

BESCHLUSSVORLAGE V0809/18 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	01.10.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	13.11.2018	Vorberatung	
Stadtrat	04.12.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX "Stargarder Straße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

- Satzungsbeschluss -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung entschieden.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ als

Satzung.

3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gem. § 3 Abs. 2 BauGB gesetzlich vorgeschriebene förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 17.08.2018 bis 21.09.2018 statt. Aufgrund einer daraufhin vorgenommenen Änderung in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde in der Zeit vom 02.10.2018 bis 16.10.2018 gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt.</p>	

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28.06.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ im Entwurf genehmigt.

Vor Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens wurde auf Anregung des Tiefbauamtes zur Wahrung der Sichtbeziehungen die Festsetzung unter Nummer II.4 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dergestalt abgeändert, dass bei Einfriedungen im Bereich der Ausfahrt auf die Südliche Ringstraße beidseitig auf einer Länge von 3 Metern eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden darf. Bisher war in Absprache mit dem Tiefbauamt in diesem Bereich eine Höhenobergrenze für Einfriedungen von 0,90 m festgesetzt.

In der Zeit vom 17.08.2018 bis 21.09.2018 fand sodann die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Aufgrund der in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. (siehe Nr. 1 der unten aufgeführten Stellungnahmen) wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ unter Nr. II.4 der Festsetzungen dahingehend geändert, dass grenzständige Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit durchgehendem Sockel ohne Bodenfreiheit auszuführen und in Bodennähe so zu gestalten sind, dass ein Durchschlupf von Kleintieren verhindert wird. In der bisherigen Planung war für Einfriedungen in dem eben genannten Bereich eine Ausführung ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm festgesetzt. Diese aus der Sicht des Artenschutzes üblicherweise sehr sinnvolle Festsetzung würde allerdings dazu führen, dass Kleintiere, wie beispielsweise der Braunbrustigel, dessen Population künftig im Vorhabengebiet im Rahmen des sogenannten „Animal Aided Design“ besonders gefördert werden soll, häufig Verkehrsoffer auf der stark befahrenen vierspurigen Ringstraße werden. Durch die oben angeführte Änderung der Festsetzungen unter Nr. II.4 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll ein Durchschlupf von Kleintieren auf die angrenzende, vielbefahrene Verkehrsflächen verhindert werden.

Da infolge dieser vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde von der Möglichkeit aus § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gebrauch gemacht, die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die hiervon berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschränken. Dieses eingeschränkte Beteiligungsverfahren wurde sodann im Zeitraum vom 02.10.2018 bis 16.10.2018 durchgeführt.

Im Rahmen des oben genannten förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie im Rahmen des darauf folgenden eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde von folgenden Stellen mitgeteilt, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden bzw. dass mit der vorliegenden Planung Einverständnis besteht:

- 1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 21.08.2018**
- 2. Autobahndirektion Südbayern mit E-Mail vom 21.08.2018**
- 3. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 22.08.2018**
- 4. Bayernwerk Netz GmbH mit E-Mail vom 20.08.2018**
- 5. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 21.08.2018**
- 6. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 22.08.2018**
- 7. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 23.08.2018**
- 8. Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 23.08.2018**

9. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 12.09.2018

Von folgenden Stellen wurden hingegen Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- 1. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 24.08.2018**
- 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 30.08.2018**
- 3. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 04.09.2018**
- 4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 17.09.2018**
- 5. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 17.09.2018**
- 6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 18.09.2018**
- 7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 18.09.2018 (Flächennutzungsplanänderung)**
- 8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 19.09.2018 (Bebauungs- und Grünordnungsplan)**
- 9. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 21.09.2018**
- 10. Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 24.09.2018**
- 11. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 21.09.2018**
- 12. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien mit Schreiben vom 13.09.2018**
- 13. Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 26.09.2018 sowie mit E-Mail vom 23.10.2018**
- 14. Ingolstädter Kommunalbetriebe mit Schreiben vom 04.10.2018**
- 15. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 17.09.2018**
- 16. Private Stellungnahme vom 29.01.2018**

Nachfolgend werden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

1. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 24.08.2018

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) unterstützt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ und bringt einen Verbesserungsvorschlag aus der Sicht des Artenschutzes ein:

Der LBV freut sich darüber, dass das Bauvorhaben der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft an der Stargarder Straße als Erprobungs- und Entwicklungsprojekt (E+E-Projekt) des Bundesamtes für Naturschutz im Rahmen des Animal-Aided-Design (AAD) Vorhabens der Uni Kassel und der Technischen Universität München ausgewählt wurde. AAD sieht die Einbeziehung von Tierbedürfnissen in die Planung und Gestaltung von Freiräumen vor.

Als Zielarten für das Bauvorhaben an der Stargarder Straße wurden der Haussperling (*Passer domesticus*), der Braunbrüstigel (*Erinaceus europaeus*) und die Schmetterlingsart Admiral (*Vanessa atalanta*) gewählt.

Bezüglich Art und Ziel des Animal-Aided-Design wird im Rahmen der Stellungnahme aus der Internetseite des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) zitiert.

