt.

Folgender Satz unter Punkt 2.4.2.2 „Schmutzwasser“ wurde gestrichen:

„Vor Ausweisung dieser Baufläche ist das den Baugebieten nachfolgende Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastungen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen.“



8. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 04.02.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regions-beauftragten vom 03.02.2020 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.

Stellungnahme vom 03.02.2020:

Vorhaben

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches des ehemaligen Körnermagazins und der Geschützremise an der Esplanade zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1 ha) liegt im nordöstlichen Stadtzentrum, die bisherige Darstellung als Wohngebiet, Gemeindebedarfsfläche und Sondergebiet Fachhochschule soll in ein Mischgebiet geändert werden. Die vorgesehene Mischnutzung (Wohnen Büroflächen, Hotel, Hochschule, Gastronomie) soll zur Revitalisierung des unternutzten Areals führen.

Bewertung:

Die Planungen sind als Vorhaben der Innenentwicklung zu begrüßen. Den Planungen kann aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Hinweis:

Vorsorglich sollte darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.1 Z).

Abwägungsvorschlag

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen in den einzelnen Teilflächen des Geltungsbereiches wird eine Entwicklung zu unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.



9. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 28.01.2020

Vorhaben:

Das Areal des ehem. Körnermagazins und der Geschützremise an der Esplanade soll revitalisiert werden. Die Flächennutzungsplanänderung (ca. 1 ha) beinhaltet die Umwidmung von Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Fachhochschule in ein Mischgebiet. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung (Wohnen, Büroflächen, Hochschule, Gastronomie, Hotel) im nordöstlichen Stadtkern schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:

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

Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (RP 10 B III 1.1.2 Z).

Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP 8.4.1 (G)).

Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden (LEP 8.4.2 (G)).

Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen (LEP 8.3.2 (Z)).

Die Universität Eichstätt-Ingolstadt und die Fachhochschule Ingolstadt sollen weiter ausgebaut werden (RP 10 B VI 3.1.6 Z).

Die Planung trägt den landes- und regionalplanerischen Festlegungen zur Innentwicklung, Kultur und Bildung Rechnung.

Ergebnis:

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis: Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Abwägungsvorschlag

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen in den einzelnen Teilflächen des Geltungsbereiches wird eine Entwicklung zu unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.



10. Stadtwerke Ingolstadt mit Schreiben vom 02.03.2020

Zu der Verfahrensbeteiligung zum obigen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind von Seiten der Stadtwerke Netze GmbH folgende Punkte zu berücksichtigen:

Die bestehenden Versorgungsleitungen und Netzkabel kommen zukünftig in dem geplanten privaten Straßenkörper zu liegen. Der Straßenbenutzungsvertrag kommt hier nicht zum tragen, deshalb ist eine dingliche Sicherung dieser Anlagen soweit nicht bereits vorhanden zwingend notwendig.

Beim Bau der Tiefgarage ist die technische Sicherung des Leitungsbestandes zu gewährleisten. Die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Netze GmbH ist zu beachten.

Der geplante Baumbestand über den bestehenden Versorgungstrassen der STWI ist nicht möglich. Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ fordert einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte.

Der Bestandschutz des Heizhauses muss aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet bleiben.

Kosten für zusätzliche Auflagen und technische Änderungen, auch zukünftige, aufgrund des Betriebes des bestehenden Heizwerkes oder auch Umverlegungen von Leitungen, sind vom Investor zu tragen.

Abwägungsvorschlag

Die entsprechenden Versorgungsleitungen befinden sich zum derzeitigen Stand bereits auf privatem Grund.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte eine Spartenabfrage. Die entsprechende Leitungsverläufe sind im Bebauungsplan bzw. Im Vorhaben- und Erschließungsplan nachrichtlich übernommen und über die Darstellung eines Leitungsrechts gesichert.

Die technische Sicherung der Leitungen unter Berücksichtigung der Leitungsschutzanweisung erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Das bestehende Heizhaus und dessen Erschließung wird im Bestand durch Planung nicht verändert und sind aufgrund des vorliegenden Gutachtens mit der geplanten Nutzung im Geltungsbereich vereinbar.

Bei Neupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die notwendigen Abstände von 2,50 m eingehalten.



11. Telekom mit Schreiben vom 19.02.2020

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 27.01.2020 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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 hochwertige Telekommunikationsanlagen (TK-Linien und Kabelverzweiger) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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.
- Wir bitten 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.

Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erfolgt eine enge Abstimmung bezüglich des vorhandenen Leitungsbestandes. Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird in der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.



12. Tobias Schönauer Heimatpfleger mit Schreiben vom 17.02.2020 und vom 15.04.2020

Stellungnahme vom 15.04.2020

Am Schloss war wegen einer Baumaßnahme ein Mitglied eines Ingenieurbüros hier. Das Gespräch kam auf die geplante doppelstöckige Tiefgarage am Körnermagazin. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Tiefgarage die Grundwassersituation geändert werden könnte. Da das Areal oberhalb des Neuen Schlosses liegt und dieses – wie vermutlich auch die anderen Gebäude am Areal (zumindest das Zeughaus) auf Eichenpfählen gründet, besteht hier natürlich die grundsätzliche Gefahr, dass diese Pfähle trocken fallen und dass das gesamte Gebäude in Gefahr gerät.

