

BESCHLUSSVORLAGE V0628/16 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de	
Datum	19.09.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	11.10.2016	Vorberatung	
Stadtrat	27.10.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A "Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

Satzungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ als

Satzung.

2. Die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen eines Parallelverfahrens wird festgestellt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28.07.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im erneuten Entwurf genehmigt. Es wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Stellungnahmen auf die gegenüber dem ursprünglich ausgelegenen Entwurf geänderten oder ergänzten Teile zu beschränken und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt. Somit erfolgte in der Zeit vom 11.08.2016 bis 25.08.2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und vom 01.09.2016 bis 15.09.2016 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Folgende Stellen teilten mit, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden bzw. dass mit der Planung Einverständnis besteht:

1. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord vom 12.08.2016
2. Bayernets GmbH vom 12.08.2016
3. Planungsverband Region Ingolstadt vom 12.08.2016
4. Bayernwerk AG vom 16.08.2016
5. Autobahndirektion Südbayern vom 17.08.2016
6. Kabel Deutschland GmbH vom 18.08.2016

7. Uniper Kraftwerke GmbH vom 22.08.2016
8. Regierung von Oberbayern vom 23.08.2016
9. Umweltamt vom 29.08.2016

Hingegen brachten die Folgenden Bedenken bzw. Anregungen vor:

- 1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 12.08.2016**
- 2. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 22.08.2016**
- 3. Amt für Brand und Katastrophenschutz vom 22.08.2016**
- 4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 23.08.2016**
- 5. Ingolstädter Kommunalbetriebe vom 25.08.2016**
- 6. Tiefbauamt vom 26.08.2016**
- 7. Stadtwerke Ingolstadt vom 06.09.2016**
- 8. Private Stellungnahme vom 09.09.2016**

Im Folgenden werden die oben angeführten Stellungnahmen wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 12.08.2016

Nach den vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Ansonsten wird im Einzelfall, vor Erteilung einer Baugenehmigung, um Übersendung der Planungsunterlagen zur nochmaligen Prüfung gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt, sodass eine Überschreitung der angegebenen 30 m Grenze für eine zusätzlich notwendige Einzelfallüberprüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht denkbar ist.

2. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 22.08.2016

Es wird erklärt, dass die Stellungnahme vom 06.08.2015 weiterhin Gültigkeit behält.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Stellungnahme vom 06.08.2015 behandelte Vorgaben und Hinweise zu den Punkten Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten und Abwasserbeseitigung. Diese sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt

3. Amt für Brand und Katastrophenschutz vom 22.08.2016

Von Seiten des Amtes für Brand- und Katastrophenschutzes wird zu den feuerwehr- bzw. brandschutztechnischen Themen Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr insbesondere auch Feuerwehru- bzw. -umfahrten, Kurvenradien und Rettungswegen Stellung genommen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Löschwasserversorgung ist im Planbereich mit 96 m³/h und damit in ausreichendem Maße gewährleistet. Im Bebauungsplan findet sich unter III.7 der Hinweis zum Brandschutz. Unter I. 11 Versorgungsanlagen ist außerdem geregelt, dass die Errichtung von Über- und Unterflurhydranten auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig ist. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Notwendige Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Die weiteren Aspekte sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. im Rahmen des Bauantrages sicherzustellen.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 23.08.2016

Es wird auf die Stellungnahmen vom 14.08.2015 und vom 26.04.2016 verwiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Mit Schreiben vom 14.08.2015 wurden von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten folgende Punkte angesprochen:

- Anbindung des Feldweges an die Lindewiesener Straße
- Erschließung Restgrundstück Flst.Nr. 428 Gemarkung Oberhaunstadt
- keine nachteilige Beeinflussung des bestehenden (landwirtschaftlichen) Drainagesystems
- Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Baum- und Strauchpflanzungen
- Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen

Die angesprochenen Bedenken und Anregungen wurden bereits zur Entwurfsgenehmigung in die Planung mit aufgenommen, sodass auch in der Stellungnahme vom 26.04.2016 bestätigt wurde, dass aus landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Planung besteht.

5. Ingolstädter Kommunalbetriebe vom 25.08.2016

Mit Schreiben vom 05.08.2015 und 19.05.2016 haben die Bereiche Entwässerung und Wasserversorgung sowie Stadtreinigung und Abfallwirtschaft bereits eine Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan abgegeben. Diese haben weiterhin Bestand und sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Planung berücksichtigt bereits die in der Vergangenheit von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sodass keine weitere Veranlassung gegeben ist.

6. Tiefbauamt vom 26.08.2016

Grundsätzlich sind die Stellungnahmen vom 21.08.2015 und vom 20.05.2016 weiterhin zu berücksichtigen:

Bei der Einmündung der Lindewiesener Straße ist Richtung Kösching ein Sichtdreieck (70 m) einzuhalten. Hierfür ist es notwendig, die bestehende Mauer rückzubauen. Dies wäre aufgrund

des Baus des neuen Rad- und Gehweges mit einer Breite von 3,0 m ohnehin erforderlich. Der Bereich des Sichtdreiecks ist von jeglichem sichtbehindernden Bewuchs (zwischen 0,80 m bis 2,50 m Höhe) freizuhalten.

Die nordwestliche Wendeanlage für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist vom Gartenamt im Rahmen des Baus der Grünanlagen herzustellen.

Für das notwendige Sichtdreieck bei der Lindewiesener Straße ist eventuell ein Grunderwerb notwendig. Das Liegenschaftsamt ist zu beteiligen.

Der neu geplante Überflurhydrant sollte in der Nähe eines oder mehrerer Bäume stehen, damit diese als Anprallschutz dienen.

Flächen für private zweite Rettungswege (z.B. Aufstellflächen der Feuerwehr) sind im öffentlichen Bereich nicht zugelassen und müssen abgelehnt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das geforderte Sichtdreieck ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt (vgl. Festsetzung Nr. I.9).

Die bisher auf privatem Grund gelegenen, aber für den Bau des Geh- und Radwegs notwendigen, Flächen können im Rahmen des dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Umlegungsverfahrens gewonnen werden.

Die vorgeschlagenen Baumstandorte im Bereich der Park- und Grünflächen orientieren sich an notwendigen Zufahrten, einer gleichmäßigen Verteilung im Baugebiet und der möglichst geringfügigen Beeinträchtigung der Anzahl öffentlicher Stellplätze. Bei entsprechender Notwendigkeit kann aber eine anderweitige Anpflanzung vorgenommen werden. Im Rahmen der Ausbauplanung muss von Seiten des Tiefbauamtes entschieden werden, ob ein Anprallschutz für den Überflurhydranten notwendig ist und ob dieser durch Bäume sichergestellt oder anderweitig zu errichten ist.

Gemäß Festsetzung Nr. I.11 des Bebauungsplanes sind die Flächen für die Feuerwehr durch die einzelnen Bauherren entsprechend der „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen.

7. Stadtwerke Ingolstadt vom 06.09.2016

Die bestehenden Nieder- und Mittelspannungskabel im südlichen Bereich des Flurstücks Fl.Nr. 384/4 liegen innerhalb des geplanten Schallschutzbereichs. Der Schutzstreifen dieser Trasse darf nicht überbaut werden. Zur Sicherung der Strom- und Gasversorgungsleitungen sind innerhalb der geplanten Straßen und Wege Versorgungsflächen für diese Trassen freizuhalten. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach den jeweiligen Regelwerken. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordinierung, vor endgültiger Festlegung der Straßenbreiten, empfohlen. Die Festsetzung der einzelnen Baumstandorte durch den Straßenbaulastträger ist mit den SWI abzustimmen.

Insbesondere ist das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten, das einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte fordert.

Den Stadtwerken ist frühzeitig der entscheidungsbefugte Vertreter des Bauherrn zu nennen. Mit diesem Vertreter sind erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt zu klären z. B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, Entscheidungen, die ggf. zusätzliche Kosten verursachen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Erkenntnissen aus dem Geoinformationssystem der Stadt Ingolstadt befindet sich auf dem Grundstück Fl.NR. 384/4 der Gemarkung Oberhaunstadt keine entsprechende Leitung. Lediglich auf dem benachbarten Grundstück (Fl.NR. 267/28 Gemarkung Oberhaunstadt) verläuft eine Leitung der Stadtwerke, die allerdings auch bereits stillgelegt ist und daher zu keiner Beeinträchtigung bzw. einer Notwendigkeit für Schutzstreifen führt.

Auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Nr. I.11 verwiesen.

Die Eigentümer der entstehenden neuen Grundstücke stehen erst nach dem dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Umlegungsverfahren fest. Anschließend kann eine Information an die Stadtwerke Ingolstadt erfolgen.

8. Private Stellungnahme vom 09.09.2016

Es wird um Stellungnahme zu den zu erwartenden Grundwasseranstiegen gebeten. Die Anwohner befürchten durch die geplante Bebauung einen starken Anstieg des Grundwasserspiegels und damit einhergehende Wasserschäden an den bereits bestehenden Altbauten. Bis zur Klärung des Problems besteht kein Einverständnis mit dem Bebauungsplan.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR nehmen zu den Bedenken der Anwohner der Lindewiesener Straße und der Steigstraße wie folgt Stellung:

1. Zu den bestehenden Grundwasserverhältnissen wird auf die Stellungnahme der INKB AöR vom 05.08.2015 verwiesen.
2. Das von den öffentlichen Straßen und – soweit zulässig – von privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird nicht versickert, sondern über Regenwasserkanäle abgeleitet.
3. Reicht ein Gebäude mit seinen Untergeschossen bis in die grundwasserführenden Schichten, kann dadurch der unterirdische Raum für den Abfluss des Wassers teilweise oder sogar ganz versperrt werden, sofern das Bauwerk in den stauenden Untergrund einbindet. Gemäß dem Baugrundgutachten der IFUWA vom 6.11.2012 liegen jedoch die bindigen Bodenschichten in einem Tiefenbereich von > 5 m unter Geländeoberkante (siehe nachfolgende Darstellung). Die durchlässigen Bodenhorizonte konnten mit einer Mächtigkeit von durchschnittlich 3 Meter nachgewiesen werden.

Somit sind erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand und Grundwasserfließrichtung durch das geplante Baugebiet Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzacker“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auch von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird bestätigt, dass auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen zur allgemeinen hydrogeologischen Situation im Planungsgebiet durch die vorgesehene Bebauung bei ordnungsgemäßer Ausführung ein, wie von den Anwohnern befürchteter, starker Anstieg des Grundwasserspiegels im Bereich der bestehenden Altbauten nicht zu erwarten ist.