Der Verbesserungsvorschlag des LBV bezieht sich auf die in der Begründung Teil I, Planbegründung, vom 29.06.2018 unter 7.2 „Bauliche Ordnung“ genannte Einfriedung: *„Entlang der Südlichen Ringstraße sowie entlang des Zubringers zur Donaulände sind Einfriedungen direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, um den bestehenden Gehölzsaum vor Eingriffen zu schützen. Gleichzeitig soll die vorhandene Böschungskante vor unbefugtem Begehen gesichert werden.“* Weiter bezieht sich der Verbesserungsvorschlag auf die in der Be-

gründung Teil II, Umweltbericht des Gartenamtes vom 08.05.2018, unter II.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen Punkt C genannte Vorgabe: „*Einfriedungen sind offen herzustellen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm durchzuführen.*“ Diese Vorgabe ist aus der Sicht des Artenschutzes üblicherweise sehr sinnvoll, denn durch die Bodenfreiheit von mindestens 10 cm wird für den Braunbrustigel ein Durchschlupf ermöglicht und seine Wanderkorridore werden weitgehend offen gehalten. Im zu bewertenden Vorhaben soll insbesondere der Lebensraum des Igels und seine Erlebbarkeit für die Bewohner optimiert werden. Durch die Einfriedungsvorgabe würden die Tiere jedoch häufig Verkehrsoffer auf der stark befahrenen vierspurigen Ringstraße werden. Deshalb wird im vorliegenden Fall eine geschlossene Einfriedungsausführung mit Sockel empfohlen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

In der vorliegenden Stellungnahme wird eine geschlossene Einfriedungsausführung mit Sockel empfohlen. Dies ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten abzulehnen, da eine geschlossene Einfriedungsausführung mit einer zulässigen Höhe von 1,20 m dem offenen Charakter des Planungsquartieres sowie der Gewährleistung der Transparenz der öffentlichen und halb-öffentlichen Bereiche widerspricht. Um dem in der Stellungnahme aufgeworfenem Belang zum Schutz der Kleintiere, wie beispielsweise des Braunbrustigels, im Plangebiet dennoch gerecht zu werden und zu verhindern, dass Tiere vom Vorhabengebiet auf die stark befahrenen Verkehrsflächen gelangen, wurde die Festsetzung unter Nr. II.4 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan dahingehend geändert, dass grenzständige Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit durchgehendem Sockel ohne Bodenfreiheit auszuführen und in Bodennähe so zu gestalten sind, dass ein Durchschlupf von Kleintieren verhindert wird.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 30.08.2018

Aus land- und forstwirtschaftsfachlicher Sicht bestehen unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 04.07.2017 (Az.: L2.2-Sch/Som-4622-2017) und die Ziffer II.2.3 des Umweltberichts (s. Begründung, Stand Juni 2018) keine weiteren Anmerkungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Aus der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 30.08.2018 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Der Einwendungsführer verweist in seiner Stellungnahme vom 30.08.2018 auf seine bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 04.07.2017 und bringt keine neuen Anregungen bzw. Bedenken vor. Die mit Schreiben vom 04.07.2017 vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Entwurfsgenehmigung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in die Abwägung eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung behandelt (vgl. Session-Vorlage V0407/18). Da sich der Sachverhalt, auf dessen Basis der damalige Stadtratsbeschluss ergangen ist, in der Zwischenzeit nicht geändert hat, gilt der Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2018 zu der o.g. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 04.07.2017 weiterhin fort.

3. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 04.09.2018

Es wird mitgeteilt, dass durch die Planung die Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN Fiber Network KG nicht berührt werden. Grundlage für diese Planauskunft ist der übersandte Projektplan/Übersichtsplan vom 13.08.2018. Sollte sich der Projektbereich erweitern, wird um

erneute Anfrage gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Sollte sich der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes künftig ändern, wird die NGN Fiber Network KG erneut beteiligt.

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 17.09.2018

Gegen die vorliegende Planung bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen. Die abgegebene Stellungnahme vom 14.12.2017 (Az.: VI-103-17-a-BBP) wird weiterhin aufrechterhalten. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weiterhin zu beteiligen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Aus der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.09.2018 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Der Einwendungsführer verweist in der vorliegenden Stellungnahme auf seine bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 14.12.2017 und bringt keine neuen Anregungen bzw. Bedenken vor. Die mit Schreiben vom 14.12.2017 vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Entwurfsgenehmigung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in die Abwägung eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung behandelt (vgl. Session-Vorlage V0407/18). Da sich der Sachverhalt, auf dessen Basis der damalige Stadtratsbeschluss ergangen ist, in der Zwischenzeit nicht geändert hat, gilt der Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2018 zu der o.g. Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen vom 14.12.2017 weiterhin fort. Sollten Änderungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgenommen werden, wird das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut beteiligt.

5. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 17.09.2018

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz verweist auf seine Stellungnahme vom 22.06.2017, welche sinngemäß weiterhin gilt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Aus der Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz vom 17.09.2018 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Der Einwendungsführer verweist in der vorliegenden Stellungnahme auf seine bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 22.06.2017 und bringt keine neuen Anregungen bzw. Bedenken vor. Die mit Schreiben vom 22.06.2017 vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Entwurfsgenehmigung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in die Abwägung eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung behandelt (vgl. Session-Vorlage V0407/18). Da sich der Sachverhalt, auf dessen Basis der damalige Stadtratsbeschluss ergangen ist, in der Zwischenzeit nicht geändert hat, gilt der Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2018 zu der o.g. Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz vom 22.06.2017 weiterhin fort.

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 18.09.2018

Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die vorliegende Planung keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsan-

lagen ist derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 18.09.2018 (Flächennutzungsplanänderung)

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Es muss aber sichergestellt sein, dass es im Falle einer Bebauung im direkten Nähebereich zu Baudenkmalern zu einer Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kommen muss. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird auf die Stellungnahme zum zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ verwiesen. Es wird um vollständige Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk gem. § 5.4-5 BauGB und PlanZV90 (14.3) gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Gem. Art. 6 Abs. 1 DSchG bedarf der Erlaubnis der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild der Baudenkmal auswirken kann. Eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde, welche ihrerseits wiederum das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt (vgl. Nr. 13 der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Inneren und für Unterricht und Kultus vom 27.07.1981), ist somit aufgrund geltendem Recht bereits sichergestellt, sodass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine weitergehende Regelung entbehrlich ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die angesprochene Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird unter Nr. 9 des Kurzvortrages ausführlich behandelt. Eine Berücksichtigung des vorhandenen Bodendenkmals im Flächennutzungsplan samt Begründung ist nicht erforderlich, da sich die Kennzeichnungspflicht aus § 5 Abs. 4 Satz 1 Alt. 2 BauGB nicht auf Bodendenkmäler (vorausgesetzt sie sind keine Baudenkmal) bezieht. Gem. den Ausführungen in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.09.2018 (siehe Nr. 9 des Kurzvortrages) sowie der Auskunft aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas handelt es sich bei dem angrenzenden und in geringen Umfang im Plangebiet liegenden Denkmal allein um ein Bodendenkmal und nicht (auch) um ein sog. Baudenkmal. Eine Berücksichtigung im Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 19.09.2018 (Bebauungs- und Grünordnungsplan)