Im Zusammenhang mit der Roßmühlstraße und dem Gießereigelände wurde von Seiten des Tiefbauamtes der Stadt in Besprechungen immer versichert, es gebe ein entsprechendes Monitoring usw. Nun handelt es sich beim Körnermagazin aber um einen privaten Investor und mir ist nicht klar, ob dieses Problem schon einmal thematisiert oder überhaupt angesprochen wurde. Da die eigentlichen Baumaßnahmen noch nicht begonnen haben und auch noch kein endgültiger Baubescheid vorliegen dürfte, ist jetzt noch Zeit das anzusehen.

Um Weiterleitung in die entsprechenden Kanäle (Bauamt, Bauordnungsamt oder wo auch immer) wird gebeten, damit da nichts übersehen wird.

Vielleicht ist diese Sorge auch ganz unbegründet, das Ingenieurbüro weiß aber wovon es spricht. Es betreut das Schlossareal ja schon seit langem und hat uns beim Bau des Aufzugs am Schloss auch hinsichtlich der Wasserführung vor einem größeren Schaden bewahrt.

Vielleicht könnte man auch das Landesamt in dieser Sache hinzuziehen? Die haben doch sicher hier auch Erfahrungen aus anderen Bauvorhaben, oder?

Stellungnahme vom 17.02.2020

Nach Jahrzehnten des Stillstandes ist nunmehr auf dem „Areal Körnermagazin“ einiges in Bewegung geraten. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan gibt uns Gelegenheit, uns nochmals kritisch zur geplanten Bebauung zu äußern.

Die geplante Bebauung steht in unmittelbarer Nähe zum Ensemble „Historische Altstadt“ mit seiner Stadtmauer und der davor liegenden, weitgehend unbebauten Flächen auf dem Areal des ehemaligen Stadtgrabens. Angesichts der in den letzten Jahren von der Stadtregierung angestrebten Stärkung der Stadtmauer als Ortsbildprägendes und einmaliges Bauensemble (Stichwort: hunderttürmige Stadt) erscheint es unverständlich, dass nunmehr in direkter Nähe ein turmartiger Bau entstehen soll, der in Größe, Kubatur und Ausgestaltung sicherlich nicht als maßstabsgerecht bezeichnet werden kann und darf. Auch wird man diesen neuen Turm sicherlich nicht „ad centum turres“ der historischen Stadt subsummieren können.

Entgegen der im Wettbewerb und im Gestaltungsbeirat bisher vorgestellten Visualisierungen wird der in Glas und Stahl ausgeführte Turm nicht nahezu transparent gestaltet sein. Allein die Anbringung von Verschattungselementen wird dieses Bild nachhaltig verändern. Auch eine Glasfassade ohne Verschattungselemente würde keinesfalls durchsichtig sein. Selbst eine andere Materialität würde dies nicht ändern. Insofern wird dieser Turm sehr massiv in Erscheinung treten und somit in der unmittelbaren Nähe der historischen Altstadt eine überaus wuchtige Wirkung entfalten. Die Ausbildung des Sockelgeschosses in Ziegeloptik mit einem an eine Bahnhofshalle erinnernden bogenförmigen Eingang ist unverständlich, da es sich zum einen um eine Annäherung an die historische Geschützremise handelt, zum anderen jedoch eine Formensprache aufgreift, die mit den Festungsbauten aus Klinker nichts zu tun hat.

Die Geschützremise wurde in der bisherigen Diskussion um die Bebauung eher nachrangig behandelt, da das Körnermagazin stärker im öffentlichen Fokus stand. Es muss an dieser Stelle jedoch