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist die vorliegende Planung denkmalfachlich abzulehnen. Die geplante Höhenausdehnung von bis zu zwölf Vollgeschossen am Rande des

Ensembledenkmal Altstadt ist fachlich nicht hinnehmbar. Eine Bebauung ist hier durchaus vorstellbar, aber nur in der durchschnittlichen Höhe der nächstgelegenen Wohnbebauung.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-1-7234-0534

(Untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhundert)

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 Landesamtes 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 Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?. Es wird um Beachtung gebeten, dass es sich bei der eben genannten 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). 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 sind auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung – Ausführung – Dokumentation“ oder unter dem Link http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf zu finden.

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.

Es wird gebeten, 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

Es wird weiterhin um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

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. Es wird darum gebeten, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege steht für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern ist der Homepage der Einwendungsführerin (http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf) zu entnehmen.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22.Juli 2008, Az.: Vf.11-VII-07, bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 04.November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. Nummern 2,9,10,11,15,20 (Bodendenkmal als Archiv des Bodens)) vorzunehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Planungsvorhaben liegt in einem Bereich, in welchen gemäß dem städtischen Hochhauskonzept Hochhausstrukturen als großstädtische Strukturen städtebaulich vorstellbar und vertretbar sind.

Zum Schutz des historischen Stadtprofils bei gleichzeitiger Berücksichtigung des anhaltenden Wachstumstrends wurde seitens des Stadtplanungsamtes 2016 das sogenannte „Hochhauskonzept Ingolstadt“ entwickelt. Dieses zeigt auf, in welchen städtischen Bereichen Hochhäuser unter Berücksichtigung der historischen Stadtsilhouette künftig möglich und als Akzentuierung stadtbildverträglich sind und so zu einer zukunftsorientierten und ressourcenschonenden Stadtentwicklung beitragen. Das Hochhauskonzept dient unter diesen Gesichtspunkten somit als Kriterienkatalog für Einzelprojekte, steckt den planungsrechtlichen Rahmen ab und legt gestalterische Ziele für die stadtbildprägenden Gebäude fest.

Während der Altstadtbereich sowie das Glacis von Hochhäusern freizuhalten sind, wird im städtischen Hochhauskonzept eine Entwicklungsachse entlang der Bahntrasse auf der südlichen Donauseite vom östlichen Glacisrand bis zu den Staudingerhallen, dem Augustinviertel und dem Piniergelände als Standortbereich für Gebäude, welche eine städtebauliche Obergrenze für Hochhäuser von 423,00 m. ü. NN (Höhe Mittelschiff Liebfrauenmünster) nicht überschreiten dürfen, festgelegt. In diesem Bereich sind die für den Hochhausbau relevanten Grundvoraussetzungen (Grünflächen, Infrastruktur etc.) bereits vorhanden. Außerdem ist durch hohe Gebäude in diesem Bereich punktuell eine städtebauliche Aufwertung zu erwarten.

Wie oben bereits angeführt befindet sich das dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan zugrundeliegende Bauvorhaben in einem für eine Hochhausbebauung geeigneten Bereich. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens soll punktuell eine städtebauliche Aufwertung mit städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten erreicht und gleichzeitig der starken Nachfrage nach erschwinglichem Mietwohnungsraum Rechnung getragen werden. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen

Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits die Umsetzung einer hohen architektonischen sowie städtebaulich gestalterischen Qualität bei der künftigen Bebauung gewährleistet, welche zudem mit den Vorgaben des städtischen Hochhauskonzeptes vereinbar ist. So ist beispielsweise die Ausbildung eines Sockels sowie die Anlage qualitativer Freiflächen im Plangebiet, welche zum einen als gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Aufenthaltsflächen dienen und zum anderen nach ökologischen Ansätzen angelegt werden, im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichergestellt. Weiterhin erfüllt das Planungsvorhaben auch die Anforderungen an Freihaltezonen, wodurch ein ausreichender Abstand zu denkmalgeschützten Gebäuden bzw. zum Ensembledenkmal Altstadt gewahrt wird. Aufgrund des im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.3 festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Anlagen von maximal 421 m über NN (Baufeld D) bleibt das Vorhaben auch hinter der laut Hochhauskonzept mit der historischen Altstadt verträglichen Maximalhöhe von 423,00 m über NN zurück. Durch die neu entstehenden gemeinsamen Ansichten mit den Festungsbauten der historischen Altstadt Ingolstadts soll künftig bewusst zwischen Tradition und Moderne vermittelt werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach Prüfung des Sachverhaltes ist eine Umplanung des Vorhabens nicht möglich. Im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde die derzeit bekannte Teilfläche des in der Stellungnahme genannten Bodendenkmals gekennzeichnet. Diese Fläche wird im Rahmen der vorgesehenen Bebauung nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich das genannte Bodendenkmal weiter in das Planungsgebiet erstreckt, wird in den Festsetzungskatalog unter Nr. I.17 aufgenommen, dass gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Weiterhin findet sich ein entsprechender Passus unter Nr. 13 in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sog. vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 12 BauGB. Die Grundstücke sind bereits parzelliert. Zudem wurde mit der Vorhabenträgerin ein sog. Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem wurde ein entsprechender Passus aufgenommen, dass eventuell anfallende Kosten für eine im Zuge der Verwirklichung des Bauvorhabens erforderliche archäologische Ausgrabung gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von der Vorhabenträgerin zu tragen sind.

9. Stadwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 21.09.2018

Von Seiten der Stadwerke Ingolstadt Netze GmbH besteht folgender Einwand zu dem Bebauungsplan für das Gebiet Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“:

Wenn der Baum an der Süd-Ost Ecke des Gebäudes Stargarder Straße 8 verbleibt, kann die Gasversorgung für das Gebäude 8-12 dauerhaft nicht mehr weiter betrieben werden.

Allgemeine Information:

Die Bebauungsfläche liegt im Wärmevorzugsgebiet. Die Stadwerke Ingolstadt Netze GmbH wird das Baugebiet mit Fernwärme versorgen. Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, welches einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte fordert, ist zu beachten. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordination empfohlen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Bei dem in der Stellungnahme angesprochenen Baum an der südöstlichen Ecke des Gebäudes der Stargarder Straße 8 handelt es sich um einen Bestandsbaum, welcher für die Stargarder Straße straßenraumprägend ist und daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten – soweit sicherheitsrechtlich möglich – erhalten bleiben soll.

Unter Nr. I.13 wird im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Be-

rücksichtigung des DVGW Regelwerkes GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen. Der Anwendungsbereich dieses Regelwerkes bezieht sich allerdings lediglich auf die Neupflanzung von Bäumen bzw. den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand. Da im vorliegenden Fall sowohl der in der Stellungnahme angesprochene Baum an der südöstlichen Ecke des Bestandsgebäudes der Stargarder Straße 8, als auch die Gasleitung im Gehweg der Stargarder Straße bereits vorhanden sind und auch in Folge der vorliegenden Planung im betreffenden Bereich keine Änderung erfahren, ist der Anwendungsbereich für das in der Stellungnahme zitierte Regelwerk nicht eröffnet.

Vielmehr ist es unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren stets die Aufgabe der einzelnen Leitungsträger, die Sicherheit ihrer bestehenden Leitungen zu gewährleisten und vor Beschädigungen durch Wurzeleinwuchs mittels geeigneter passiver Leitungsschutzmaßnahmen zu schützen.

Der Leitungsträger hat im vorliegenden Fall somit eigenständig zu prüfen, ob der angrenzende Baum, welcher auf Privatgrund steht, eine Gefahr für die im Gehweg verlaufende Gasleitung darstellt und ggf. passive Leitungsschutzmaßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, vorzunehmen. Sollte sich im Rahmen der Prüfung herausstellen, dass Leitungsschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht möglich sind und eine Baumfällung aus Sicherheitsgründen somit unvermeidbar ist, so steht diesem der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht entgegen, da im Rahmen einer ermessensfehlerfreien Abwägung sicherheitsrechtliche Belange zum Schutz von Leben und Gesundheit bzw. die Sicherstellung der Gasversorgung für die Bewohner des an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes der Stargarder Straße 8 gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes als vorrangig zu bewerten sind.

Auf die Fernwärmeversorgung im Plangebiet wird in der Begründung unter Nr. I.6.2 hingewiesen.

Die Vorhabenträgerin wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits auf den Verlauf mehrerer Versorgungsleitungen (u.a. auch die in der Stellungnahme angesprochene Gasleitung) innerhalb des von der Planung betroffenen Straßenraumes der Stargarder Straße hingewiesen. Zusätzlich wurden in den mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag vereinbart, dass die Vorhabenträgerin hinsichtlich der Koordinierung der Baumaßnahmen unter Beachtung bestehender Leitungstrassen mit den betroffenen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Bauausführung unter Sicherung der bestehenden Leitungstrassen gemäß Satz 1 abzustimmen hat. Eine frühzeitige Spartenkoordinierung ist somit gewährleistet.

10. Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 24.09.2018

Straßenplanung

Die Sichtdreiecke aus der geplanten Tiefgarage und auf die Südliche Ringstraße sind zu beachten. Die straßenbegleitende Bepflanzung ist entsprechend so zu wählen bzw. zurückzuschneiden, dass die Sicht möglichst wenig eingeschränkt wird.

Die geplanten oberirdischen Stellplätze sollen entsprechend der Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR) geplant und umgesetzt werden.

Die Verbindungsstraße zwischen Stargarder Straße und der Südlichen Dingstraße ist entsprechend ihrer zukünftigen Verwendung und nach den allgemein gültigen Regelwerken zu planen und zu bauen. Insbesondere soll hier auf die Ein- und Ausfahrtsradien geachtet werden, um die Verkehrssicherheit und Befahrbarkeit gewährleisten zu können.

Flächen für den zweiten Rettungsweg (z.B. Aufstellflächen der Feuerwehr) sollen auf Privatflächen nachgewiesen werden.

Straßenzustand

Aufgrund des bestehenden Straßenaufbaus und des Zustandes, muss davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Bautätigkeit eine umfassende Erneuerung der Stargarder Straße erforderlich wird.

Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht

Nach dem vorliegenden Lageplan werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine neuen Straßen auf öffentlichem Grund geschaffen. Gemäß den Amtlichen Mitteilungen vom 08.08.2018 wird ein Teilstück im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingezogen, da es künftig jegliche Verkehrsbedeutung verliert (hierbei handelt es sich u.a. um die Wendehammerfläche).

Das südlich liegende Teilstück der Stargarder Straße bleibt auch nach dem Umbau öffentlich gewidmet. Die Kosten der Anschluss- Innenerschließung werden ebenfalls von der Vorhabenträgerin übernommen.

Die Stargarder Straße wurde 1964 gebaut. Ihr Zustand ist heute bereits als Teilweise erneuerungsbedürftig einzustufen. Grundsätzlich ist hier die Nutzungsdauer abgelaufen und ein erneuerungsbedürftiger Zustand vorhanden. Es muss zum heutigen Betrachtungszeitpunkt davon ausgegangen werden, dass nach Fertigstellung der Baumaßnahme im Bebauungsplan-gebiet eine Erneuerung der Straße erforderlich sein wird.

Für die Erneuerung der Stargarder Straße müssten Ausbaubeiträge erhoben werden. Da diese rückwirkend ab 01.01.2018 aufgehoben worden sind, ist hier eine Beitragserhebung ausgeschlossen. Da jedoch im Schreiben der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft vom 24.02.2017 aufgeführt ist, dass die Vorhabenträgerin alle mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungskosten sowie die kausalen Folgekosten übernehmen wird, ist unbedingt abzuklären, ob auch nach Abschluss der Baumaßnahme anfallende Sanierungskosten der Stargarder Straße von der Vorhabenträgerin getragen werden.

Fahrradbeauftragter

Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden die Belange der Radfahrer nicht beeinträchtigt. Durch die zusätzliche Wegeverbindung nach Westen zur Südlichen Ringstraße werden Umwege für Fußgänger und Radfahrer verringert. Zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze sowie deren Beschaffenheit und Abmessungen soll die aktuelle Fahrradabstellplatzsatzung vom 23.11.2015 herangezogen werden. Fahrradabstellanlagen im Freien sollten überdacht sein.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Straßenplanung

Die Sichtdreiecke bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Südliche Ringstraße sind bei der vorliegenden Planung nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt gewahrt. Unter Nr. II.4 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass Einfriedungen im Bereich der Ausfahrt auf die Südliche Ringstraße beidseitig auf einer Länge von 3 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Im Ausfahrtsbereich bereits vorhandene Bäume, welche die Sichtbeziehungen künftig ein- bzw. beschränken, sind im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als zu entfernen festgesetzt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die erforderlichen Ein- und Ausfahrtsradien im Hinblick auf die vorgesehene Verbindungsstraße zwischen der Stargarder Straße und der Südlichen Ringstraße. Zudem findet sich im mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung, wonach die Verbindungsstraße in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt verkehrssicher herzustellen und auf Dauer zu erhalten ist. In diesem Rahmen kann das Tiefbauamt gegenüber der Vorhabenträgerin die im jeweiligen Einzelfall einschlägigen Regelwerke bestimmen.

Hinsichtlich der Planung und Umsetzung der oberirdisch geplanten Stellplätze im Vorhabengebiet wurde eine mit dem Tiefbauamt abgestimmte Regelung in den mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag aufgenommen.

Wie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher gem. § 12 Abs.3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird, zu entnehmen ist, werden für den zweiten Rettungsweg keine öffentlichen Flächen in Anspruch genommen.

Straßenzustand

Dies wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich einer diesbezüglicher Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin wird auf den nachfolgenden Beschlussvorschlag zu dem Punkt „Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht“ verwiesen.

Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht

Der derzeit bestehende Wendehammer auf dem Grundstück der FINr. 5113/9, Gemarkung Ingolstadt, wird im Zuge des Bauvorhabens zurückgebaut. Die hierbei anfallenden Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Eine entsprechende Regelung findet sich in dem mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag. Gleiches gilt für die Kosten der Anschluss- und Innenerschließung.

Gemäß den Ausführungen in der Stellungnahme ist die Nutzungsdauer der 1964 errichteten Stargarder Straße abgelaufen. Weiterhin sei die Stargarder Straße bereits zum jetzigen Zeitpunkt (also noch vor Realisierung des Bauvorhabens) in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen des Durchführungsvertrages kann lediglich die Übernahme von Erschließungs-/ (Folge-)Kosten vereinbart werden, soweit diese in kausalem Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bauvorhaben stehen – also in Folge des Vorhabens entstehen oder durch das Vorhaben bedingt sind. Da die Stargarder Straße allerdings bereits zum jetzigen Zeitpunkt (also vor Realisierung des Bauvorhabens) einen Sanierungsbedarf aufweist, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme etwaiger Ausbaumaßnahmen für die Stargarder Straße und der damit verbundenen Kosten aufgrund des fehlenden kausalen Zusammenhangs zum Vorhaben nicht möglich. In den mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag wurde eine Regelung aufgenommen, dass, sollte durch das von der Vorhabenträgerin geplante Bauvorhaben an der Stargarder Straße die Straße über den normalen Gebrauch hinweg beansprucht werden und sich der Straßenzustand folglich noch weiter verschlechtern, die Vorhabenträgerin die Kosten für die Behebung der hieraus entstandenen Schäden an den vorhandenen Straßen und Wegen zu übernehmen hat.

Fahrradbeauftragter

Die Einhaltung der städtischen Fahrradabstellplatzsatzung ist obligatorisch, sodass eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich ist. Die oberirdischen Fahrradabstellplätze im Plangebiet sind gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplan zum großen Teil überdacht vorgesehen.

11. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 21.09.2018

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die Detailabstimmung im Laufe des Verfahrens bereits erfolgte.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass fünf Stellplätze für die KiTa im Bereich des Wendebereichs als zu gering erachtet werden. Es wird seitens der Einwendungsführerin davon ausgegangen, dass bei Bedarf in der privaten oberirdischen Stellplatzanlage weitere Stellplätze für das Holen/Bringen zur Verfügung stehen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Gem. den Festsetzungen unter Nr. I.8 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird für die Kindertageseinrichtung ein erhöhter Stellplatzschlüssel mit einem Stellplatz je 20 Kinder sowie zusätzlich mindestens 10 Stellplätze für Besucher festgesetzt. Im Vorhabengebiet sind von der Vorhabenträgerin somit mehr als die im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan explizit als Stellplätze für die Kindertagesstätte festgesetzten Stellplätze nachzuweisen. Damit die zusätzlichen Stellplätze nicht allein in der Tiefgarage nachgewiesen werden, wurde in den mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung aufgenommen, wonach die Vorhabenträgerin bei Bedarf weitere fünf oberirdische Stellplätze für das Bringen/Holen der Kinder zur bzw. von der Kindertagesstätte auf den Stellplätzen im Vorhabengebiet auszuweisen hat.

12. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien mit Schreiben vom 13.09.2018

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.) wird vorsorglich hingewiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Bahnanlage der Deutschen Bahn wurde in der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholten bauakustischen Bemessung mit betrachtet, sodass die von der Bahnanlage ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei der Festsetzung unter Nr. I.16 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes berücksichtigt wurden.

13. Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 26.09.2018 sowie mit E-Mail vom 23.10.2018

Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes sind in der Planung abgearbeitet. Es bestehen keine Einwände.

Baumschutz

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.

Lärmschutz

Keine weiteren Einwände

Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits mehrere Bodenuntersuchungen bzw. abfallrechtliche Deklarationen durchgeführt. Es wurden keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen angetroffen. Im Bereich des Donaufufers haben im April 1945 Kampfhandlungen stattgefunden, außerdem war zum Schutz der Eisenbahnbrücke in der Nähe eine Flakstellung eingerichtet. Es ist daher mit kleinkalibrigen Splitterbomben und Falk-Granaten zu rechnen. Ein Kampfmittelräumdienst ist zu beteiligen.

Wasserrecht sowie Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Keine Einwände

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Baumschutz

Da die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt obligatorisch ist, wurde auf eine diesbezügliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet.

Altlasten

Die Ausführungen zu Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Hinsichtlich möglicher Munitionsfunde im Plangebiet wurde in den mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag eine Verpflichtung aufgenommen, wonach die Vorhabenträgerin bei allen Erdarbeiten (z.B. Aushubarbeiten, Spunden) den Kampfmittelräumdienst hinzuzuziehen hat. Zudem wurde im Durchführungsvertrag die Verpflichtung vereinbart, dass falls Fundmunition zu Tage gefördert wird, sofort die Polizei zu verständigen ist, welche ihrerseits den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordert.

14. Ingolstädter Kommunalbetriebe mit Schreiben vom 04.10.2018

Mit Schreiben vom 13.07.2017 wurde bereits eine Stellungnahme für die Bereiche Wasserversorgung und Entwässerung sowie Stadtreinigung und Abfallwirtschaft abgegeben. Diese Stellungnahme hat weiterhin Bestand und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die Hinweise der vorgenannten Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR wurden größtenteils im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus sind aufgrund der Konkretisierung der Angaben im Bebauungsplan sowie weiterer Erkenntnisse noch folgende Hinweise zu beachten:

1. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Der Rückbau der bestehenden öffentlichen Entwässerungsleitung DN 200 – STZ im nördlichen Teil der Stargarder Straße beschränkt sich auf eine Trassenlänge von ca. 37 m. Vom Rückbau ist nur der Entwässerungsschacht Nr. 510620, jedoch nicht der Entwässerungsschacht Nr. 510621 betroffen. Der bestehende Mischwasserkanal DN 200 – STZ muss nicht hydraulisch ertüchtigt werden. Voraussetzung hierfür ist die von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für das geplante vorhabenbezogene Objekt angegebene Schmutzwassermenge von 15,60 l/s. Eine ursprünglich für drei Halterungen geplante Aufdimensionierung von DN 200 bzw. DN 250 auf DN 300 entfällt.

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

- bei Tiefgaragenabfahrten: der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) muss mindestens 12 cm. über dem Straßenniveau liegen.

2. Wasserversorgung

Der bestehende Unterflurhydrant UH-1073 (Stichhydrant) muss zurückgebaut werden. Als Ersatz ist ein Überflurhydrant im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (künftiger Wendebereich der Stargarder Straße/ nahe Unterflur-Müllcontainer) zu erstellen.

Der Grundschutz mit 192 m³/h Löschwassermenge wird nur zusammen über die drei westlich, nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Unterflurhydranten UH-216 (Südliche Ringstraße bei Wonnemar), UH-925 (Peisserstraße) und UH-1349 (Liegnitzer Straße) sichergestellt.

3. Hinweise zum B-Plan und zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Neben redaktionellen Hinweisen ist in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Teil I Planbegründung unter 6.2 Ver- und Entsorgung / Wasserversorgung, zweiter Absatz Seite I/9 Mitte anzumerken: *Die Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes mit 192 m³/h Löschwassermenge ist nur zusammen mit den drei Unterflurhydranten, wie unter Nr. 2. Wasserversorgung“ dieser Stellungnahme aufgezeigt, möglich.*

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist im Teil II Umweltbericht unter 2.4 Schutzgut Wasser, a „Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen“, viertletzter Absatz vermerkt, dass der vorhandene Mischwasserkanal in der Stargarder Straße noch hydraulisch zu ertüchtigen sei.

Eine Überprüfung hat gezeigt, dass der vorhandene Mischwasserkanal DN 200 bzw. DN250 ausreichend dimensioniert ist. Siehe hierzu auch Nr. 1 „Entwässerung / Schmutzwasserbeseitigung“ dieser Stellungnahme.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Einwendungsführer verweist in seiner Stellungnahme vom 04.10.2018 unter anderem auf seine bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 13.07.2017. Die mit Schreiben vom 13.07.2017 vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Entwurfsgenehmigung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in die Abwägung eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung behandelt (vgl. Session-Vorlage V0407/18). Da sich der Sachverhalt, auf dessen Basis der damalige Stadtratsbeschluss ergangen ist, bis auf die in der vorliegenden Stellungnahme explizit angesprochene Thematik der Aufdimensionierung des Mischwasserkanals in der Zwischenzeit nicht geändert hat, gilt der Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2018 zu der o.g. Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe vom 13.07.2017 weiterhin fort.

1. Entwässerung

Der im Rahmen des Vorhabens erforderliche Rückbau des Entwässerungsschachtes 510620 erfolgt durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR auf Kosten der Vorhabenträgerin. Die künftig nicht mehr genutzte Entwässerungsleitung im Vorhabengebiet ist von der Vorhabenträgerin nach vorangegangener Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR im Zuge der Baumaßnahmen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Entsprechende Regelungen finden sich in dem mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

Die Ausführungen hinsichtlich der Entbehrlichkeit einer Aufdimensionierung des bestehenden Mischwasserkanals werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus allerdings nicht.