betont werden, dass diese Remise das letzte erhaltene Exemplar dieses Sekundärbaus der Landesfestung darstellt. Derartige Remisen fanden sich früher an nahezu allen Kavalieren. Sie wurden im Laufe der Jahrzehnte jedoch abgebrochen. Das macht diese als letzte ihrer Art gerade besonders schützenswert! Die Überformung des Gebäudes mag architektonisch gelungen sein, sie stellt jedoch eine weitgehende Zerstörung der inneren Substanz des Baudenkmals dar. Die Argumentation, dass das Dachgeschoss der Remise mit Schadstoffen verseucht sei, ist problematisch, da man daraus aus unserer Sicht nicht ableiten kann, das Dachtragwerk komplett aufzugeben. Über eine Abschottung des Dachbereichs wurde unseres Wissens nach, nie diskutiert. Die Eingriffe, die der Bauherr mit diesem Argument in die Remise vornimmt, machen aus ihr ein völlig neues Gebäude, das vom Baudenkmal selbst nur noch einen Torso zurücklassen würde. Die Begründung, dass mit dem neuen Gebilde eine Verbindung von alt und neu eingegangen würde, die für die Modernität und die Tradition Ingolstadts zugleich stehe, klingt gut und mag stimmen. Sie darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass man mit einer derartigen Entscheidung anderen Investoren Tür und Tor öffnen würde, die mit ähnlichen Gründen und Gutachten historische Bausubstanz vernichten könnten. Es gibt auch andere, hochwertige Baudenkmäler mit ähnlichen Schadstoffproblematiken, über deren Abriss jedoch niemand ernsthaft diskutieren würde. Genannt sei an dieser Stelle z.B. die Roßmühle. Noch im November vergangenen Jahres bestätigte die Stadt die Pläne von Oberbürgermeister Lösel in der Roßmühle ein Schülerforschungszentrum einzurichten (DK vom 1.11.2019). Es ist nun seit langem bekannt, dass auch hier eine massive Verunreinigung des Dachstuhles mit Schadstoffen besteht und eine Sanierung kostspielig und teuer ist. Ein Abbruch des Dachstuhls stand hier jedoch natürlich nie zur Debatte.

Die Pläne am Areal Körnermagazin in dieser Form und vor allem in dieser Massivität sind aus den genannten Gründen von der Heimatpflege eindeutig abzulehnen. Die maximale Ausnutzung des Areals seitens des Investors hätte Vorbildwirkung für andere Projekte in der Stadt. Denkmal- und ensembleverträgliches Bauen sieht anders aus und sollte auch hier gefordert werden. Wie will man zukünftig anderen Investoren entgegentreten, wenn diese eine Maximalausnutzung von Flächen vorschlagen?

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme vom 15.04.2020

Die Tiefgarage ist nach Umplanung nur eingeschossig vorgesehen und sollte keine spürbaren Auswirkungen auf die Grundwassersituation haben. Die Unterkante des Tiefgaragen-Bodens liegt bei ca. 370 müNN. Laut Baugrundgutachten ist der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 367,96 müNN eingemessen worden. Das heißt, die Tiefgarage liegt um ca. 2 m über der grundwasserführenden Schicht. Des Weiteren wird im Baugrundgutachten ein Bemessungswasserstand von 369,00 müNN angegeben und damit unter dem Tiefgaragen-Boden.

Stellungnahme vom 17.02.2020

Durch das geplante Vorhaben soll eine Revitalisierung einer Gewerbebrache im Innenstadtbereich entstehen. Bei der Objektplanung werden die Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege, soweit es eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zulässt, berücksichtigt.

Auf dem Areal hinter der Stadtmauer befanden sich zur Zeit der Auto Union eine Fabrikhalle (heutiges Lechner Museum), das Körnermagazin und die Artillerieremise mit Anbau, die durch eine Zwischenhalle miteinander verbunden waren, das Kreiswehrrersatzamt (heutiges Finanzamt) sowie ein Verwaltungsgebäude.



(Freundeskreis Industriekultur Ingolstadt)

(Riwa GIS Infra 3D)

Bei einer historischen Aufnahme aus der Luft sind die Türme der Altstadt zu erkennen, vom Boden aus jedoch nicht, obwohl mittlerweile die meisten Gebäude und Anbauten entfernt wurden (das Verwaltungsgebäude, die Zwischenhalle sowie der Anbau an die Remise). Die Sichtachsenanalyse zeigt keine visuelle Beeinträchtigung der Stadtmauer oder der Altstadt durch den Hotelurm. Die Nähe von Neubebauung zu Denkmälern in einem Quartier ist nicht unüblich. Beispiele sind unter anderem das Mumok und das Leopold Museum im Museumsquartier in Wien und Gassteig HP 8 in München. Das Sockelgeschoss des Hotelturms greift als verbindendes Element das Material der Remise auf, erschafft dabei aber eine moderne Architektur, die für sich selbst steht. Die aktuelle Simulation in der Sichtanalyse zeigt die Gebäudeplanung so realistisch wie möglich.

Die geplante Aufstockung der Remise um zwei Geschosse zielt auf die Förderung der Nachverdichtung der Siedlungsflächen im urbanen Raum sowie der vorrangigen Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung ab. Dies verdoppelt die Nutzfläche in der Remise von rund 1.200 m² auf knapp 2.400 m². Dennoch bleibt das Gebäude höhentekhnisch einen halben Meter unter dem Körnermagazin. In der Remise sollen neben Gewerbeflächen auch Flächen zur Nutzung für die Hochschule entstehen, wie Büros und Seminarräume. Die komplette Fassade mit Giebeln bleibt erhalten.

Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung der Denkmäler wird von Seiten der Stadtentwicklung und des Denkmalschutzes als beste Variante betrachtet, um negative Effekte dauerhaft zu beenden und das Quartier wieder aufzuwerten. Dennoch wird jede Veränderung eines Denkmals im Einzelfall von der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geprüft. Bei der Entscheidung, ob auch nur ein Teil eines Gebäudes verändert werden kann, werden vorab intensiv alle Alternativen untersucht und abgewogen.



Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“ sind an der Stelle der geplanten Wohngebäude zum Elisa Stift bereits Wohngebäude zulässig gewesen.



Körnermagazin, Remise und Finanzamt waren als abzureißende Gebäude gekennzeichnet. An deren Stelle war das Sondergebiet Fachhochschule mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von 17.000 m² festgesetzt. Das sogenannte Bananengrundstück reicht südlich bis zum Paradeplatz.



Auf Wunsch des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde das Grundstück südlich des Finanzamtes und der Kindertagesstätte von Gebäuden freigehalten und vom geplanten Bau eines Multiplexkinos abgesehen. Gemäß dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung (§ 1a BauGB) liegt es im städtebaulichen Interesse, die zulässige Geschossfläche des ursprünglichen Bebauungsplans zumindest zu ermöglichen und maßvoll so anzuheben, dass wirtschaftlich sinnvolle Nutzungen verwirklicht werden können.

Gemäß der Planung des Vorhabenträgers stehen die beiden Denkmäler frei und sind von allen Seiten zu betrachten. Nachträgliche störende Anbauten und Zwischenbauten wurden entfernt. Dies entspricht keiner Maximalausnutzung, sondern ist das Ergebnis einer städtebaulichen Planstudie aus dem Jahr 2018 und der Arbeit von Böhm & Thesing Architekten, die dafür mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurden.

13. Umweltamt mit Schreiben vom 25.02.2020

Naturschutz

1. Die bestehende, naturnahe Hecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist vollständig zu erhalten und an der Flurgrenze zu Flurnummer 3096/249 zu erweitern.
2. Sämtliche Einfriedungen sind sockellos zu gestalten und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
3. Spiegelnde Fassadenelemente und vollflächig durchsichtig verglaste Brüstungen sind nicht zulässig (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Bei allen großflächigen Glaselementen und Fensterbändern sind den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B. reflexionsarme Verglasungen) und/ oder Gestaltungen zu wählen (vgl. § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Zu verwendende Gestaltungsmöglichkeiten finden sich in den Ergebnissen der „Methode Wahlversuch im



Flugtunnel (Hohenau)“ der Wiener Umwelthanwaltschaft (ONR 191040 - Vogelschutzglas) sowie im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012).

4. Gem. Art. 11A BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

5. Sämtliche Dachbegrünungen sind als intensive Dachbegrünungen zu entwickeln.

6. Die fachgerechte Umsetzung der geforderten Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren.

Baumschutz

7. Die Tiefgarage im Bereich des biotopkartierten Baums ist zu reduzieren. Um den Baum fachgerecht gem. DIN 18920 zu erhalten, ist die gesamte Kronentraufe zuzüglich 1,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und auch während den Baumaßnahmen abzusichern und zu pflegen.

8. Die geplante Baumreihe an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist aus fachlicher Sicht weder nachhaltig noch vollständig realisierbar. Für die Pflanzung eines Baumes I. Ordnung wird gemäß der „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil der FLL (2010)“ eine Pflanzgrube von 12 m³ bei einer Tiefe 1,5 m benötigt. Die Bodenüberdeckung über der Tiefgarage beträgt i.d.R. 0,6 m. Ein ausreichendes Bodenvolumen und eine dauerhaft vitale Entwicklung von Bäumen sind im Bereich der Tiefgarage daher ausgeschlossen. Zusätzlich sind Pflanzungen an Grundstücksgrenzen i.d.R. mit 2 m Abstand zu setzen.

Lärmschutz

Sofern in dem Körnermagazin und der Artillerieremise gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, sind die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten. Entsprechend der beabsichtigten gemischten Nutzung für Wohn- und gewerbliche Zwecke sind an den Fassaden schutzbedürftiger Räume die für Mischgebiete gültigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tag- und 45 dB(A) zur Nachtzeit einzuhalten. Bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung dürfen Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) zur Tag- und 25 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Schallkontingente der einzelnen Betriebe sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das von der Stadtwerke Netze GmbH betriebene Energiegebäude mit zwei Warmwasserkesseln und einer Nennwärmeleistung von je 4.000 kW hat der TÜV Industrie Service mit Datum vom 21.12.2016, Auftrags-Nr. 2640101 ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt. Zentrale Aussage ist die Unterschreitung des für Allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit gültigen Immissionsrichtwertes an der Südwestfassade des Mehrfamilienwohnhauses „Esplanade 19c“ von 40 dB(A) um 6 dB(A). Da der Bebauungsplan ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an das Energiegebäude vorsieht, ist die Schallsituation erneut zu bewerten. Erforderlichenfalls ist das Energiegebäude durch aktiven Schallschutz entsprechend anzupassen.

Luftreinhaltung

Die Kaminhöhen des Energiegebäudes sind einer erneuten Betrachtung zu unterziehen. Ein Gutachten des TÜV, Auftragsnummer ebenfalls 2640101 vom 21.12.2016 kommt zu dem Schluss, dass die hilfsweise nach den Vorgaben der TA Luft ermittelte Höhe der Kamine 12,2 m betragen muss. Es ist zu prüfen, ob die Errichtung eines Wohngebäudes nördlich des Energiegebäudes höhere Kamine erfordert.



Altlasten

Das BV ist im Bereich ehemaliger verfüllter Festungsgräben. Nach bisherigem Kenntnistand handelt es sich hier jedoch nur um rein abfallrechtlich relevante Auffüllungen. Aufgrund fehlender Hinweise einer Gefährdung für die relevanten Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden Grundwasser ist die Liegenschaft keine Altlast i. S. des BBodschG.

Beim Bau des Elisa-Stift wurden wenige Meter neben dem geplanten BV zwei amerikanische 500 lbs Bomben aufgefunden. Eine Kampfmittelüberwachung ist zwingend erforderlich.

Wasserrecht

Keine Einwände.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag

Naturschutz:

1. Die bestehende Baum-Strauch Hecke auf den angrenzenden Nachbargrundstücken wird erhalten. Temporär werden die Gehölze auf dem Flurstück 3096/183 für die Baumsetzung der Tiefgarage entfernt. Im Zuge der Grünordnungsplanung werden jedoch in den Privatgartenbereichen an den Grundstücksgrenzen Hecken- bzw. Baumpflanzungen umgesetzt, um die Durchgrünungsstruktur zu stärken.

2. Einfriedungen sind nur im Bereich der Wohngebäude geplant. Folgender Passus wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt II.2 ergänzt: „Sämtliche Einfriedungen sind sockellos zu gestalten und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen“.

3. Zum Schutz von Vogelschlag wird folgende Vermeidungsmaßnahme unter den textlichen Festsetzungen unter Punkt I.9 mit aufgenommen: „Spiegelnde Fassadenelemente und vollflächig durchsichtig verglaste Brüstungen sind unzulässig.“

Um Vogelschlag zu vermeiden sind bei großflächigen Glaselementen ab 5 m², Übereckverglasungen und spiegelnden Scheiben ab 30 % Außenreflexionsgrad sind geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/ oder Gestaltungen zu wählen. Dies gilt ebenso für Fassaden mit einem Anteil von mehr als 75 % frei sichtbarer Glasflächen.

Zu verwendende Gestaltungsmöglichkeiten finden sich in den Ergebnissen der „Methode Wahlversuch im Flugtunnel (Hohenau)“ der Wiener Umweltschutzgesellschaft (ONR 191040 - Vogelschutzglas) sowie im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012).“

4. Zum Schutz von Insekten wird folgende Vermeidungsmaßnahme den textlichen Festsetzungen unter Punkt I.9 mit aufgenommen „Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig“.

5. Die Festsetzungen bezüglich der Dachbegrünung unter Punkt I.8.2 der textlichen Festsetzungen wurden redaktionell konkretisiert.



6. Eine Umweltbaubegleitung wird in Punkt I.8.8 der textlichen Festsetzungen festgelegt.

Baumschutz:

Im Bereich über der Tiefgarage sollen Flachwurzeln Bäume gepflanzt werden. Die Bodendeckung beträgt zwischen ca. 0,9 m und 1,90 m.

Die angesprochene Baumreihe wurde nicht über der Tiefgarage geplant, weswegen eine Baumpflanzung durchaus möglich ist. Um Schutzabstände zu den Leitungen einhalten zu können wurden die betroffenen Bäume abgerückt. Der südlichste Baum wurde aus der Planung entfernt.

Lärmschutz:

Die geplante gewerbliche Nutzung der Gebäude beläuft sich auf die Nutzung als Bürogebäude. Diese werden typischerweise tagsüber ihre Spitzenzeiten aufweisen. Folgender Passus wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen: „Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches müssen, bezogen auf deren Grundfläche, ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und 45 dB(A)/m² im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr einhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Der Nachweis muss im Einzelbaugenehmigungsverfahren erbracht werden.“

Luftreinhaltung:

Es wurde ein entsprechendes Gutachten durch den TÜVNORD zur Prüfung der notwendigen Ableithöhe des angrenzenden Heizkraftwerkes durchgeführt.

Die bestehende Höhe von 20 m ist entsprechend ausreichend.

Altlasten:

Wird zur Kenntnis genommen. Bei den bekannten Altlasten auf dem Plangebiet handelt es sich um keine Altlasten im Sinne des BBodSchG.

Die erforderliche Kampfmittelüberwachung wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung herangetragen und in den textlichen Festsetzungen im Punkt 11 festgelegt.

Wasserrecht und Wasserwirtschaft

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

14. Vodafone mit Schreiben vom 25.02.2020

Bebauungsplan:

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 Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.



Flächennutzungsplan:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erfolgt eine enge Abstimmung bezüglich des vorhandenen Leitungsbestandes. Das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird in der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

15. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 27.01.2020

Zu o.g. Bauleitplanung haben wir mit Schreiben vom 21.05.2019, Az. 2-4622-IN-6368/2019, als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

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

Stellungnahme vom 21.05.2019:

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Nach unserer derzeitigen Aktenlage und den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) ist unter der Kataster Nr. 16100509 ein Altstandort mit der Bezeichnung „Esplanade 3 (Auto Union)“ verzeichnet, der insgesamt die Fl.-Nrn. 3096/15, 3096/182, 3096/183, 3096/227, 3096/233, 3096/237, 3096/240, 3096/244, 3096/245, 3096/248, 3096/249, 3096/249, 3096/250, 3096/252, 3096/254 und 3096/255, Gemarkung Ingolstadt, umfasst.

Im Umgriff des aktuellen Planungsbereiches sind die Fl.Nrn. 3096/182 und 3096/183 betroffen.

Im Bereich des angrenzenden Alf-Lechner-Museums sind LHKW-Verunreinigungen mit sanierungswürdigen Grundwasserkonzentrationen über den Stufe-2-Werten des LfW-Merkblatts 3.8/1 bekannt, die zeitweise durch Pump-and-Treat-Maßnahmen gesichert bzw. saniert wurden. Aktuell wurde die Sicherung aufgrund geringer Frachten mit Zustimmung des Umweltatlas Ingolstadt ausgesetzt.

Aufgrund der Historie als Betriebsstandort der Auto Union ist es nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Daher empfehlen wir im Vorfeld die Erstellung eines Altlastengutachtens durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz). Die erforderlichen Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt festzulegen.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist grundsätzlich

- Kontaminiertes Aushubmaterial in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungs-gemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA – Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.



- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden.

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

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Schmutzwasserbehandlung

die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert.

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

Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung).

Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung (2012) berücksichtigt. Vor Ausweisung dieser Baufläche sollte das dem Baugebiet nachfolgende Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastungen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

Sollten Kanalschäden in den Bestandskanälen vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadeinstufung zu sanieren, bzw. zu erneuern. Die Entwässerung im geplanten Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

2.2 Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechend tiefer Grundwasserflurabstand gegeben ist.

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

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

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.



Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

2.3 Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Abwägungsvorschlag

Altlasten:

Für die vorliegende Planung wurde noch kein Altlastengutachten erstellt. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und die entsprechenden Grundwasserverhältnisse erkundet. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in den abgeteuften Großbohrungen in einer Tiefe zwischen 6,20 m unter GOK und 6,65 m unter GOK (= 367,96 m NN und 367,10 m NN) ein Grundwasserspiegel im Bereich der fluviatilen Schotter erkundet.

Im Zuge der Bohrungen wurden Proben genommen und durch das Labor Agrolab GmbH in Bruckberg ausgewertet. Im Geltungsbereich können vor allem erhöhte PAK Werte (Verwertungsklassen Z1.2 bis > Z2) festgestellt werden.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten wird eine fachtechnische Aushubüberwachung vor Ort durch den Bauherrn beauftragt.

Schmutzwasserbehandlung:

Geplant ist das Gebiet im Trennsystem zu erschließen. Es wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet, um die Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Die Aufnahmefähigkeit des örtlichen Kanalsystems wurde mit dem Kommunalunternehmen abgestimmt und ein entsprechender Sammelschacht zum Anschluss in der Straße „Esplanade“ zugewiesen. Eine konkrete Darstellung der Entwässerung wird auf Ebene der Eingabeplanung erstellt.

Regenwasserbehandlung:

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und die entsprechenden Grundwasserverhältnisse erkundet. Im Zuge der Bohrungen wurden Proben genommen und durch das Labor Agrolab GmbH in Bruckberg ausgewertet. Im Geltungsbereich können vor allem erhöhte PAK Werte (Verwertungsklassen Z1.2 bis > Z2) festgestellt werden. Daher kann eine Kontamination des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Eine Versickerung ist somit nicht möglich. Es sind Rückhalteräume auf den Flachdächern und der Tiefgaragendecke vorgesehen, welche über Drosselabflüsse eingeleitet werden. Eine entsprechende Vorreinigung des Hofflächenwassers wird vorgesehen.

Grund-/ Schichtwasserableitung:

Im Zuge des Baus der Tiefgarage wird eine Bauwasserhaltung notwendig. Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauausführung beschränken sich aller Voraussicht nach auf die Ableitung von anfallendem Oberflächen- und Schichtwasser. Vor Umsetzung erfolgt zu den hydraulischen Randbedingungen und zur Einleitungsstelle eine Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben.

16. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 27.01.2020

Erscheinen heute, Montag den 27.01.2020, im Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt und geben, nachdem das o.g. Planungskonzept erläutert wurde, folgende Bedenken zur Niederschrift:



- Das Grundstück der Einwendungsführer grenzt an das Bebauungsplangebiet. Da das geplante Gebäude eine Etage höher ist als ihr Bestandgebäude befürchten die Einwendungsführer eine Verschattung ihrer Immobilie (Wohnräume, Garten und Terrasse) im Südwesten und eine schlechtere Belüftung.
- Sie fordern deshalb, dass das geplante Gebäude eine Etage niedriger geplant wird. Es soll sich an die Nachbarschaft anpassen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sollen eingehalten werden und eine Verschattungsstudie soll gemacht werden.
- Die Einwendungsführer befürchten mit einer Verwirklichung der jetzigen Planung eine Wertminderung für ihre Immobilie.
- Zudem geben sie zu Protokoll, dass sie sich durch die geplanten Balkone mit Ausrichtung zu ihrem Grundstück in ihrer Privatsphäre verletzt fühlen. Die Planung bedeute auch eine nicht unerhebliche Ruhestörung.

Abwägungsvorschlag

Verschattung/ Belüftung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden grundsätzlich Abstandsflächentiefen von 0,4 H, mindestens 3 m festgelegt. Dies entspricht den Regelungen der BayBO Art 6 Abs.5 Satz 1. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Besonnung und Belüftung sichergestellt. Zusätzlich wurde noch eine Verschattungsstudie von der Fa. 3lpi lichtplaner + beratende ingenieure durchgeführt, welche unter anderem potenzielle Verschattungen der Gebäude des Wohnstifts Elisa stündlich von 7-21 Uhr an drei verschiedenen Tagen (21.12., 21.03. und 21.06) simuliert und untersucht.

Die Ergebnisse (Stand 30.01.2024) betonen, dass nur bei klaren Tagen während der Winterjahreshälfte eine längere Verschattung von bis zu 2 Stunden möglich ist. Aufgrund der Abstände zur Bestandsbebauung ist gemäß Verschattungsstudie jedoch, sowohl bei klarem als auch bei bewölktem Himmel, mit einer ausreichenden Tagesbelichtung in den unteren Geschossen der Bestandsgebäude zu rechnen. An der Planung der Zahl der Vollgeschosse wird daher festgehalten.

Gesetzliche Abstandsflächen:

Die Stadt Ingolstadt hat mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 20.01.2021 eine Festlegung der notwendigen Abstandsflächen im gesamten Stadtgebiet von Ingolstadt erlassen. Um die geplante Bebauung umsetzen zu können werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zu Abstandsflächentiefen aufgenommen. Demnach beträgt grundsätzlich das Maß der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0m. Dies entspricht den gesetzlichen Festlegungen in der BayBO. Nach Wertung des Gesetzgebers wird demnach eine hinreichende Belichtung und Besonnung gewahrt, wenn sich die Abstandsflächen zweier Gebäude mit jeweils 0,4 H Abstandsflächentiefe nicht überschneiden.

Im Bereich des geplanten Hotelgebäudes sowie des geplanten Wohnhauses 3 müssen die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO aufgrund der festgesetzten Baulinien als vorrangige bauplanungsrechtliche Regelung nicht eingehalten werden. (Art. 6 Abs. 5 S.2 BayBO). Um die Auswirkungen dieser reduzierten Abstandsflächen bewerten zu können wurde ein Verschattungsgutachten zu Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erstellt. Aufgrund der angefertigten Verschattungsstudie sowie den eingeplanten Aufstellflächen für die Feuerwehr sind jedoch die Bedingungen im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung sowie dem Brandschutz ausreichend gegeben.



Wertminderung der Immobilie:

Ein Anspruch auf unbebaute Lage (Im Stadtzentrum) besteht nicht. Ein Entschädigungsanspruch kann durch die Nutzungsänderung des Plangebietes nicht geltend gemacht werden.

Verletzung der Privatsphäre:

Gemäß Art. 44 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) müssen Balkone und ähnliche Anlagen, die weniger als 0,60 m von der Grenze eines Nachbargrundstücks abstehen und auf der dem Nachbargrundstück zugekehrten Seite liegen, auf Verlangen des Nachbarn mit einem der Vorschrift des Art. 43 AGBGB entsprechenden Abschluss (Durchblicken unter einer Höhe von 1,80 m nicht möglich) versehen werden.

Dieser Abstand wird mit der Planung jedoch eingehalten.

Ruhestörung:

Zwar gehen mit der Bauphase Arbeitsprozesse einher, die Lärmemissionen erzeugen. Allerdings wird durch die zukünftige Nutzung einem innenstadtypischen Nutzungsbild entsprochen und es wird nicht von einer ruhestörenden Lärmbelästigung ausgegangen. Ebenfalls werden Festsetzungen zur Einhaltung der gesetzlich geltenden Immissionsrichtwerte getroffen.

17. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 13.02.2020

Die Einwendungsführer sind Eigentümer Der Wohnanlage Esplanade 19 b und 19 c und möchten folgende Einwendungen gegen das oben genannte Planungskonzept niederschreiben:

- Das Grundstück der Einwendungsführer grenzt an das Bebauungsplangebiet. Da das geplante Gebäude eine Etage höher ist als ihr Bestandgebäude befürchten die Einwendungsführer eine Verschattung ihrer Immobilie (Wohnräume, Garten und Terrasse) im Südwesten und eine schlechtere Belüftung.
- Sie fordern deshalb, dass das geplante Gebäude eine Etage niedriger geplant wird. Es soll sich an die Nachbarschaft anpassen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sollen eingehalten werden und eine Verschattungsstudie soll gemacht werden.
- Die Einwendungsführer befürchten mit einer Verwirklichung der jetzigen Planung eine Wertminderung für ihre Immobilie.
- Zudem geben sie zu Protokoll, dass sie sich durch die geplanten Balkone mit Ausrichtung zu ihrem Grundstück in ihrer Privatsphäre verletzt fühlen. Die Planung bedeute auch eine nicht unerhebliche Ruhestörung.

Abwägungsvorschlag

Verschattung/ Belüftung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden grundsätzlich Abstandflächentiefen von 0,4 H, mindestens 3 m festgelegt. Dies entspricht den Regelungen der BayBO Art 6 Abs.5 Satz 1. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Besonnung und Belüftung sichergestellt. Zusätzlich wurde noch eine Verschattungsstudie von der Fa. 3lpi lichtplaner + beratende ingenieure durchgeführt, welche unter anderem potenzielle Verschattungen der Gebäude des Wohnstifts Elisa stündlich von 7-21 Uhr an drei verschiedenen Tagen (21.12., 21.03. und 21.06) simuliert und untersucht.

Die Ergebnisse (Stand 30.01.2024) betonen, dass nur bei klaren Tagen während der Winterjahreshälfte eine längere Verschattung von bis zu 2 Stunden möglich ist. Aufgrund der Abstände zur Bestandsbebauung ist gemäß Verschattungsstudie jedoch, sowohl bei klarem als auch bei bewölktem



Himmel, mit einer ausreichenden Tagesbelichtung in den unteren Geschossen der Bestandsgebäude zu rechnen. An der Planung der Zahl der Vollgeschosse wird daher festgehalten.

Gesetzliche Abstandsflächen:

Die Stadt Ingolstadt hat mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 20.01.2021 eine Festlegung der notwendigen Abstandsflächen im gesamten Stadtgebiet von Ingolstadt erlassen. Um die geplante Bebauung umsetzen zu können werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zu Abstandsflächentiefen aufgenommen. Demnach beträgt grundsätzlich das Maß der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0m. Dies entspricht den gesetzlichen Festlegungen in der BayBO. Nach Wertung des Gesetzgebers wird demnach eine hinreichende Belichtung und Besonnung gewahrt, wenn sich die Abstandsflächen zweier Gebäude mit jeweils 0,4 H Abstandsflächentiefe nicht überschneiden.

Im Bereich des geplanten Hotelgebäudes sowie des geplanten Wohnhauses 3 müssen die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO aufgrund der festgesetzten Baulinien als vorrangige bauplanungsrechtliche Regelung nicht eingehalten werden. (Art. 6 Abs. 5 S.2 BayBO). Um die Auswirkungen dieser reduzierten Abstandsflächen bewerten zu können wurde ein Verschattungsgutachten zu Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erstellt. Aufgrund der angefertigten Verschattungsstudie sowie den eingeplanten Aufstellflächen für die Feuerwehr sind jedoch die Bedingungen im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung sowie dem Brandschutz ausreichend gegeben.

Wertminderung der Immobilie:

Ein Anspruch auf unbebaute Lage (Im Stadtzentrum) besteht nicht. Ein Entschädigungsanspruch kann durch die Nutzungsänderung des Plangebietes nicht geltend gemacht werden.

Verletzung der Privatsphäre:

Gemäß Art. 44 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) müssen Balkone und ähnliche Anlagen, die weniger als 0,60 m von der Grenze eines Nachbargrundstücks abstehen und auf der dem Nachbargrundstück zugekehrten Seite liegen, auf Verlangen des Nachbarn mit einem der Vorschrift des Art. 43 AGBGB entsprechenden Abschluss (Durchblicken unter einer Höhe von 1,80 m nicht möglich) versehen werden.

Dieser Abstand wird mit der Planung jedoch eingehalten.

Ruhestörung:

Zwar gehen mit der Bauphase Arbeitsprozesse einher, die Lärmemissionen erzeugen. Allerdings wird durch die zukünftige Nutzung einem innenstadttypischen Nutzungsbild entsprochen und es wird nicht von einer ruhestörenden Lärmbelästigung ausgegangen. Ebenfalls werden Festsetzungen zur Einhaltung der gesetzlich geltenden Immissionsrichtwerte getroffen.