Zu den in der Stellungnahme angeführten Aspekten der Überflutungsvorsorge ist Folgendes

anzuführen: Unter Nr. I.13 findet sich im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Festsetzung, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer im Plangebiet ab einer Fläche von 100 m², soweit unter Berücksichtigung des Brandschutzes möglich, zu begrünen sind. Weiterhin wurden unter Nr. I.3 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes die maximalen Gebäudehöhen verbindlich festgesetzt. Unter Nr. 6.2 wird in der Planbegründung näher auf den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen eingegangen. Hier findet sich unter anderem auch der in der Stellungnahme aufgeführte Hinweis der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, dass der höchste Punkt der Tiefgaragenzufahrt auf Privatgrund mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegen soll. Inwieweit die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Grünflächen als Retentionsflächen bei Starkregenereignissen genutzt werden können, ist mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben im Rahmen der Entwässerungsplanung abzustimmen.

2. Wasserversorgung

Der Rückbau des bestehenden Unterflurhydranten UH-1073 sowie die Errichtung eines neuen Überflurhydranten im Bereich der öffentlichen Verkehrswendefläche erfolgt durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe auf Kosten der Vorhabenträgerin. Ein entsprechender Passus wurde in den mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Grundschutz in Höhe von 192 m³/h Löschwassermenge wird über die drei in der Stellungnahme genannten Hydranten sowie über den neu zu errichtenden Hydranten am künftigen Wendebereich der Stargarder Straße sichergestellt. Alle Hydranten genügen im Hinblick auf deren Lage den Anforderungen des DVGW Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, welches eine maximale Entfernung der einzelnen Hydranten von 300 m zum Brandobjekt vorsieht. Auch eine Addition der Löschwassermenge einzelner Hydranten ist für die Gewährleistung des Grundschutzes laut Aussage des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sowie der Stadtwerke Ingolstadt zulässig. Inwieweit für den Objektschutz weitere Maßnahmen erforderlich sind, wird im Rahmen des Brandschutzkonzeptes zusammen mit den zuständigen städtischen Fachstellen ermittelt. Eine entsprechende Vereinbarung findet sich in dem mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

3. Hinweise zum B-Plan und zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Hinsichtlich der Anmerkung zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge wird auf die oben stehende Nr. 2 der Beschlussempfehlung verwiesen. Die Begründung wurde diesbezüglich unter Teil I, Nummer 6.02 konkretisiert. Die Ausführungen unter Teil II, Punkt 2.4 der Planbegründung (Aufdimensionierung des Mischwasserkanals) wurden entsprechen den diesbezüglichen Ausführungen in der vorliegenden Stellungnahme angepasst.

15. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 17.09.2018

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert.

Wasserschutzgebiete sind durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt

werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt der Stadt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechen 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.) verwendet werden.

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“ von 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung

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 sind 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 Schadenseinstufung zu sanieren bzw. zu erneuern.

Die Entwässerung ist im geplanten Baugebiet als Trennsystem (gem. WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche 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 mög-

lich 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. Muldenversickerung) 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 TRENOG) 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.

Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

zu Nr. 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Die Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

zu Nr. 3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbehandlung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die künftige Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal DN 200 STZ in der Stargarder Straße. Eine hydraulische Überprüfung des nachfolgenden Kanalsystems sowie eine Überprüfung der im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastungen auf ihre Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen wurde durch ein von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR mit der Fortschreibung des Gesamtentwässerungsplanes beauftragtes Fachbüro durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass der vorhandene Mischwasserkanal ausreichend dimensioniert und entsprechend aufnahmefähig ist. Weiterhin wurde bestätigt, dass die im Plangebiet zu erwartende Schmutzwassermenge von 15,6 l/s durch den Bestandskanal schadlos abgeleitet werden kann. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde entsprechend informiert. Die Überprüfung und ggf. erforderliche Erneuerung bestehender Entwässerungskanäle im Stadtgebiet und somit auch im Planungsgebiet erfolgt stetig durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist obligatorisch.

Regenwasserbehandlung

Unter Nr. I.13 wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Festsetzung zur Bodenversiegelung durch Belagsflächen sowie deren Wasserdurchlässigkeit aufgenommen. Unter Nr. 6.2 in der Planbegründung wird näher auf die Entwässerung des Plangebietes eingegangen. Hier findet sich neben Hinweisen zum Überflutungsschutz auch ein Hinweis, dass eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und Auffüllungen nicht zulässig ist. Hinsichtlich der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung der dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie des DWA-Arbeitsblattes A 138 bedarf es keiner expliziten Regelung im Bauleitplanverfahren, da deren Beachtung, soweit sie im konkreten Fall einschlägig sind, aufgrund der geltenden Rechtsvorschriften ebenfalls verpflichtend ist. Aus der Anregung, dass einer linienförmigen Versickerung nur dann zugestimmt werden kann, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist, ergibt

sich ebenfalls kein Regelungsbedarf im Zuge des Bauleitplanverfahrens, da dies in § 3 Abs. 2 der NWFreiV allgemeinverbindlich geregelt und somit von der Vorhabenträgerin zu beachten ist.

Grund-/Schichtwasserableitung

Für das Anschlussverbot von Gebäudedrainagen ergibt sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Handlungsbedarf da dies bereits in der geltenden Entwässerungssatzung verbindlich festgesetzt ist.

16. Private Stellungnahme vom 29.01.2018

(Anmerkung: Die Stellungnahme ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingereicht worden. Die darin enthaltenen Anregungen und Bedenken wurden bereits im Rahmen der Entwurfsgenehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ (vgl. Session Vorlage Nr. V0407/18) in die Abwägung eingestellt. Aufgrund jetzt vorliegender Gutachten wird auf folgende Punkte der Stellungnahme erneut eingegangen:)

1. Schäden an Leitungen

Die Wasserleitungen (und Stromleitungen) der Häuser sind aus den 1960er Jahren. Diese können durch starkes Rütteln oder schwere Erschütterungen des Bodens während des Baus auf dem Nachbargrundstück brechen oder durch das Absenken von Wänden und Böden in Folge der Bauarbeiten beschädigt werden. Dadurch können die Wohnungen unbewohnbar werden und im Falle von Vermietung der Häuser der Einwendungsführer kommt es zu Mietminderungen oder sogar zu Mietausfällen. Es wird gefragt, wer für diese finanziellen Einbußen aufkommt.

2. Schäden im Keller

Die Donau verläuft nur ca. 200 Meter Luftlinie von den durch die Planung betroffenen Grundstücken der Einwendungsführer entfernt. Kommt es zu Hochwasser, steigt der Grundwasserspiegel enorm an und droht in die Kellerräume einzudringen. Der Bau einer großen Tiefgarage sowie unzähligen Kellerräumen der neuen Gebäude verursachen eine tiefe Grube, wodurch das Grundwasser in diesen Bereichen verdrängt wird. Verstärkt wird dieses Ereignis durch das steigende Gewicht der Häuser. Bisher befinden sich drei Häuser mit drei, vier und fünf Stockwerken und insgesamt 40 Wohnungen auf dem Grundstück. Nach der Baumaßnahme werden es fünf Häuser a fünf bis 16 Stockwerken und 160 Wohnungen sein. Demzufolge steigt das Grundwasser im umliegenden Erdreich, respektive unter den Häusern der Einwendungsführer stark an. Das Risiko der genannten Kellerflutungen erhöht sich durch den Neubau damit erheblich. Folgen können von Schimmelbildung bis hin zur Unbewohnbarkeit reichen. Am 23.10.2017 wurde der Keller der Einwendungsführer von freien Architekten begutachtet und diesen, gleich wie dessen Betondecke, zwar als gut bezeichnet, Sicherheit geben diese Aussagen allerdings trotzdem nicht. Auch in diesem Fall liegen den Einwendungsführern keine Zusicherungen von finanziellen Schadensersatzzahlungen für Schadensbeseitigungen und Mietverluste vor.

3. Schäden an den Wänden

Die durch das Gutachten festgehaltenen kleinen Risse, die aktuell keine Auswirkungen auf die Bewohnbarkeit der Häuser haben, können durch die Baumaßnahmen größer werden und ebenfalls Folgen, wie Schimmelbildung nach sich ziehen. Große Bedenken liegen dabei vor allem zwecks dem Einschlagen von sog. Spundwänden vor, auch wenn ein Sachverständiger Architekt gegenüber den Einwendungsführern am 12.01.2018 bezeugt hat, dass dabei gebohrt und nicht gerammt wird. Diese Bauweise würde keine Schäden an den Gebäuden verursachen, was allerdings von den Einwendungsführern stark angezweifelt wird. Es wird gefragt, was im Schadenseintrittsfall passiert und wer für

Folgeschäden aufkommt.

4. *Absenkung des Hauses Stargarder Str. Nr. 13*

Aufgrund der tiefen Aushebungen im Rahmen des Neubaus befürchten die Einwendungsführer, dass die angrenzende Hauswand, sowie die Gartenseite des Grundstücks in Richtung der neuen Tiefgarage absinkt und somit große Folgeschäden entstehen. Hier wurden ebenfalls beruhigende Worte seitens der Vorhabenträgerin bei der Gartenbesichtigung am 21.08.2017 ausgesprochen. Es wird wie folgt zitiert: „wir wollen so gut wie möglich aufpassen, wenn was passiert, stehen wir gerade.“ Die Zweifel der Einwendungsführer sind deshalb allerdings nicht beseitigt, da auch hier keine schriftlichen Leistungszusicherungen vorliegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen der Bauausführung durch fachlich geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die angrenzenden Bestandsbebauungen infolge der Neubaumaßnahme keinen Schaden nehmen. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Bauarbeiten die angrenzenden Grundstücke soweit erforderlich durch Baugrubenverbauten zu sichern, um Setzungen an den angrenzenden Bestandsgebäuden und Nachbargrundstücken zu verhindern. Weiterhin sind während der Bauarbeiten auftretende Schwingungen bei Einbau- und Ziehen des Verbaus durch fortlaufende Messungen zu überwachen und zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen wurden in den mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag aufgenommen.

Gemäß der vorliegenden Planung bleiben unter der Tiefgarage ca. 2,55 m unterströmbarer Raum, in dem das Grundwasser jederzeit ungehindert den Aquifer (Grundwasserenthaltende Erdschicht) durchströmen kann. Ein komplettes Absperrern des Grundwasserstromes infolge des Tiefgaragenbaus findet nicht statt, sodass aus fachgutachterlicher Sicht auch nicht von einem Aufstau des Grundwassers auszugehen ist. Um allerdings Unwägbarkeiten bei der tatsächlichen Grundwasserfließrichtung sowie einem in der Realität ggf. höheren „mittlerem höchsten Grundwasserspiegel“ zu begegnen, wurde in dem Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin eine Verpflichtung aufgenommen, dass diese südlich und nördlich der Bohrpfahlwand angrenzend zur Bebauung Stargarder Straße 13 deutlich vor Errichtung der erforderlichen Bohrpfahlwand je ein 4“-GW-Pegel zu installieren hat. Somit ist vor, während und nach der Bauphase jederzeit ein Zugriff auf aktuelle Messdaten gewährleistet.

Sollten trotz der Umsetzung der oben genannten, erforderlichen Vorkehrungsmaßnahmen Schäden an den Bestandsgebäuden entstehen, so ist die Vorhabenträgerin im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet.