



**Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen
Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit
-Stellungnahme mit Anregung-	
1.	Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord vom 29.09.2021
2.	Bayernwerk Netz GmbH vom 18.10.2021
3.	Bezirksausschuss IV-Südost in seiner Sitzung am 20.07.2021 und 06.10.2021
4.	COM-IN Telekommunikations GmbH vom 04.10.2021
5.	Deutsche Bahn AG -DB Immobilien vom 02.11.2021
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 03.01.2022
7.	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 28.10.2021
8.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern (e.V.)- Geschäftsstelle Ingolstadt vom 22.10.2021
9.	Regierung von Oberbayern vom 04.10.2021
10.	Umweltamt der Stadt Ingolstadt vom 03.11.2021
11.	Uniper Kraftwerke GmbH vom 22.09.2021
12.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 13.10.2021
13.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 30.09.2021
14.	Zweckverband Zentralkläranlage Ingolstadt vom 27.10.2021
15.	Private Stellungnahme vom 14.10.2021
16.	Private Stellungnahme mit Schreiben vom 15.10.2021
17.	Private Stellungnahme mit E-Mail vom 18.10.2021
18.	Private Stellungnahme vom 26.10.2021
19.	Private Stellungnahme vom 26.10.2021
20.	Private Stellungnahme vom 28.10.2021
21.	Private Stellungnahme vom 28.10.2021
22.	Private Stellungnahme vom 30.10.2021
23.	Private Stellungnahme vom 30.10.2021
24.	Private Stellungnahme vom 31.10.2021
25.	Private Stellungnahme vom 31.10.2021
26.	Private Stellungnahme ohne Datum
27.	Private Stellungnahme ohne Datum



Stellungnahme ohne Anregung-	
28.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt – Pfaffenhofen vom 28.10.2021
29.	Bayernets GmbH vom 05.10.2021
30.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24.09.2021
31.	Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.11.2021
32.	Immobilien Freistaat Bayern vom 04.10.2021
33.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 15.10.2021
34.	NGN Fiber Network KG vom 04.10.2021
35.	Planungsverband Region Ingolstadt vom 04.10.2021
36.	Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 27.10.2021



1. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt – Nord mit Schreiben vom 29.09.2021

Es wird mitgeteilt, dass der Zweckverband in diesem Bereich keine Kanäle besitzt. Für die Kanalisation in diesem Bereich sind die Ingolstädter Kommunalbetriebe zuständig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Aus den Ausführungen ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Die Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR findet sich zusammen mit einer entsprechenden Beschlussempfehlung der Verwaltung unter Ziffer 7 des vorliegenden Dokumentes.

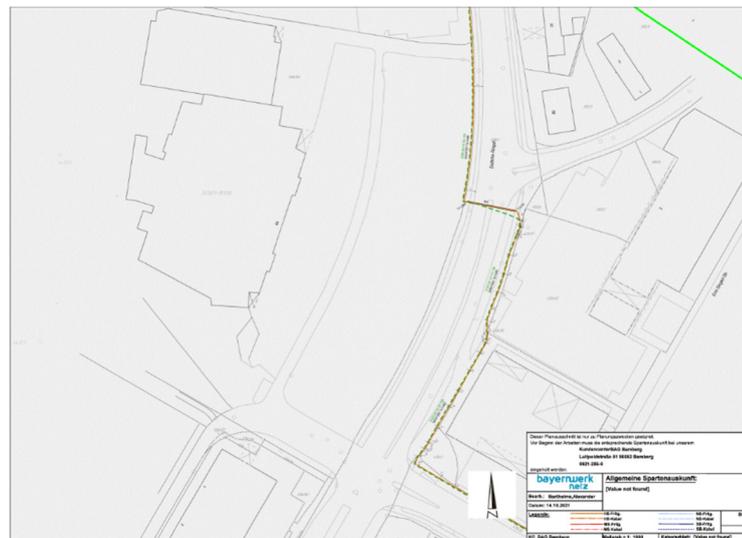
2. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 18.10.2021

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden.

Im Einzelnen wird wie folgt zur Planung Stellung genommen:

110-kV-Kabel

Nördlich des Geltungsbereiches, bei der Erschließungsstraße, verläuft im Bereich das oben genannte 110-kV-Kabel. Die Lage kann dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.



Die Schutzzonenbreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 5,00 m rechts und links der Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Bezüglich einer Bepflanzung mit Bäumen beträgt die Schutzzone nach DIN 18 920 (Baumschutz) je 2,50 m.

Um Beschädigungen des Kabels zu vermeiden, sind alle Arbeiten innerhalb der Schutzzone rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Ggf. ist eine rechtzeitige Ortung des Kabels erforderlich. Es wird um Beachtung der beigefügten Sicherheitshinweise gebeten.

Um keine Einschränkungen der Übertragungsfähigkeit des 110-kV-Kabels zu verursachen, darf die Überdeckung des Kabels in der Regel nicht wesentlich verändert werden.



Im Störfall sowie für Instandhaltungsarbeiten muss ein ungehinderter und zeitlich unbeschränkter Zugang zur Kabeltrasse möglich sein. Ein von der Einwendungsführerin beauftragter oder durchgeführter Tiefbau muss kurzfristig und ohne Schachtschein ausgeführt werden können. Hier kann es notwendig sein, dass kreuzende Verkehrsflächen aufgedigelt und ggf. für mehrere Wochen zumindest teilweise gesperrt werden müssen.

Es wird um Zusendung der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes nach Abschluss des Verfahrens gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Leitungsverlauf des 110 kV-Kabels wurde mitsamt dem Leitungsschutzstreifen für Bebauung und Aufgrabungen entsprechend dem von der Leitungsträgerin vorgelegten Lageplan in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen (vgl. Zeichnerische Darstellung gem. IV.6 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Unter Nr. III.9 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem auf die Beachtung der Vorgaben aus der DIN 18920 hingewiesen.

Gemäß der vorliegenden Planung soll künftig über einen kurzen Abschnitt des 110 kV-Kabels ein öffentlicher Geh- und Radweg verlaufen. Inwieweit diesbezüglich die Leitungsüberdeckung geändert werden muss, wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Leitungsträgerin abgestimmt. Im Bereich des Anschlusses der neu zu errichtenden Erschließungsstraße an die Südliche Ringstraße wird das 110 kV-Kabel ebenfalls gequert. Allerdings ist dieses im betroffenen Bereich bereits heute mit der Zufahrt zu den Stellplätzen der Saturn-Arena überbaut, sodass keine wesentliche Veränderung der Kabelüberdeckung zu erwarten ist.

Die Koordination der erforderlichen Baumaßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt entweder durch das städtische Tiefbauamt selbst oder einem von der Vorhabenträgerin beauftragten Planungsbüro in Abstimmung mit dem Tiefbauamt. In diesem Zusammenhang werden vorab regelmäßig alle Spartenträger eingebunden, sodass das bestehende 110 kV-Kabel sowie die diesbezüglichen Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigt werden.

Die vorliegende Planung steht der Erreichbarkeit des 110 kV-Kabels im Störfall nicht entgegen. Eine teilweise Sperrung der darüber verlaufenden Verkehrsfläche ist nach vorheriger Rücksprache mit dem zuständigen Stellen bei der Stadt Ingolstadt möglich.

Die Bayernwerk Netz GmbH wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut gehört. Zudem wird die Einwendungsführerin nach Abschluss des Verfahrens über die Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informiert. Im Anschluss daran ist der rechtskräftige Bebauungsplan im Geoportal der Stadt Ingolstadt unter <https://www.ingolstadt.de/Rathaus/Verkehr/Geoportal/> einsehbar.

3. Bezirksausschuss IV-Südost

In seiner Sitzung am 20.07.2021

(Anmerkung: Die Stellungnahme erfolgte zur Vorstellung des Rahmenplanes. Es werden daher nachfolgend nur die Anregungen wiedergegeben, welche den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ betreffen. Die übrigen vorgebrachten Anregungen, wie beispielsweise die Radwegführung zwischen der Bahntrasse und dem künftigen Parkhaus, können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abschließend behandelt werden, da die Flächen außerhalb des Planungsumgriffs liegen. Die vorgebrachten Empfehlungen des BZA



werden aber dennoch von den zuständigen Ämtern geprüft. Der BZA wird zu gegebener Zeit über die (Zwischen-) Ergebnisse informiert.)

Der Dachgarten sollte möglichst öffentlich erschlossen werden, der Sicherheitsaspekt (Bank) ist hierbei zu beachten (z.B. Außenaufzug, Gastronomie).

Der Verlust von kostenlosen Parkplätzen wird eine Verschiebung in die umliegenden Wohngebiete nach sich ziehen. Hier muss ein Anwohnerparkkonzept entwickelt werden (siehe Hauptbahnhof Ost)

In seiner Sitzung am 06.10.2021

Als Aufwertung für den Stadtteil könnte man sich ein Café im Erdgeschoss und auch eine Öffnung der Dachfläche für die Öffentlichkeit vorstellen. Ein Parkraumkonzept für das Umfeld fehlt. Die Anwohner und der Bezirksausschuss sollen hier dringend mit eingebunden werden. Das Parkhaus soll vor Baubeginn des Donau-Tower errichtet werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Während im Erdgeschoss des Vorhabens eine für die Öffentlichkeit zugängliche gastronomische Nutzung inklusive Außengastronomiefläche vorgesehen ist, wird eine öffentliche Nutzung der begrünten Dachflächen von Seiten des Vorhabenträgers aus Sicherheitsgründen, welche aus der geplanten Nutzung des Gebäudes als Firmenzentrale einer Bank resultieren, abgelehnt.

Durch das Vorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig auch tagsüber voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Erhöhung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird eine Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten nicht befürchtet, da zum einen die Kraftfahrzeuge im neuen Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 min.) verlängern wird. Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die



Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkten Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Im Rahmen des mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss noch abzuschließenden Durchführungsvertrages wird festgelegt, dass mit dem Bau des Vorhabens erst dann begonnen werden darf, wenn für die hierdurch entfallenden Stellplätze ein entsprechender Ersatz nachgewiesen wurde.

4. **COM-IN Telekommunikations GmbH mit E-Mail vom 04.10.2021**

Die COM-IN Telekommunikations GmbH wird den Donau-Tower in das Glasfaserbestandsnetz einbinden. Mit der Vorhabenträgerin ist die COM-IN Telekommunikations GmbH bereits in Gesprächen und Planungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

5. **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien mit Schreiben vom 02.11.2021**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station & Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet folgende Gesamtstellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 A Ä I.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu erhalten (§ 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG). Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der Gewöhnliche Betrieb der betriebssicher notwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

1. **Immobilienrelevante Belange**

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. 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, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten des DB Konzerns –



auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Es wird gebeten, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behält sich die Einwendungsführerin weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen, zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A1, GUV-V A3, GUV-V D6, GUV-V D30.1, GUV-V D33, GUV-R 2150, DV 462 und die DB Richtlinien 132.0118, 132.0123, 825 zu beachten.

Bei Bauausführung unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde ein Blendgutachten beauftragt. Von der beauftragten Firma Müller-BBM GmbH wurde mit Datum vom 05.07.2021, Aktenzeichen M159861/02 Version 2 BIT/DNK ein Blendgutachten zum Neubau Hochhaus Südliche Ringstraße 64,



Ingolstadt, vorgelegt. Auftrag war die Ermittlung der durch Sonnenlicht an Fassaden hervorgerufenen und auf die benachbarte Bahnlinie einwirkenden Blendungen. Von Seiten der DB Netz AG wird nunmehr dem Blendgutachten bzw. den Aussagen im Blendgutachten unter der folgenden Bedingung zugestimmt:

Aufgrund der geringen zeitlichen Blendwirkung und der dann überwiegenden örtlichen Ausdehnung auf nur 20m – 40m sieht die Einwendungsführerin die Beeinflussung des Eisenbahnverkehrs entsprechend dem Gutachten als vernachlässigbar an. Sollten sich in der Realität unzulässig lange Beeinflussungen in der Signalsicht ergeben, behält sich die Deutsche Bahn AG Forderungen zur Beseitigung / zur Nachbesserung (Blendschutz, zusätzliche Signalwiederholer) gegenüber dem Bauherrn ausdrücklich vor.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzustellen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Die Einwendungsführerin verweist auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Der Bauherr wird gebeten, in seinem eigenen Interesse dafür zu sorgen, dass seine Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Stellungnahme aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ erhältlich.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Die Deutsche Bahn AG bittet darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden und ihr zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.



Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Einwendungsführerin erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Es werden sich weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Gemäß dem derzeitigen Sach- und Kenntnisstand sind Gefährdungen oder Störungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der nahegelegenen Bahnstrecke infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu erwarten. Ebenso ist von keiner Verzögerung, Behinderung oder Beeinträchtigung des gewöhnlichen Bahnbetriebs sowie von Wartungs-, Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahmen durch den vorliegenden Bebauungsplan auszugehen.

1. Immobilienrelevante Belange.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bestehende Vereinbarungen sowie dinglich gesicherte Rechte zugunsten von Unternehmen des DB-Konzerns sind nicht bekannt. Auch ist im Rahmen der Bauausführung voraussichtlich keine Inanspruchnahme bahneigener Flächen notwendig.

2. Infrastrukturelle Belange

Ein Großteil der Hinweise betrifft die konkrete Baudurchführung (z.B. Kraneinsatz). Entsprechende Auflagen werden daher – soweit erforderlich – im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt. Unabhängig hiervon wurde die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet, sodass ihr die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise und Vorgaben bekannt sind und somit im Rahmen der weiteren Planungen sowie im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden können.

Die in der Stellungnahme zitierten Regelungen der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) sind obligatorisch und somit von Jedermann zu beachten. Entsprechende Regelungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind somit entbehrlich. Gleiches gilt für die Vorgabe, dass das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägiger Regelwerke zu erfolgen hat. Es liegt allein in der Verantwortung der Vorhabenträgerin sich über die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu informieren und diese zu beachten.

Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden und auf das Planvorhaben einwirkenden Immissionen (z.B. Luft- und Körperschall) wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unter Einbeziehung des städtischen Umweltamtes betrachtet und bewertet. Nähere Ausführungen finden sich hierzu in Kapitel 7 und 8 der Planbegründung. Die Auswirkungen von Abgasen, Funkenflug, Bremsstaub sowie magnetischer Felder auf das Bauvorhaben sind nach Einschätzung des städtischen Umweltamtes aufgrund der Entfernung zu den Bahnbetriebsanlagen als sehr gering bzw. vernachlässigbar einzustufen.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien wird im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die vom Stadtrat vorgenommene Abwägung ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens einsehbar.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 03.01.2022

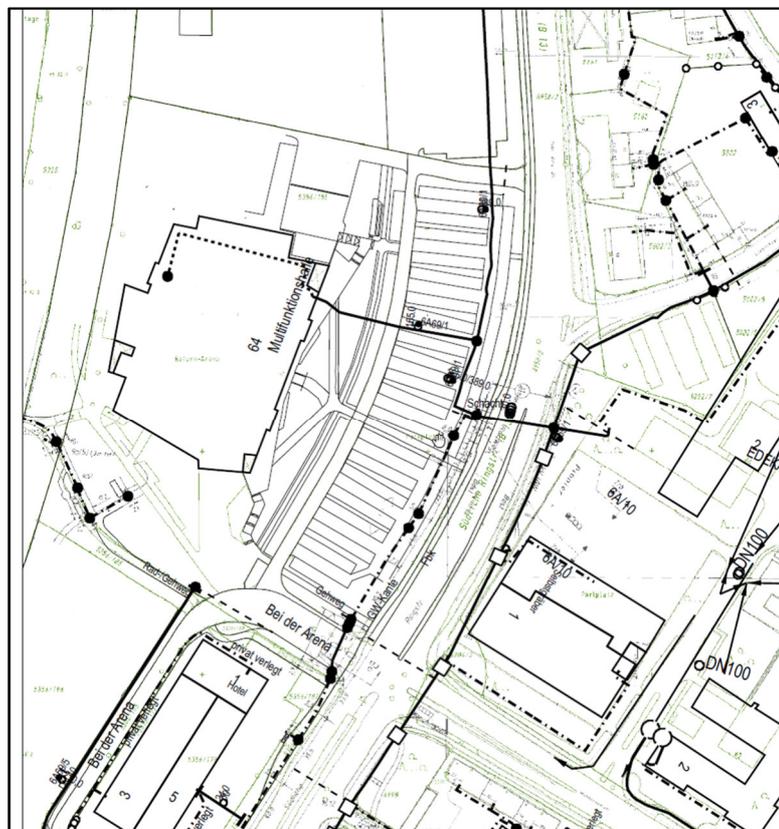
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH



beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der vorliegenden Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau der TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen berührt werden (siehe Bestandsplan). Die notwendige Umlegung wurde bereits veranlasst.



Die Einwendungsführerin macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.



- Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Deutschen Telekom Technik GmbH unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH 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 Abschnitt 6 – zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die erforderliche Umverlegung der bestehenden Telekommunikationslinie ist, wie in der Stellungnahme angesprochen, bereits veranlasst.

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße, wie auch die Straße „Bei der Arena“ werden bzw. sind bereits öffentlich gewidmet, sodass diese ungehindert und unentgeltlich genutzt werden können.

Die Straßenplanung erfolgt durch ein von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt beauftragtes Planungsbüro. Die vorliegende Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde an die Vorhabenträgerin sowie an das von ihr beauftragte Planungsbüro mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung bei den weiteren Planungsschritten weitergeleitet. Die erforderliche Vorlaufzeit für die durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Vorhabenträgerin und dem beauftragten Planungsbüro somit bekannt und kann im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Nach Ausarbeitung und Abstimmung der Erschließungsplanung zwischen dem beauftragten Planungsbüro und den weiteren Planungsbeteiligten werden die einzelnen Spartenträger, darunter auch die Deutsche Telekom, durch das Planungsbüro angefragt, ob sich diese an der Neuerschließung beteiligen wollen und inwieweit entsprechende Leitungstrassen vorgesehen werden sollen.

Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Nr. III.9 hingewiesen.

7. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 28.10.2021

1. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Hausanschlusschacht an der Südlichen Ringstraße auf Höhe der Liegnitzer Straße.



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

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt zum größten Teil nicht berücksichtigt. Vor der Erschließung des Baugebietes ist daher eine entsprechende Entwässerungsplanung (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010), in der auch die Sanierung bzw. Optimierung (Dichtheit, Fehlanschlüsse, hydraulische Leistungsfähigkeit) des nachfolgenden Kanalsystems berücksichtigt wird, vorzulegen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, das auch Starkregenereignisse berücksichtigt, zu erstellen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Damit wird die Neubildung von Grundwasser gefördert und der oberflächennahe Wasserabfluss gebremst.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden. Es dürfen keine Schäden (z.B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter entstehen.

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

Vom Tiefbauamt ist als Straßenbaulastträger ein Konzept für die Ableitung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen zu erstellen. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich.

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

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

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

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A138 „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“, A118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen-, und



Mischwasserkanälen“ und A 166 „Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung – Konstruktive Gestaltung und Ausrüstung“ zu berücksichtigen.

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

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 Starkregenereignisse zu beachten.

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

- Ermittlung der Fließwege innerhalb des Plangebietes mit Anpassung des Geländes, der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung an Topographie und Überflutungsrisiko
- Einschätzung einer Überflutungsgefährdung und von Risikobereichen innerhalb des Plangebietes (erste Ergebnisse der Starkregengefahrenkarte liegen bereits vor und können für Planungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
- Möglichkeit 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 15 cm. Über dem Straßenniveau liegen.

2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse

Für die detaillierte Planung von Bauvorhaben sind genaue Untersuchungen zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen erforderlich. Es ist 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 kostenpflichtig eingeholt werden.

Hinweise zur Bebauung

Die Bemessungsgrundwasserstände sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind zukünftige Höhenfestsetzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserhältnisse festzulegen. Es wird empfohlen, im Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen, und sonstige Bauwerksöffnungen), die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, wasserdicht auszubilden sind.

Tief liegende Gebäudeteile (Keller/Tiefgarage) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern. Im Regelfall sind Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweise in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung ist die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Auch nach der Bauphase können Baukörper, die in den Grundwasserhorizont eingreifen, Veränderungen hervorrufen. Beispielsweise sind Grundwasseraufhöhungen im Anstrombereich und Grundwasserabsenkungen im Abstrombereich von Baukörpern sowie lokale Veränderungen der Grundwasserfließrichtung möglich. Insbesondere in Verbindung mit den zuvor genannten Grundwasseraufhöhungen können sich negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung verstärken.

Aus hydraulischen Gründen wird zur Abdämpfung von Ablaufspitzen eine Regenwasserrückhaltung über Gründächer empfohlen. Besonders bei Starkregenereignissen kann dies zu einer erheblichen Entlastung der Entwässerungskanäle beitragen.

Bauwasserhaltung

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

Bei unterkellerten Ausführungen der geplanten Neubauten bzw. bei Spartenverlegungen können Wasserhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Baugruben erforderlich sein. Im Zuge der Planung von Wasserhaltungsmaßnahmen sind 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 (derzeit 0,65 €/m³) erhoben.

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

3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC/160 PR in der Straße „Bei der Arena“ sichergestellt.

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

Laut Begründung zum Bebauungsplan soll im Bereich des Plangebietes die im Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ entsprechend angepasst werden (unter 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensart, Verfahren nach § 13a BauGB, S. I/6). Die oben genannten Grundschutzangaben gelten für ein potentiell Gewerbegebiet.

Zur Sicherung eines ausreichenden Brandschutzes (Objektschutz), insbesondere für das 15-geschossige Bürohochhaus mit 57 m Höhe und den ein- bzw. sechsgeschossigen Nebenanbau, sind die Vorhaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

Den internen Brandschutz (Druckerhöhungsanlage etc.) hat der Vorhabenträger sicherzustellen.

Im Rahmen einer „Ressourcenschonung Trinkwasser“ wird die Errichtung von parzellenbezogenen Brunnen zur Förderung von Betriebswasser (dezentrale Betriebswasserversorgung) bzw. die Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser.

4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten.

Gegebenenfalls ist das Abfallkonzept mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzustimmen. Dabei ist zu klären, ob der Müll mittels Unterflurmüllbehälter entsorgt werden soll. Für diesen Fall sind die technischen Anforderungen zu beachten und die Müllplätze so zu planen, dass diese von den Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden können.

5. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.



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

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

Kosten für Erschließungsaufwand

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, S. I/20 Nr. 17 „Kosten“ und dem Antrag der Volksbank Raiffeisenbank Mitte eG vom 17.07.2020 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsaufwand – soweit über die bestehende Erschließung hinaus erforderlich – vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Hinweise zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Nr. 5.2 Ver- und Entsorgung, 1. Absatz, 3. Satz (S.I/14) wie folgt zu ändern:

„Die ~~Beseitigung des Abfalls~~ Abfallentsorgung erfolgt nach ~~den örtlichen Vorschriften über die städtische Abfallentsorgung bzw. den zuständigen Betrieb~~ der Abfallwirtschaftssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR.“

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Nr. 5.2 Ver- und Entsorgung, Wasserversorgung (S. I/14) wie folgt zu ändern:

„Das Plangebiet wird durch die ~~Stadtwerke Ingolstadt~~ Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR trinkwassertechnisch versorgt.“

Im Bebauungsplan ist unter III. Hinweise, 1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung, zweiter Absatz (S.9) zu ändern:

„Notüberläufe aus z.B. Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen ~~nur mit einem geeigneten Rückstauschutz~~ nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. ~~Diese Art der Kanaleinleitung ist entsprechend der Entwässerungssatzung gebührenpflichtig.~~“

Im Bebauungsplan ist unter III. Hinweise, 2. Regenwasserbehandlung, 1. Absatz (s.9) zu ändern:

„Anfallendes Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist ~~auf den privaten Grundstücken~~ im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist sowie ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 in der aktuell gültigen Fassung



hingewiesen. Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des ~~ATV-DWA~~ Regelwerkes des DWV, Merkblatt M 153, breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen. Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV DWA, Arbeitsblatt A 138 ~~von Januar 2002~~ in der aktuell gültigen Fassung, zu bemessen.

Altlastenverdachtsfläche

Etwaige Mehrkosten für den Erdaushub, die auf Grund von belastetem Material verursacht werden, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1. Entwässerung

Die Ausführungen zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen und sind im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt.

Bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abgestimmte Entwässerungsplanung inklusive eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes sowohl für das Baugrundstück wie auch für die neu herzustellenden Straßenflächen erstellt. Hierbei wird unter Berücksichtigung des Versickerungsgebotes neben der Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalsystems auch der Fall eines Starkregenereignisses unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus der städtischen Starkregengefahrenkarte mitbetrachtet.

Die geologischen Verhältnisse vor Ort sind für eine breitflächige Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Regenwassers nicht geeignet. Aus diesem Grund sieht die Entwässerungsplanung der Vorhabenträgerin eine Versickerung des auf dem Vorhabengrundstück anfallenden Niederschlagswassers über ein Rigolen-System vor. Im Rahmen des Bauvollzugs wird von der Vorhabenträgerin – soweit erforderlich – eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der hierfür zuständigen Stelle beantragt.

Einen positiven Beitrag in Hinblick auf die Grundstücksentwässerung, insbesondere bei Starkregenereignissen, leistet die unter Ziffer I.9 im Bebauungs- und Grünordnungsplan für die ein- und sechsgeschossigen Gebäudeteile festgesetzte intensive Dachbegrünung. Durch diese wird das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Regenwasser effektiv zurückgehalten und sodann, während ein gewisser Anteil verdunstet und so dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt wird, verzögert in die vorgesehenen Sickeranlagen abgeleitet. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 4.2 der Planbegründung. Zudem werden mit der Begrenzung der künftigen Wandhöhen des Vorhabengebäudes in Nr. I.3 sowie dem Verbot von Abgrabungen im Plangebiet unter Nr. II.5 des Bebauungsplanes weitere Festsetzungen getroffen, welche den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen dienen. Unter Ziffer III.7 findet sich zudem ein Hinweis, wonach bei Tiefgaragenabfahrten der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 15 cm über dem Straßenniveau liegen sollte. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand sind keine von der Bebauung freizuhaltenen Retentions- oder Grünflächen im Planungsumfeld erforderlich. Sollte sich eine entsprechende Notwendigkeit allerdings im Rahmen des bis zum Satzungsbeschluss mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AÖR sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt



abgestimmten Entwässerungskonzeptes ergeben, wird die vorliegende Planung entsprechend angepasst.

In Bezug auf die in der Stellungnahme angesprochenen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie der dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer (TRENGW bzw. TREN OG) bedarf es im Bebauungsplan keiner expliziten Regelung, da deren Beachtung, soweit sie im konkreten Fall einschlägig sind, aufgrund der geltenden Rechtsvorschriften verpflichtend ist. Auf die Berücksichtigung der ATV-Arbeitsblätter A 138 sowie auf das Merkblatt M153 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Nr. III.2 hingewiesen. Zudem findet sich hier auch ein Hinweis auf das Verbot der Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen.

Dass der Oberflächenabfluss nicht zu Ungunsten der umliegenden Grundstücke verlagert werden darf, ergibt sich aus den geltenden privatrechtlichen Bestimmungen, sodass eine Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Auch in Bezug auf das Anschlussverbot von Hausdrainagen an die öffentliche Kanalisation ergibt sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Handlungsbedarf, da dies bereits in der geltenden städtischen Entwässerungssatzung verbindlich festgelegt ist.

Zu 2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse und Hinweise zur Bebauung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von der Vorhabenträgerin eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Grundwasser- und Bodenverhältnisse werden in der Planbegründung unter Kapitel 3.5 ausführlich dargestellt.

Basierend auf den Ergebnissen des geotechnischen Berichts wird der Bemessungsgrundwasserstand auf 364,75 m ü NHN festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Nr. III.3 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde der Vorhabenträgerin die vorliegende Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe AÖR zur Kenntnisnahme und Beachtung bei den weiteren Planungen wie auch bei der Bauausführung weitergeleitet, sodass ihr die darin enthaltenen Hinweise z.B. in Bezug auf die Ausbildung tief liegender Gebäudeteile bekannt sind.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgten unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden Grund- und Hochwasserverhältnisse.

Die Pflicht des Bauherrn darauf zu achten, dass es infolge der Baumaßnahme zu keinen negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in der näheren Umgebung kommt, ergibt sich aus privatrechtlichen Bestimmungen. Dennoch soll im Rahmen des mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum Schutz der umliegenden Bestandsgebäude aufgenommen werden.

Um abzuklären, ob es infolge des Neubaus zu Grundwasseraufhöhungen bzw. Grundwasserabsenkungen mit negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung kommt und ob bzw. welche Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbebauung ergriffen werden sollen, wird bis zum Satzungsbeschluss eine Stellungnahme eines fachkundigen Büros eingeholt.



Wie unter Ziffer 1 bereits erwähnt, wird unter Nr. I.9 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine intensive Dachbegrünung der ein- und sechsgeschossigen Gebäudeteile verbindlich festgesetzt. Hierdurch werden die auf dem Baugrundstück anfallenden Abflussmengen weiter reduziert und die Ablaufspitzen vor allem bei Starkregenereignissen erheblich abgemildert.

Bauwasserhaltung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Nr. III.4 auf die gesetzliche Antragspflicht bei Grundwasserabsenkungen hingewiesen. Zudem finden sich unter diesem Punkt weitere Hinweise in Bezug auf die Voraussetzungen und Folgen erforderlicher Bauwasserhaltungsmaßnahmen. Wie bereits zu Beginn erwähnt, ist es Pflicht des Verursachers auch bei Bauwasserhaltungsmaßnahmen dafür zu sorgen, dass diese zu keinen Schäden an der umliegenden Bestandsbebauung führen. Eine Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens im Vorfeld der Bauwasserhaltungsmaßnahme erfolgt nicht. Allerdings wird die Stellungnahme zusammen mit der entsprechenden Empfehlung der Einwendungsführerin an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung weitergeleitet.

Zu 3. Wasserversorgung

Die Ausführungen hinsichtlich der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Aus ihnen ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Für den geplanten Neubau wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein ganzheitliches Brandschutzkonzept erstellt, dessen Ergebnisse unter Kapitel 9 der Planbegründung zusammengefasst wurden. Demnach ist die zur Verfügung stehende Löschwassermenge für den Grundschutz des geplanten Bauvorhabens ausreichend. Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz wurde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens als stadtinterne Stelle ebenfalls beteiligt. Die hierbei vorgebrachten Anregungen und Empfehlungen sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Alle weitergehenden Anforderungen an den (inneren) Brandschutz hat die Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung sicherzustellen und der Baugenehmigungsbehörde (soweit erforderlich) nachzuweisen.

Wie in Kapitel 6 der Planbegründung aufgeführt, sollen für die Freiflächenbewässerung ggf. Zisternen vorgesehen werden.

Zu 4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die Einhaltung der Abfallwirtschaftssatzung ist obligatorisch, sodass entsprechende Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan entbehrlich sind. Eine Entsorgung des auf dem Vorhaben Grundstück anfallenden Abfalls über Unterflurmüllbehälter ist nicht vorgesehen.

Zu 5. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Pflicht zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ergibt sich verbindlich aus der geltenden städtischen Wasserabgabesatzung bzw. Entwässerungssatzung. Zudem wird im Bebauungsplan unter Nr. III.1 auf die Anschlusspflicht hingewiesen. Gemäß den Bestimmungen der geltenden Entwässerungssatzung hat der Grundstückseigentümer zudem dafür zu sorgen, dass kein Abwasser aus der öffentlichen Kanalisation in das Gebäude, insbesondere den Keller, zurückgelangen kann. Eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Pflicht



zur Vorlage eines Dichtheitsnachweises der Grundstücksentwässerungsanlage vor Inbetriebnahme, das Anschlussverbot von Hausdrainagen an die öffentliche Kanalisation, die Pflicht Grundstücksanschlüsse frei von Überdeckungen oder Bebauung zu halten sowie vor Beschädigungen zu schützen. Hierzu sind in der geltenden, städtischen Entwässerungssatzung bereits entsprechende Regelungen enthalten, was eine zusätzliche Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbehrlich macht.

Kosten für Erschließungsaufwand

Es ist vorgesehen, in den derzeit noch ausstehenden Durchführungsvertrag, welcher mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen ist, eine Regelung in Bezug auf die Übernahme der ursächlich mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungskosten, welche nicht über das Beitragsrecht erhoben werden können, aufzunehmen.

Hinweise zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die Begründung wurde entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme abgeändert.

Altlastenverdachtsfläche

Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin wie unter Ziffer 2 bereits angeführt, mit der Bitte um Kenntnisnahme weitergeleitet, sodass ihr die Pflicht zur Übernahme etwaiger Mehrkosten für den Erdaushub bekannt ist.

8. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Geschäftsstelle Ingolstadt mit Schreiben vom 22.10.2021

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) lehnt den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ nicht ab, sondern fordert, bezugnehmend auf die Vereinbarungen und Absichtserklärungen am Runden Tisch zum Volksbegehren Artenvielfalt, nachfolgende Aspekte zu berücksichtigen:

In den letzten Jahren gingen mit dem Abriss hoher Gebäude oder anderer geeigneter Standorte immer wieder Quartiere für Fledermausarten wie den Großen Abendsegler und für Vogelarten wie den Mauersegler verloren. Die Arten sind auf geeignete Nest- und Quartierstandorte an hohen Gebäuden angewiesen. Es wird empfohlen, bei der Errichtung des geplanten Hochhausturms entsprechende Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten vorzusehen. Gerne ist der LBV im Rahmen eines entsprechenden Animal-Aided-Design-Projekts beratend tätig. Neben den genannten Arten sieht der LBV als geeignete Zielarten den Haussperling und die Schmetterlingsarten Admiral und Tagpfauenauge. Bei der Gestaltung der Außenanlagen sollten die Bedürfnisse dieser Arten dringend berücksichtigt werden.

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



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Einrichtung von Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten für Vogelarten wie beispielsweise den Mauersegler oder Fledermausarten wie beispielsweise den Großen Abendsegler ist aufgrund der vorgesehenen Fassadengestaltung nicht möglich. Allerdings wird bei der Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der teils intensiv begrünten Dachflächen des ein- und sechsgeschossigen Gebäudeteils darauf geachtet, dass die Grünflächen (wild-)bienenfreundlich angelegt werden und zudem auch den Bedürfnissen heimischer Schmetterlingsarten Rechnung getragen wird.

Unter Ziffer I.10 findet sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung wonach bei großflächigen Glaselementen geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie beispielsweise reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen sind. Ergänzt wird diese Festsetzung durch den Hinweis unter III.10 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wonach bei der Fassadengestaltung die Hinweise und Planungsempfehlungen der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte zu berücksichtigen sind. Ergänzend hierzu fand in der Zwischenzeit ein Abstimmungstermin mit einem Vertreter des Landesbundes für Vogelschutz, der unteren Naturschutzbehörde sowie den beteiligten Planungsbüros statt. Die daraus gewonnen Erkenntnisse wurden, soweit dies zum jetzigen Planungsstand möglich ist, in den Vorhabenplänen berücksichtigt. So wurde z.B. die Freiflächenplanung auf den begrünten Dachterrassen dahingehend abgeändert, dass mit höheren Grünelementen, wie beispielsweise Bäumen, vom Hochhausturm etwas abgerückt wurde, um Spiegelungen der Bepflanzungen in den Glaselementen zu vermeiden. Im Rahmen des mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages wird ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, wonach die Glaselemente an der Vorhabenfassade in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der unteren Naturschutzbehörde so zu gestalten sind, dass Spiegelungen der umliegenden Bäume ausgeschlossen bzw. weitestgehend minimiert werden. So kann nach fachlicher Meinung die grundsätzlich bei Glasfassaden bestehende Gefahr eines erhöhten Vogelschlages erheblich reduziert werden.

9. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 04.10.2021

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung ab:

Planung:

Die Stadt Ingolstadt plant die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses zu schaffen. Bei dem ca. 0,6 ha großen Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Parkplatzes der Saturn-Arena südlich der Donau und westlich der südlichen Ringstraße. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung / Freizeit und Sportzentrum“ dargestellt.

Bewertung:

Die Planung trägt dem LEP-Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) grundsätzlich Rechnung. Die Nutzung bereits versiegelter Flächen, die verdichtete Bauweise und die Berücksichtigung von Tiefgaragen ist darüber hinaus aus landesplanerischer Sicht im Hinblick



auf die Erfordernisse zum Flächensparen (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), RP 10 B I 2.1 (G) und RP 10 B III 1.1.1 (G)) zu begrüßen.

Ergebnis:

Die Planung steht mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der beabsichtigten Nutzungen anzupassen bzw. zu berichtigen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Wege der Berichtigung.

10. Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 03.11.2021

Artenschutz

Der Durchführungsvertrag, welcher die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag benennt, ist dem Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde, zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen.

Baumschutz

Der mit dem Gartenamt abgestimmte Freiflächengestaltungsplan wird anerkannt. Die Baumreihe entlang der südlichen Ringstraße, das Lindenkarree sowie die im Plan als zu erhalten gekennzeichnete Gehölzreihe bei der Arena, sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß der DIN 18920 zu schützen.

Lärmschutz

Die „Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren Südliche Ringstraße 64 in der Stadt Ingolstadt“ der Accon GmbH vom 06.04.2021 betrachtet den auf den geplanten Tower einwirkenden Verkehrs- und Anlagenlärm sowie den voraussichtlich von dem Tower abgestrahlten Lärm. Da der Tower nur zur Tagzeit genutzt werden wird, entfällt eine Betrachtung der Schalleinwirkungen zur Nachtzeit.

Die Summe des von den Bahnstrecken 5501 und 5851 ausgehenden Schienenverkehrslärms, des von dem Straßennetz ausgehenden Straßenverkehrslärms sowie des von öffentlichen Parkplätzen verursachten Lärms führt an allen Fassaden zu deutlichen Überschreitungen des nach DIN 18005 für Gewerbegebiete zur Tagzeit gültigen schalltechnischen Orientierungswertes von 65 dB(A). An Fassadenbereichen, an denen dieser Schwellenwert überschritten wird, sind die Innenräume durch mechanische Zwangsbelüftungen zu be- und entlüften. Aufgrund einer am 21.05.2021 zwischen dem Stadtplanungs- und dem Umweltamt getroffenen Vereinbarung werden die Immissionsgrenzwerte, die als Obergrenzen für die in einem gewissen Rahmen „verhandelbaren“ schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 gelten, nicht in Erwägung gezogen.

Die Einwirkung von Anlagenlärm auf den Donau-Tower sowie die Schallabstrahlung vom Donau-Tower auf benachbarte schützenswerte Immissionsorte erreicht nicht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die Errichtung des Donau-Towers erfordert daher keine durch Anlagenlärm begründete aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen.



Altlasten

Vorhandene und untersuchte Bodenverunreinigungen stellen keine Gefahr für die relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch und Grundwasser dar und sind abfallrechtlich zu betrachten.

Eine Kampfmitteluntersuchung ist nicht nachgewiesen, wurde aber nach Information des Umweltamtes im Rahmen des Eigentumsübergangs Bundesrepublik Deutschland – Stadtwerke durchgeführt. Sollte kein Nachweis vorgelegt werden können, müssen sämtliche Erdarbeiten durch einen Kampfmittelräumdienst begleitet werden.

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Im Bereich des Baugrundstückes liegt der mittlere Grundwasserflurabstand zwischen 2,00 m und 3,00 m unter Geländeoberkante. Hinsichtlich des Bauobjektes ist mit einem Austreten von Grundwasser zu rechnen. Im Zuge der Bautätigkeiten kann Grundwasser zu Tage treten, somit wird eine Bauwasserhaltung zur Absenkung des Grundwasserspiegels notwendig. Diese bedarf der Anzeige beim Umweltamt Ingolstadt, Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft (FSW) sowie der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung, die unabhängig der zu fördernden Grundwassermenge zu beantragen ist. Ein Antrag für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.

Aus den Bereichen Lichtimmissionen, Naturschutz und Wasserrecht werden keine Einwände vorgebracht.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Artenschutz

Das Umweltamt wird vom Stadtplanungsamt in die Abstimmung des mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages eingebunden. Insbesondere werden die geplanten vertraglichen Regelungen zum Schutz vor erhöhtem Vogelschlag an der Gebäudefassade der unteren Naturschutzbehörde zur Freigabe vorgelegt.

Baumschutz

Die in der Stellungnahme angesprochenen Bäume sind – soweit sie vom Planumgriff erfasst werden – gem. Nr. I.9 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „zu erhalten“ festgesetzt. Sollten dennoch einzelne Bäume aus sicherheitsrechtlichen Gesichtspunkten gefällt werden müssen, so sind diese (soweit möglich) an selbiger Stelle verpflichtend nachzupflanzen. Unter Nr. I.9 wird ebenfalls auf die geltenden Regelwerke zum Schutz der Bäume im Rahmen der Baumaßnahmen (u.a. DIN 18920) hingewiesen. Gleichzeitig soll in dem mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung zum Schutz der vorhandenen Bäume während der Baumaßnahmen aufgenommen werden.

Lärmschutz

Unter Ziffer I.8 wurde basierend auf den Feststellungen der eingeholten schalltechnischen Untersuchung sowie nach Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt eine Festsetzung zum Immissionsschutz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Wie in der schalltechnischen Untersuchung der Firma accon GmbH festgestellt wurde, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an neun Immissionsorten im Plangebiet überschritten. Dies wird allerdings im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als vertretbar angesehen, da es sich bei der geplanten Nutzung um eine reine Gewerbenutzung handelt. Aufgrund der



exponierten Lage und der Nähe zur Innenstadt ist das Vorhabengrundstück prädestiniert für eine Gewerbebebauung im innerstädtischen Bereich. Darüber hinaus ist das Gebiet sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie an den ÖPNV angebunden. Gesunde Arbeitsverhältnisse können nach Aussage des Fachgutachten durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. So sind nach Nr. I.8 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten. Nähere Ausführungen zum Immissionschutz sind der Planbegründung unter Kapitel 7 zu entnehmen.

Altlasten

Der Hinweis, dass die vorhandene und untersuchte Bodenverunreinigung abfallrechtlich zu betrachten ist, wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. In der Planbegründung finden sich in Kapitel 14 nähere Informationen zum Thema Altlasten/Bodenverunreinigungen. Diesbezügliche Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan allerdings nicht erforderlich.

Im Jahr 2001 erfolgte auf dem Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes eine großflächige Kampfmittelerkundung mittels Computersondierung, welche allerdings nicht das gesamte Plangebiet umfasste. Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet somit nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, wurde unter Ziffer III.12 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie in Kapitel 14 der Planbegründung entsprechende Hinweise zum Thema Kampfmittelerkundung bzw. -beseitigung aufgenommen.

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Die Ausführungen in Bezug auf eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme und Beachtung bei den weiteren Planungen sowie bei der Bauausführung weitergeleitet.

11. Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 22.09.2021

Grundsätzlich bestehen gegen die vorliegenden Planungen von Seiten der Uniper Kraftwerke GmbH keine Einwände.

Im Einzugsbereich des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, die durch ein Monitoringprogramm Änderungen des Grundwasserspiegels beobachten.

Sollte im Rahmen der geplanten Maßnahmen eine Bauwasserhaltung (evtl. mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels) notwendig sein, bittet die Uniper Kraftwerke GmbH um Benachrichtigung sowie um Beteiligung im Genehmigungsverfahren.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Einrichten von Bauwasserhaltungsmaßnahmen (mit Absenkung des Grundwasserspiegels) bedarf einer Anzeige beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt sowie der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung. Hierüber ist die Vorhabenträgerin informiert. Aufgrund der vorliegenden Informationen zu den vorherrschenden Grundwasserständen sowie den geplanten bautechnischen Maßnahmen sind aus geotechnischer Sicht aufgrund der gegebenen Abstände von mehr als 400m zwischen dem Neubauvorhaben und den bestehenden Messtellen keine Auswirkungen auf deren Funktion zu erwarten.



12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit E-Mail vom 13.10.2021

Die Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH derzeit nicht geplant. Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Plangebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Auch wenn durch die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant ist, wird die Versorgung des Vorhabens mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt.

13. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 30.09.2021

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom o.g. Vorhaben 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 Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen 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 zusammenzufassen, der dem städtischen Umweltamt 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 generell 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.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für 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.

3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des Baugebietes 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 geprüft werden. 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 im geplanten Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Regenwasserbeseitigung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender 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 M153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Pflaster mit offenen Fugen oder splitgefüllten Fugen ist bei gewerblichen Flächen auf Grund fehlender Reinigungsleistung der Fuge, grundsätzlich nicht zustimmungsfähig.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M153 (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 (VWFreiV) 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

Gebäudedrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1 Wasserversorgung

Die Ausführungen unter Punkt 1 werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Zu 2 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise zur Vorgehensweise für den Fall, dass im Rahmen der Bauarbeiten Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet zu Tage treten, wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben. In der Planbegründung finden sich in Kapitel 14 nähere Informationen zum Thema Altlasten. Diesbezügliche Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan allerdings nicht erforderlich. Unter Nr. III.11 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass nur schadstofffreies Material als Auffüllmaterial verwendet werden darf. Ein Hinweis auf den Leitfaden „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ ist entbehrlich, da dieser von den Bauherren sowie den Bau- und Abbruchunternehmen verbindlich zu beachten ist.

Zu 3 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbehandlung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die künftige Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR über den bereits vorhandenen Anschlusschacht an der Südlichen Ringstraße auf Höhe der Liegnitzer Straße. Die Überrechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit sowie die Überprüfung und ggf. erforderliche Erneuerung bzw. Sanierung bestehender Entwässerungskanäle im Stadtgebiet erfolgt stetig durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird zudem bis zum Satzungsbeschluss über den vorliegenden Bebauungsplan von der Vorhabenträgerin ein mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmtes Entwässerungskonzept erstellt. Nähere Ausführungen zur Entwässerung des Plangebietes finden sich in den Kapiteln 5.2 sowie 6 der Planbegründung.

Die Pflicht, das Bauvorhaben an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, ergibt sich aus der städtischen Entwässerungssatzung, sodass eine Regelung hierzu im Bebauungsplan entbehrlich ist.

Regenwasserbehandlung

Die geologischen Verhältnisse vor Ort sind für eine breitflächige Versickerung nicht geeignet. Aus diesem Grund sieht die Entwässerungsplanung der Vorhabenträgerin eine Versickerung



des auf dem Vorhabengrundstück anfallenden Niederschlagswassers über ein Rigolen System vor. Im Rahmen des Bauvollzugs wird von der Vorhabenträgerin eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der hierfür zuständigen Stelle beantragt.

In Bezug auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung der dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in ein Oberflächengewässer (TRENGW; TREN OG), bedarf es im Bebauungsplan keiner expliziten Regelung, da deren Beachtung, soweit sie im konkreten Fall einschlägig sind, aufgrund der geltenden Rechtsvorschriften verpflichtend ist. Auf die Berücksichtigung der ATV-Arbeitsblätter A 138 sowie auf das Merkblatt M153 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Nr. III.2 hingewiesen. Zudem findet sich hier auch ein Hinweis auf das Verbot der Versickerung über belastete Bodenflächen.

Unter Kapitel 6 in der Planbegründung wird näher auf die die Entwässerung des Plangebietes eingegangen. Zudem findet sich unter Nr. III.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Hinweis, wonach eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und Auffüllungen nicht zulässig ist.

Grund- und Schichtwasser

Das Verbot Gebäudedrainagen an den Abwasserkanal anzuschließen ergibt sich aus der städtischen Entwässerungssatzung, sodass eine Regelung hierzu im Bebauungsplan entbehrlich ist.

14. Zweckverband Zentralkläranlage Ingolstadt mit Schreiben vom 27.10.2021

Aus Sicht des Zweckverbands Zentralkläranlage Ingolstadt bestehen zu dem o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Eine Reinigung der aus diesem Bebauungsplan anfallenden Abwässer ist auf der Zentralkläranlage Ingolstadt möglich, sofern die Entwässerungssatzung der INKB (derzeitige Fassung vom 26.08.2013, zuletzt geändert mit Satzung vom 13.09.2017) eingehalten wird.

Wegen der hohen Fremdwasserzuflüsse zur Kläranlage ist jedoch eventuell anfallendes Bauwasser aus dem Baugebiet schadlos in ein Oberflächengewässer abzuleiten oder einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist im Rahmen des Bauvollzuges eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang werden mögliche Ableitungs- bzw. Einleitungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Ingolstädter Kommunalbetriebe geprüft. Hierbei wird unter anderem auch die Auslastung bzw. Aufnahmefähigkeit der Kläranlage berücksichtigt.

15. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 14.10.2021

1. Durch den Bau des Hochhauses mit 57 Metern Höhe werden die Anwohner des Schanzer Carrees (Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße) stark beeinträchtigt. Insbesondere findet durch den Hochbau dann eine Verschattung der Gebäude in diesem Bereich statt. Hier wird eine Begutachtung gefordert, wie sich dieser Bau auf die Besonnung der bestehenden Wohngebäude auswirkt. Es steht zu befürchten, dass hier eine deutliche Verschlechterung der Besonnung eintreten wird, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität



führt. Hier muss auch geprüft werden, ob nicht auch das Neubauvorhaben an der Stargarder Straße betroffen sein wird.

Zudem wird es den Mietern und Bankmitarbeitern durch die freie Sicht auf das Schanzer Carree in geradezu voyeuristischer Art und Weise ermöglicht, am Leben der dort wohnenden Menschen teilzunehmen. Insbesondere sind die Balkone und Dachterrassen von den oberen Geschossen des Hochhauses uneingeschränkt einsehbar, was die Privatsphäre der dort Wohnenden deutlich einschränkt. Eine Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes – wie von einigen gefordert – wird aus diesem Grund auch abgelehnt.

2. Durch den Bau des Gebäudes wird sich die Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus sowie eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Towers“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen Straßen deutlich verschärfen wird und für Anwohner und deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig dann als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt wirksame Gegenmittel ergriffen werden.
3. Zwar wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Einbeziehung der Wohnanlage „Schanzer Carree“ wurde jedoch nicht vorgenommen. Hier ist anzumerken, dass schon jetzt eine hohe Emissionsbelastung vorliegt. Das Wohngebiet wird lediglich durch den einstöckigen Bau eines Lebensmitteldiscounters zur Südlichen Ringstraße hin abgegrenzt. Das bewirkt, dass schon jetzt Lärm und Abgase weitestgehend ungehindert vordringen können. Durch den Bau des Hochhauses wird sich die Schallreflektion in das Wohngebiet nochmals deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen wird. Das Gutachten trifft bezüglich der Lärmmehrbelastung auf das Wohngebiet keine Aussagen. Des Weiteren wird sich die Belastung durch Abgase durch die deutlich stärkere Verkehrsbelastung weiter steigern. Auch dies führt zu einer weiteren Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben „Donau-Tower“ die Bewohner des „Schanzer Carrees“ dauerhaft deutlich in ihrer Wohn- und Lebensqualität belastet werden. Dies führt zu einer geringeren Attraktivität des Wohngebietes insgesamt und somit auch zu Wertminderungen der dortigen Immobilien. Bei der damaligen Erschließung und Vermarktung des Geländes war von einem solchen Bauvorhaben nichts bekannt. Vielmehr wurde das Schanzer Carree auch von Seiten der Stadt damals als „Filetstück der innerstädtischen Planung“ bezeichnet und auch mit entsprechend hohen Grundstückspreisen an Investoren verkauft. Von diesem „Filetstück“ wird nach dem Bau des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden können. Die Einwendungsführer bezweifeln, dass die damals erzielten Preise beim Verkauf der Grundstücke mit dem heutigen Kenntnisstand hätten erreicht werden können und somit auch ein reeller materieller Schaden für Eigentümer in der Wohnanlage entsteht, wenn der Bau des „Donau-Towers“ wie beabsichtigt erfolgt.

Die Einwendungsführer bitten um Berücksichtigung ihrer Belange als Eigentümer einer Wohnung im Schanzer Carree.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erreicht. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der umliegenden Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Zu 2.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FlNr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig auch tagsüber voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich



Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 min.) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Neubaus Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Aufgrund des umfangreichen Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in unmittelbarer Nähe zum Neubauvorhaben für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für Besucher des Donau-Towers sind negative Auswirkungen auf das ca. 200 m entfernte Wohngebiet „Pionierkaserne“ nicht zu befürchten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des „Donau-Towers“ dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkten Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind



infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

16. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 15.10.2021

1. Durch den Bau des Hochhauses mit 57 Metern Höhe werden die Anwohner des Schanzer Carrees (Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße) stark beeinträchtigt. Insbesondere findet durch den Hochbau dann eine Verschattung der Gebäude in diesem Bereich statt. Hier wird eine Begutachtung gefordert, wie sich dieser Bau auf die Besonnung der bestehenden Wohngebäude auswirkt. Es steht zu befürchten, dass hier eine deutliche Verschlechterung der Besonnung eintreten wird, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität führt. Hier muss auch geprüft werden, ob nicht auch das Neubauvorhaben an der Stargarder Straße betroffen sein wird.

Zudem wird es den Mietern und Bankmitarbeitern durch die freie Sicht auf das Schanzer Carree in geradezu voyeuristischer Art und Weise ermöglicht, am Leben der dort wohnenden Menschen teilzunehmen. Insbesondere sind die Balkone und Dachterrassen von den oberen Geschossen des Hochhauses uneingeschränkt einsehbar, was die Privatsphäre der dort Wohnenden deutlich einschränkt. Eine Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes – wie von einigen gefordert – wird aus diesem Grund auch abgelehnt.

2. Durch den Bau des Gebäudes wird sich die Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus sowie eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass



Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Towers“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen Straßen deutlich verschärfen wird und für Anwohner und deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig dann als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt wirksame Gegenmittel ergriffen werden.

3. Zwar wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Einbeziehung der Wohnanlage „Schanzer Carree“ wurde jedoch nicht vorgenommen. Hier ist anzumerken, dass schon jetzt eine hohe Emissionsbelastung vorliegt. Das Wohngebiet wird lediglich durch den einstöckigen Bau eines Lebensmitteldiscounters zur Südlichen Ringstraße hin abgegrenzt. Das bewirkt, dass schon jetzt Lärm und Abgase weitestgehend ungehindert vordringen können. Durch den Bau des Hochhauses wird sich die Schallreflektion in das Wohngebiet nochmals deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen wird. Das Gutachten trifft bezüglich der Lärmmehrbelastung auf das Wohngebiet keine Aussagen. Des Weiteren wird sich die Belastung durch Abgase durch die deutlich stärkere Verkehrsbelastung weiter steigern. Auch dies führt zu einer weiteren Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben „Donau-Tower“ die Bewohner des „Schanzer Carrees“ dauerhaft deutlich in ihrer Wohn- und Lebensqualität belastet werden. Dies führt zu einer geringeren Attraktivität des Wohngebietes insgesamt und somit auch zu Wertminderungen der dortigen Immobilien. Bei der damaligen Erschließung und Vermarktung des Geländes war von einem solchen Bauvorhaben nichts bekannt. Vielmehr wurde das Schanzer Carree auch von Seiten der Stadt damals als „Filetstück der innerstädtischen Planung“ bezeichnet und auch mit entsprechend hohen Grundstückspreisen an Investoren verkauft. Von diesem „Filetstück“ wird nach dem Bau des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden können. Die Einwendungsführer bezweifeln, dass die damals erzielten Preise beim Verkauf der Grundstücke mit dem heutigen Kenntnisstand hätten erreicht werden können und somit auch ein reeller materieller Schaden für Eigentümer in der Wohnanlage entsteht, wenn der Bau des „Donau-Towers“ wie beabsichtigt erfolgt.

Die Einwendungsführer bitten um Berücksichtigung ihrer Belange als Eigentümer von Wohnungen im Schanzer Carree.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt



zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erreicht. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Zu 2.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig auch tagsüber voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden



Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in direkter Umgebung zum Neubaugebäude somit nicht zu befürchten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits



vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

17. Private Stellungnahme mit E-Mail vom 18.10.2021

Mit dem geplanten Bau des „Donau-Towers“ (Höhe 57m) auf dem Parkplatzgelände östlich der Saturn-Arena ist eine Reihe von Einschränkungen für die Anwohner der benachbarten Wohngebiete verbunden. Die Einwendungsführer sind Eigentümer und Bewohner einer Wohnung in der Erni-Singerl-Straße, in unmittelbarer Nähe des geplanten Projektes (Luftlinie ca. 150 m). Es werden die nachfolgenden Einwände zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Kenntnis gegeben:

Ein Bauvorhaben in dieser Größenordnung hat bekanntermaßen viele negative Auswirkungen auf das Umfeld. Hierzu zählen bspw. Lärm- und Abgasbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verschattung der umliegenden Grundstücke und Gebäude sowie Einblick von oben auf diese. Damit einhergehend ist eine Minderung der Wohnqualität/-attraktivität und infolgedessen auch eine Wertminderung der Grundstücke.

Nun müssen nicht alle der oben genannten Auswirkungen auf jede der Wohnungen im Bereich der Erni-Singerl-Straße zwingend zutreffen. Doch eines ist schon heute sicher: Der „Donau-Tower“ wird die bereits angespannte Parkplatzsituation in der Erni-Singerl-Straße (wie auch in den umliegenden Straßen) weiter deutlich verschlechtern. Bereits heute ist die Erni-Singerl-Straße bei Großveranstaltungen in der Saturn-Arena hoffnungslos überlastet. Sämtliche vorhandene Stellplätze sind an vielen Tagen im Jahr für mehrere Stunden komplett belegt. Darüber hinaus wird in dieser Zeit auch verbotswidrig geparkt und die ausgewiesene Wendefläche wird zugeparkt (die Erni-Singerl-Straße ist im Bereich hinter dem EDEKA-Markt und der Kita eine Sackgasse). Dies alles führt zu übermäßigem Parkplatzsuch- und An-/Abfahrtsverkehr mit waghalsigen Wendemanövern und den damit verbundenen Lärm- und Abgasbelastungen (mehrere Gärten/Terrassen gehen bis nahe an die Straße). Von den fehlenden freien Parkplätzen für die Anwohner und deren Besucher ganz zu schweigen.

Wie die Planungen für den „Donau-Tower“ vorsehen, sollen die bei der Saturn-Arena aktuell vorhandenen 800 Stellplätze durch insgesamt 1.200 Parkhaus- und Tiefgaragenplätze ersetzt werden. Dies liest sich zunächst ganz gut. Jedoch sind die aktuell 800 Stellplätze die meiste Zeit kostenlos (vor allem tagsüber). Nur bei Großveranstaltungen werden derzeit Gebühren erhoben (was nicht zuletzt die oben beschriebene Parkplatznot in den umliegenden Wohngebieten auslöst). Nun ist allerdings zu vermuten bzw. zu befürchten, dass die geplanten 1.200 Parkhaus- und Tiefgaragenplätze nicht kostenlos, sondern rund um die Uhr kostenpflichtig sein werden. Dies würde die derzeit temporäre Parkplatznot (und deren Folgen) in den



Wohngebieten deutlich verschärfen und wohl zu einem Dauerzustand machen. Die im „Donau-Tower“ tagsüber Beschäftigten sowie deren Kunden und Besucher würden sich wohl in großer Zahl die Parkkosten sparen wollen und auf die umliegenden Straßen ausweichen.

Dem gilt es entgegenzuwirken. Die Umwandlung der Erni-Singerl-Straße (im Bereich hinter dem EDEKA-Markt und der Kita) in eine Anliegerstraße („Anlieger frei“) wäre vermutlich hilfreich, dürfte allerdings nicht ausreichen. Einziges wirksames Mittel wird darin gesehen, dass wenigstens das geplante Parkhaus und möglichst auch die Tiefgaragenplätze zumindest tagsüber kostenfrei werden (insbesondere für Beschäftigte/Besucher des „Donau-Towers“). Eine Bepreisung darf nur bei Großveranstaltungen erfolgen. Dies sollte den Betreibern zur Auflage gemacht bzw. entsprechend bezuschusst werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme genannten Zahlen beziehen sich auf das gesamte Rahmenplangebiet „Bei der Saturn-Arena“. Durch das Bauvorhaben des „Donau-Towers“, welches Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, entfallen voraussichtlich 110 der für die Saturn Arena derzeit nachgewiesenen Stellplätze. Diese hat der bisherige Grundstückseigentümer außerhalb von Veranstaltungen der Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung gestellt. Die durch das Bauvorhaben entfallenden Stellflächen werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe zur Saturn Arena auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig tagsüber voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird. Zudem wird der künftige Betreiber des Parkhauses, die IFG Ingolstadt, als städtisches Unternehmen darauf achten, dass die Bepreisung des Parkhauses tagsüber angemessen ist und so von den Bürgerinnen und Bürgern auch angenommen wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Neubaugebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter des Donau-Towers auf die umliegenden Wohngebiete ist somit aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in direkter fußläufiger Entfernung aus fachlicher Sicht nicht zu befürchten. Auf die Modalitäten, wie die Vorhabenträgerin die Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie die dinglich gesicherten Stellplätze im nahegelegenen Parkhaus ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie etwaigen Mietern zur Verfügung stellt, hat die Stadt Ingolstadt keinen unmittelbaren Einfluss.



Unabhängig hiervon, wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Eine Umwandlung der Erni-Singerl-Straße in eine Anliegerstraße („Anlieger frei“), wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, dürfte nur eine sehr beschränkte Wirkung haben, unerwünschten Parkverkehr aus dem Wohngebiet fernzuhalten, da der Begriff des Anliegers weit gefasst ist und einzig die Absicht mit Bewohnern oder Grundstückseigentümern der Straße in eine Beziehung zu treten ausreicht, die Straße zu befahren oder darin zu parken. Eine wirksame Kontrolle ist hier kaum möglich. Neben der Ausweisung als Anliegerstraße wurde auch die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation geprüft. Dieses ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegt hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkten Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen. Regelungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht möglich.

Zu den ebenfalls in der Stellungnahme angesprochenen Themen „Lärm- und Abgasbelastung“, „Verschattung der umliegenden Grundstücke und Gebäude“ sowie „Einblicke von oben auf die umliegenden Grundstücke und Gebäude“ ist Folgendes auszuführen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt



aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens ebenfalls nicht erkennbar. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

18. Private Stellungnahme mit E-Mail vom 26.10.2021

1. Durch den Bau des Hochhauses mit 57 Metern Höhe werden die Anwohner des Schanzer Carrees (Erni-Singer-Straße, Inge-Meyssel-Straße) stark beeinträchtigt. Insbesondere findet durch den Hochbau dann eine Verschattung der Gebäude in diesem Bereich statt. Der Einwendungsführer fordert eine Begutachtung, wie sich dieser Bau auf die Besonnung der



bestehenden Wohngebäude auswirkt. Es steht zu befürchten, dass hier eine deutliche Verschlechterung der Besonnung eintreten wird, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität führt. Zudem wird die Privatsphäre der Anwohner des Schanzer Carrees deutlich eingeschränkt, da die Wohnungen, Balkone und Terrassen von den oberen Geschossen des Donau-Tower uneingeschränkt einsehbar wären.

2. Durch den Bau des Gebäudes wird sich die Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus sowie eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Towers“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen Straßen deutlich verschärfen wird und für Anwohner und deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig dann als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt wirksame Gegenmittel ergriffen werden.
3. Zwar wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Einbeziehung der Wohnanlage „Schanzer Carree“ wurde jedoch nicht vorgenommen. Hier ist anzumerken, dass schon jetzt eine hohe Emissionsbelastung vorliegt. Das Wohngebiet wird lediglich durch den einstöckigen Bau eines Lebensmitteldiscounters zur Südlichen Ringstraße hin abgegrenzt. Das bewirkt, dass schon jetzt Lärm und Abgase weitestgehend ungehindert vordringen können. Durch den Bau des Hochhauses wird sich die Schallreflektion in das Wohngebiet nochmals deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen wird. Das Gutachten trifft bezüglich der Lärmmehrbelastung auf das Wohngebiet keine Aussagen. Des Weiteren wird sich die Belastung durch Abgase durch die deutlich stärkere Verkehrsbelastung weiter steigern. Auch dies führt zu einer weiteren Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben „Donau-Tower“ die Bewohner des „Schanzer Carrees“ dauerhaft deutlich in ihrer Wohn- und Lebensqualität belastet werden. Dies führt zu einer geringeren Attraktivität des Wohngebietes insgesamt und somit auch zu Wertminderungen der dortigen Immobilien. Bei der damaligen Erschließung und Vermarktung des Geländes war von einem solchen Bauvorhaben nichts bekannt. Vielmehr wurde das Schanzer Carree auch von Seiten der Stadt damals als „Filetstück der innerstädtischen Planung“ bezeichnet und auch mit entsprechend hohen Grundstückspreisen an Investoren verkauft. Von diesem „Filetstück“ wird nach dem Bau des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden können. Die Einwendungsführer bezweifeln, dass die damals erzielten Preise beim Verkauf der Grundstücke mit dem heutigen Kenntnisstand hätten erreicht werden können und somit auch ein reeller materieller Schaden für Eigentümer in der Wohnanlage entsteht, wenn der Bau des „Donau-Towers“ wie beabsichtigt erfolgt.

Es wird um Berücksichtigung der Belange gebeten.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der umliegenden Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Zu 2.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FlNr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig tagsüber voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen,



da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden Wohngebiete ist somit aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in unmittelbarer Umgebung aus fachlicher Sicht nicht zu befürchten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.



Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

19. Private Stellungnahme mit E-Mail vom 26.10.2021

1. Durch den Bau des Hochhauses mit 57 Metern Höhe werden die Anwohner des Schanzer Carrees (Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße) stark beeinträchtigt. Insbesondere findet durch den Hochbau dann eine Verschattung der Gebäude in diesem Bereich statt. Hier wird eine Begutachtung gefordert, wie sich dieser Bau auf die Besonnung der bestehenden Wohngebäude auswirkt. Es steht zu befürchten, dass hier eine deutliche Verschlechterung der Besonnung eintreten wird, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität führt. Hier muss auch geprüft werden, ob nicht auch das Neubauvorhaben an der Stargarder Straße betroffen sein wird.

Zudem wird es den Mietern und Bankmitarbeitern durch die freie Sicht auf das Schanzer Carree in geradezu voyeuristischer Art und Weise ermöglicht, am Leben der dort wohnenden Menschen teilzunehmen. Insbesondere sind die Balkone und Dachterrassen von den oberen Geschossen des Hochhauses uneingeschränkt einsehbar, was die Privatsphäre der dort Wohnenden deutlich einschränkt. Eine Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes – wie von einigen gefordert – wird aus diesem Grund auch abgelehnt.

2. Durch den Bau des Gebäudes wird sich die Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus sowie eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Towers“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen



Straßen deutlich verschärfen wird und für Anwohner und deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig dann als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt wirksame Gegenmittel ergriffen werden.

3. Zwar wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Einbeziehung der Wohnanlage „Schanzer Carree“ wurde jedoch nicht vorgenommen. Hier ist anzumerken, dass schon jetzt eine hohe Emissionsbelastung vorliegt. Das Wohngebiet wird lediglich durch den einstöckigen Bau eines Lebensmitteldiscounters zur Südlichen Ringstraße hin abgegrenzt. Das bewirkt, dass schon jetzt Lärm und Abgase weitestgehend ungehindert vordringen können. Durch den Bau des Hochhauses wird sich die Schallreflektion in das Wohngebiet nochmals deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen wird. Das Gutachten trifft bezüglich der Lärmehbelastung auf das Wohngebiet keine Aussagen. Des Weiteren wird sich die Belastung durch Abgase durch die deutlich stärkere Verkehrsbelastung weiter steigern. Auch dies führt zu einer weiteren Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben „Donau-Tower“ die Bewohner des „Schanzer Carrees“ dauerhaft deutlich in ihrer Wohn- und Lebensqualität belastet werden. Dies führt zu einer geringeren Attraktivität des Wohngebietes insgesamt und somit auch zu Wertminderungen der dortigen Immobilien. Bei der damaligen Erschließung und Vermarktung des Geländes war von einem solchen Bauvorhaben nichts bekannt. Vielmehr wurde das Schanzer Carree auch von Seiten der Stadt damals als „Filetstück der innerstädtischen Planung“ bezeichnet und auch mit entsprechend hohen Grundstückspreisen an Investoren verkauft. Von diesem „Filetstück“ wird nach dem Bau des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden können. Die Einwendungsführer bezweifeln, dass die damals erzielten Preise beim Verkauf der Grundstücke mit dem heutigen Kenntnisstand hätten erreicht werden können und somit auch ein reeller materieller Schaden für Eigentümer in der Wohnanlage entsteht, wenn der Bau des „Donau-Towers“ wie beabsichtigt erfolgt.

Der Einwendungsführer bittet um Berücksichtigung seiner Belange.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubaus über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen



sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erreicht. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Zu 2.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig tagsüber voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in unmittelbarer Umgebung zum Neubaugebäude somit nicht zu befürchten.



Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkasernen“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.



Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

20. Private Stellungnahme vom 28.10.2021

Erwerbszeitpunkt

Hohe Grundstückskosten konnten zu diesem Zeitpunkt erzielt werden durch die Stadt Ingolstadt durch Investoren, da dieser Bereich eine hohe Wohnqualität bietet, ein „Umschließen durch hohe Gebäude“ war zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt. Damals war nur das „Oldtimer Hotel“ vorhanden. Hinzu kam dann gegenüber der Bürokomplex, welcher das Gebiet weiter Richtung Süden zur Manchinger Straße „umschlossen“ hat. Nun folgt der Bau des Donau-Tower das einen weiteren südlichen Blick aus den Dachterrassen und Balkonen bedeckt.

Neben der Folge, dass Eigentümer statt auf einen weiten Horizont blicken zu dürfen nun Sichtsperrungen durch hohe Gebäude in Kauf nehmen müssen, wird auch die Schattierung in das Wohngebiet deutlich verstärkt. Der Einwendungsführer bittet, hierzu Untersuchungen in Auftrag zu geben, um diesen Sachverhalt zu klären und die Ergebnisse im Rahmen der Ausplanung zu berücksichtigen.

Privatsphäre

Der Donau Tower ermöglicht es dem Großteil der Beschäftigten, einen direkten Blick auf allen Dachterrassen und Balkonen der Einwohner einzusehen, welches nicht durch einen max. erlaubte 2 m Sichtschutz an Dachterrassen und Balkone verhindert werden könnte und dies ein weiterer starker Einschnitt der Privatsphäre und Wohnqualität für so viele Einwohner bedeuten würde.

Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation

Die Parkplatzsituation im ruhigen Wohngebiet ändert sich seit Jahren erheblich, sobald Events und Eishockeyspiele in der Saturn-Arena stattfinden. Das Wohngebiet wird geradezu überschwemmt von Autofahrern, die einen gratis Parkplatz im Wohngebiet ergattern wollen.

Die Stadt Ingolstadt hat für dieses langjährige Problem keine Lösung gefunden. Wenn nun der Donau-Tower in seiner jetzigen Planung kommen sollte, wird es motivierte Beschäftigte haben, die den ruhigen gratis Parkplatz am Straßenrand im Wohngebiet bevorzugen wollen statt dem geplanten Parkhaus nebenan aufgrund Parkgebühren, Vermeidung des Ansturmes zu Feierabend wenn alle Fahrzeuge am Exit des Parkhauses geraten oder eben aus zeitlichen Gründen bzw. Bequemlichkeit.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen erhöht das Risiko für Kleinkinder im Wohngebiet beim Spielen im freien und neben dem Lärm- und Abgasbelastung weitere Einbußen in der Wohnqualität für alle Einwohner sind in Kauf zu nehmen.

Wertminderung Immobilien

Durch die o.g. Gründe zu Lebens-, Wohnqualität entstehen dadurch negative Auswirkungen im Wertbestand der Immobilien für Eigentumsbesitzer in einem hohen Maß.



Vorhandene Untersuchungen

In der Durchsicht der vorhandenen Untersuchungen wie z.B. der schalltechnischen Untersuchung, der Lärmbelästigung, der Schattierung bzw. Sonnenreflektion für die Bahngleise wurde das Schanzer Carré nicht berücksichtigt. Der Einwendungsführer bittet aufrichtig Untersuchungen zu den Auswirkungen für das Wohngebiet nachzuholen und die Ergebnisse zu berücksichtigen.

Abschlussworte

Als Anwohner mit einer Obergeschosswohnung möchte der Einwendungsführer verständlich machen bzw. Einblick geben, dass ein Bebauungsplan nach aktuellem Stand dauerhafte und erhebliche Einschnitte in der Wohnqualität des gesamten Schanzer Carré mit sich bringt, welches ein Aushängeschild der vorbildlichen Stadtplanung bis dato war.

Es wird um Berücksichtigung der vorgebrachten Belange gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erreicht. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes



lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Das geplante Neubauvorhaben des „Donau-Towers“ liegt im Südwesten des Schanzer-Carrees. Der Blick in Richtung Saturn-Arena/Klenzpark, welcher aufgrund des benachbarten Supermarktgebäudes lediglich von den Balkonen/Dachterrassen der oberen Geschosse des Schanzer-Carrees besteht, wird durch den Donau-Tower nur zum Teil eingeschränkt. Allerdings ist hierdurch keine Wertminderung bzw. Beeinträchtigung der Wohnqualität abzuleiten. Gerade in innerstädtischen Lagen ist damit zu rechnen, dass infolge des städtebaulichen Grundsatzes der Innenentwicklung (vgl. Nr. 3.2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP) bisher baulich „mindergenutzte“ Flächen (wie beispielsweise Parkflächen) städtebaulich weiterentwickelt und einer neuen Bebauung zugeführt werden. Zudem ist der Bereich, innerhalb dessen nun der Neubau des Donau-Towers vorgesehen ist, als ein gemäß dem städtischen Hochhauskonzept für Hochhäuser geeignetes Gebiet eingestuft.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig tagsüber voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraffahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in unmittelbarer Umgebung zum Neubauegebäude nicht zu befürchten. Aufgrund moderner Arbeitszeitregelungen, welche keine festen Arbeitszeiten mehr zum Gegenstand haben, ist nicht damit zu rechnen, dass am späten Nachmittag/Abend alle Beschäftigten des Donau-Towers gleichzeitig die Arbeitsstätte und somit auch die Parkhäuser verlassen möchten. Selbst für diesen ungewöhnlichen Fall ist eine zügige Abwicklung der Kraffahrzeuge ohne weiteres möglich, da das neue Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, für die Abwicklung von Besucheranstürmen bei Großveranstaltungen ausgelegt ist.



Unabhängig hiervon wurde dennoch aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.



Blendungen durch Sonnenreflexionen am Donau-Tower sind aufgrund der Entfernung des Schanzer Carrees zum Neubauvorhaben nicht zu erwarten.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

21. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 28.10.2021

1. Durch den Bau des Hochhauses mit 57 Metern Höhe werden die Anwohner des Schanzer Carrees (Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße) stark beeinträchtigt. Insbesondere findet durch den Hochbau dann eine Verschattung der Gebäude in diesem Bereich statt. Hier wird eine Begutachtung gefordert, wie sich dieser Bau auf die Besonnung der bestehenden Wohngebäude auswirkt. Es steht zu befürchten, dass hier eine deutliche Verschlechterung der Besonnung eintreten wird, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität führt. Hier muss auch geprüft werden, ob nicht auch das Neubauvorhaben an der Stargarder Straße betroffen sein wird.

Zudem wird es den Mietern und Bankmitarbeitern durch die freie Sicht auf das Schanzer Carree in geradezu voyeuristischer Art und Weise ermöglicht, am Leben der dort wohnenden Menschen teilzunehmen. Insbesondere sind die Balkone und Dachterrassen von den oberen Geschossen des Hochhauses uneingeschränkt einsehbar, was die Privatsphäre der dort Wohnenden deutlich einschränkt. Eine Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes – wie von einigen gefordert – wird aus diesem Grund auch abgelehnt.

2. Durch den Bau des Gebäudes wird sich die Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus sowie eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Towers“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen Straßen deutlich verschärfen wird und für Anwohner und deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig dann als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt wirksame Gegenmittel ergriffen werden.

3. Zwar wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Einbeziehung der Wohnanlage „Schanzer Carree“ wurde jedoch nicht vorgenommen. Hier ist anzumerken, dass schon jetzt eine hohe Emissionsbelastung vorliegt. Das Wohngebiet wird lediglich durch den einstöckigen Bau eines Lebensmitteldiscounters zur Südlichen Ringstraße hin abgegrenzt. Das bewirkt, dass schon jetzt Lärm und Abgase weitestgehend ungehindert vordringen können. Durch den Bau des Hochhauses wird sich die Schallreflektion in das Wohngebiet nochmals deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen wird. Das Gutachten



trifft bezüglich der Lärm mehrbelastung auf das Wohngebiet keine Aussagen. Des Weiteren wird sich die Belastung durch Abgase durch die deutlich stärkere Verkehrsbelastung weiter steigern. Auch dies führt zu einer weiteren Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben „Donau-Tower“ die Bewohner des „Schanzer Carrees“ dauerhaft deutlich in ihrer Wohn- und Lebensqualität belastet werden. Dies führt zu einer geringeren Attraktivität des Wohngebietes insgesamt und somit auch zu Wertminderungen der dortigen Immobilien. Bei der damaligen Erschließung und Vermarktung des Geländes war von einem solchen Bauvorhaben nichts bekannt. Vielmehr wurde das Schanzer Carree auch von Seiten der Stadt damals als „Filetstück der innerstädtischen Planung“ bezeichnet und auch mit entsprechend hohen Grundstückspreisen an Investoren verkauft. Von diesem „Filetstück“ wird nach dem Bau des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden können. Die Einwendungsführer bezweifeln, dass die damals erzielten Preise beim Verkauf der Grundstücke mit dem heutigen Kenntnisstand hätten erreicht werden können und somit auch ein reeller materieller Schaden für Eigentümer in der Wohnanlage entsteht, wenn der Bau des „Donau-Towers“ wie beabsichtigt erfolgt.

Die Einwendungsführer bitten um Berücksichtigung ihrer Belange.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erreicht. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des



Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Zu 2.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in unmittelbarer Umgebung zum Neubaugebäude somit nicht zu befürchten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet



„Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkten Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

22. Private Stellungnahme mit E-Mail vom 30.10.2021

Mit folgenden Begründungen wird Einwand gegen den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan erhoben:



Der 57 Meter hohe „Donau-Tower“ wird genau westlich des „Schanzer Carrees“ stehen. Der Schattenwurf ab dem späten Nachmittag wird voraussichtlich zahlreichen der Wohngebäude durch den Schlagschatten komplett das Sonnenlicht entziehen. Die Einwendungsführerin fordert eine Klarstellung der Situation durch ein Gutachten, das den Sonnenstand und die abendliche Verschattung unter Berücksichtigung verschiedener Jahres- und Tageszeiten korrekt berechnet. Bei der Berechnung sollten auch die Neubauvorhaben an der Stargarder Straße berücksichtigt werden.

Eine Totalverschattung in den Abendstunden stellt eine massive Minderung der Wohnqualität dar, außerdem eine erhebliche Wertminderung.

Die Stadt hat einst die Grundstücke hochpreisig an die Investoren verkauft, um hier eine exklusive Wohnanlage zu errichten. Die Preise wurden an die Wohnungskäufer weitergegeben. Diese haben sich darauf verlassen, dass die Stadt den Status eines exklusiven Viertel wahren würde. Wenn die Einwendungsführerin geahnt hätte, dass hier ein Hochhaus gebaut werden sollte, hätte sie garantiert keines der besonders teuren Penthäuser erworben, das derzeit vermietet wird, aber künftig als Alterswohnsitz geplant ist.

Die Einwendungsführerin möchte hier noch einen persönlichen Erfahrungswert einbringen: Derzeit lebt die Einwendungsführerin im Zentrum von Peking und erlebt täglich, wie sich der Bodenbereich der Stadt ab Herbst bei sinkendem Sonnenstand schon ab 15:00 Uhr total verschattet. Wenn man den Schattenwurf dieser Häuser physisch erlebt, kann man sich erst ein Bild davon machen, was der Entzug von Licht und Wärme in der Winterzeit bedeutet. Aus dieser Erfahrung heraus ist die Einwendungsführerin über das Bauvorhaben zutiefst entsetzt.

Hinzu kommt der Plan einer Aussichtsplattform. Die freie Sicht von den oberen Geschossen des Gebäudes auf die Dachterrasse bedeutet für die Einwendungsführerin und alle anderen einen tiefen Einschnitt in die Privatsphäre. Aus diesem Grund lehnt die Einwendungsführerin den Bau einer Aussichtsplattform ab.

Es wird um Klärung durch ein Schattenwurfgutachten und um eine sich danach richtende Berücksichtigung der vorgebrachten Belange gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der



Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erfasst. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles (z.B. als Aussichtsplattform) ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der umliegenden Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung sowie Wahrung der Privatsphäre nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

23. Private Stellungnahme vom 30.10.2021

Der Einwendungsführer macht nachfolgende Einwände gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I geltend:

1. Durch den Bau des Hochhauses mit 57 Metern Höhe werden die Anwohner des Schanzer Carrees (Erni-Singer-Straße, Inge-Meyssel-Straße) stark beeinträchtigt. Insbesondere findet durch den Hochbau dann eine Verschattung der Gebäude in diesem Bereich statt. Hier fordert der Einwendungsführer eine Begutachtung, wie sich dieser Bau auf die Besonnung der bestehenden Wohngebäude auswirkt. Es steht zu befürchten, dass hier eine deutliche Verschlechterung der Besonnung eintreten wird, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität führt. Hier muss auch geprüft werden, ob nicht auch das Neubauvorhaben an der Stargarder Straße betroffen sein wird.

Zudem wird es den Mietern und Bankmitarbeitern durch die freie Sicht auf das Schanzer Carree in geradezu voyeuristischer Art und Weise ermöglicht, am Leben der dort wohnenden Menschen teilzunehmen. Insbesondere sind die Balkone und Dachterrassen von den oberen Geschossen des Hochhauses uneingeschränkt einsehbar, was die Privatsphäre der



dort Wohnenden deutlich einschränkt. Eine Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes – wie von einigen gefordert – wird aus diesem Grund auch abgelehnt.

2. Durch den Bau des Gebäudes wird sich die Parkplatzsituation im Bereich Liegnitzer-Straße, Erni-Singer-Straße, Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus sowie eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Tower“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen Straßen deutlich verschärfen wird und für Anwohner und deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig dann als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt Maßnahmen ergriffen werden.
3. Zwar wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Einbeziehung der Wohnanlage „Schanzer Carree“ wurde jedoch nicht vorgenommen. Hier ist anzumerken, dass schon jetzt eine hohe Emissionsbelastung vorliegt. Das Wohngebiet wird lediglich durch den einstöckigen Bau eines Lebensmitteldiscounters zur Südlichen Ringstraße hin abgegrenzt. Das bewirkt, dass schon jetzt Lärm und Abgase weitestgehend ungehindert vordringen können. Durch den Bau des Hochhauses wird sich die Schallreflektion in das Wohngebiet nochmals deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen wird. Das Gutachten trifft bezüglich der Lärmmehrbelastung auf das Wohngebiet keine Aussagen. Des Weiteren wird sich die Belastung durch Abgase durch die deutlich stärkere Verkehrsbelastung weiter steigern. Auch dies führt zu einer weiteren Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben „Donau-Tower“ die Bewohner des „Schanzer Carrees“ dauerhaft deutlich in ihrer Wohn- und Lebensqualität belastet werden. Dies führt zu einer geringeren Attraktivität des Wohngebietes insgesamt und somit auch zu Wertminderungen der dortigen Immobilien. Bei der damaligen Erschließung und Vermarktung des Geländes war von einem solchen Bauvorhaben nichts bekannt. Vielmehr wurde das Schanzer Carré auch von Seiten der Stadt damals als „Filetstück der innerstädtischen Planung“ bezeichnet und auch mit entsprechend hohen Grundstückspreisen an Investoren verkauft. Von diesem „Filetstück“ wird nach dem Bau des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden können. Der Einwendungsführer bezweifelt, dass die damals erzielten Preise beim Verkauf der Grundstücke mit dem heutigen Kenntnisstand hätten erreicht werden können und somit auch ein reeller materieller Schaden für die Eigentümer in der Wohnanlage entsteht, wenn der Bau des „Donau-Towers“ wie beabsichtigt erfolgt.

Der Einwendungsführer ist Eigentümer einer Wohnung im Schanzer Carree. Er bittet um Berücksichtigung seiner Belange.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein



dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erreicht. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Zu 2.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig tagsüber voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die



Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FlNr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in unmittelbarer Umgebung zum Neubaugebäude somit nicht zu befürchten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger



Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

24. Private Stellungnahme mit E-Mail vom 31.10.2021

Gerade für den Einwendungsführer als Bewohner und Eigentümer einer Wohnung im Haus Nummer 6 der Erni-Singerl-Straße hätte der Bau des Donau-Towers, wenn er wie geplant durchgeführt wird, mehrere unangenehme Folgen. Diese wären für den Einwendungsführer sowohl was die Lebensqualität, aber auch was den Wert seiner Immobilie angeht stark mindernd.

Beim Kauf seiner Wohnung hatte die Ausrichtung des Balkons in Süd Richtung einen sehr hohen Stellenwert. Die Sonne sowie das unbeobachtete sitzen dort würden dem Einwendungsführer aufgrund der enormen Höhe des Towers von 57 Metern zweifelslos genommen werden, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität führt. Des Weiteren würde der gute Blick des Towers auf die großen Fenster der Wohnung des Einwendungsführers einen weiteren Einschnitt seiner Privatsphäre bedeuten. Es wird hierfür eine Begutachtung gefordert.

Außerdem wird sich durch den Bau des Gebäudes die Parkplatzsituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße und Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus und eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Towers“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen Straßen deutlich verschlechtern wird und für Anwohner oder deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt wirksame Gegenmittel ergriffen werden.

Es wird beim Bau des „Donau-Towers“ um Berücksichtigung und Einbeziehung der Anwohner in der näheren Umgebung gebeten.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree (und somit auch das Gebäude der Erni-Singerl-Straße 6) an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Gebäude der Erni-Singerl-Straße 6. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Gleiches gilt erst recht bzgl. einem Einblick vom Tower aus in die hinter den Fenstern liegenden Wohnbereiche der Erni-Singerl-Straße 6. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

In Bezug auf die vom Einwendungsführer befürchtete Verschlechterung der Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße und Inge-Meyssel-Straße ist Folgendes anzuführen: Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig voraussichtlich auch tagsüber nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich



Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in direkter Umgebung zum Neubaugebäude somit nicht zu befürchten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzungen für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Für Anwohner stehen somit im Baugebiet „Pionierkaserne“ ausreichend Stellplätze außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes zur Verfügung. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

25. Private Stellungnahme vom 31.10.2021

Der Einwendungsführer ist Anwohner der Erni-Singerl-Straße. Er hat seine Wohnung Ende 2014 gekauft. Einer der damaligen Kaufgründe war die nicht verbaute Aussicht und die damit verbundene Besonnung seiner Wohnung und seines Balkons. Der Einwendungsführer ging davon aus, dass der Blick in Richtung Saturn-Arena und Klenzepark (sein Balkon liegt genau in dieser Richtung) unverbaut bleiben wird. Niemals hätte er damit gerechnet, dass die Stadt den



Parkplatz der größten Veranstaltungshalle Ingolstadts verkauft werden, damit ein Turm darauf gebaut werden kann.

Der Einwendungsführer empfindet dies als eine erhebliche Einschränkung seiner Wohn- und Lebensqualität, ganz zu schweigen von der Wertminderung seiner Immobilie.

Neben der zu erwartenden Beschattung durch die geplanten Gebäude wird man nicht nur von dem Turm, sondern auch von den Nebengebäuden aus ungehindert auf seinen Balkon sehen können.

Die Beschäftigten, die in den neuen Bürogebäuden arbeiten werden, werden nahegelegene kostenfreie Parkmöglichkeiten in Anspruch nehmen, und dies wird u.a. das Wohngebiet Erni-Singerl-Straße betreffen. Neben der Verschärfung der Parkplatzsituation – man wird nicht mehr bedenkenlos Gäste einladen können – führt dies auch zu einem erheblich stärkeren Verkehrsaufkommen – und damit Lärm- und Emissionsbelastung – in diesem Wohngebiet.

Aktuell befindet sich ein Mobilfunk-Sendemast zwischen der Saturn-Arena und dem Bahngleis. Der Einwendungsführer vermutet, dass sein Wohngebiet durch diese Antenne mit Mobilfunk versorgt wird. Wo würde nach dem Bau des Donau-Tower der Mobilfunk-Mast aufgestellt werden?

Durch die jüngsten Entwicklungen hin zu mehr Arbeiten im Home-Office erscheint der Bau von Bürogebäuden dieser Größe unzeitgemäß und überflüssig. Wenn ein solcher Büroturm unbedingt sein muss, warum dann nicht im Gewerbegebiet, wo keine Anwohner gestört werden. Dort wäre auch die Verkehrsanbindung besser.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das geplante Neubauvorhaben des „Donau-Towers“ liegt im Südwesten des Schanzer-Carrees. Der Blick in Richtung Saturn-Arena/Klenzpark, welcher aufgrund des benachbarten Supermarktgebäudes lediglich von den Balkonen/Dachterrassen der oberen Geschosse des Schanzer-Carrees besteht, wird durch den Donau-Tower nur zum Teil eingeschränkt. Allerdings ist hierdurch keine Wertminderung bzw. Beeinträchtigung der Wohnqualität abzuleiten. Gerade in innerstädtischen Lagen ist damit zu rechnen, dass infolge des städtebaulichen Grundsatzes der Innenentwicklung (vgl. Nr. 3.2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP) bisher baulich „mindergenutzte“ Flächen (wie beispielsweise Parkflächen) städtebaulich weiterentwickelt und einer neuen Bebauung zugeführt werden. Zudem ist der Bereich, innerhalb dessen nun der Neubau des Donau-Towers vorgesehen ist, als ein gemäß dem städtischen Hochhauskonzept für Hochhäuser geeignetes Gebiet eingestuft.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt



zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree (und somit auch das Gebäude der Erni-Singerl-Straße 6) an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Gebäude der Erni-Singerl-Straße 6. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Gleiches gilt erst recht bzgl. einem Einblick vom Tower aus in die hinter den Fenstern liegenden Wohnbereiche der Erni-Singerl-Straße 6. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

In Bezug auf die vom Einwendungsführer befürchtete Verschlechterung der Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße und Inge-Meyssel-Straße ist Folgendes anzuführen: Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden



Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in direkter Umgebung zum Neubau somit nicht zu erwarten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Für Anwohner stehen somit im Baugebiet „Pionierkaserne“ ausreichend Stellplätze außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes zur Verfügung. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachters an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits



vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

Das Wohngebiet rund um das Schanzer-Carree wird laut Mobilfunkbetreiber zu einem kleinen Teil von der Mobilfunk-Station zwischen der Saturn-Arena und dem Bahngleis versorgt. (Der Großteil des Wohngebietes wird durch eine nördlich gelegene Station im Monikaviertel versorgt.) Infolge des Donau-Tower-Neubaus sind laut Netzbetreiber keine spürbaren Verschlechterungen des Mobilfunks im Wohngebiet Schanzer-Carree zu erwarten, da der bestehende Mobilfunk-Sendemast weiterhin Sicht auf das Wohngebiet hat.

Wie unter Ziffer 1 der Planbegründung ausführlich dargestellt wird, ist die Errichtung des geplanten Neubaugebäudes städtebaulich erforderlich. Nach Aussage des Vorhabenträgers sind bereits künftige Arbeitsplatzkonzepte mit Home-Office-Möglichkeiten für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie daraus folgender Desk-Sharing-Modelle berücksichtigt. Aufgrund der exponierten Lage und der Nähe zur Innenstadt ist das Vorhabengrundstück prädestiniert für eine Bebauung mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude im innerstädtischen Bereich. Darüber hinaus ist das Gebiet sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

26. Private Stellungnahme ohne Datum

Es werden von der Einwendungsführerin folgende Einwände gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I zur Kenntnis gegeben:

1. Durch den Bau des Hochhauses mit 57 Metern Höhe werden die Anwohner des Schanzer Carrees (Erni-Singer-Straße, Inge-Meyssel-Straße) stark beeinträchtigt. Insbesondere findet durch den Hochbau dann eine Verschattung der Gebäude in diesem Bereich statt. Die Einwendungsführerin fordert eine Begutachtung, wie sich dieser Bau auf die Besonnung der bestehenden Wohngebäude auswirkt. Es steht zu befürchten, dass hier eine deutliche Verschlechterung der Besonnung eintreten wird, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität führt. Hier muss auch geprüft werden, ob nicht auch das Neubauvorhaben an der Stargarder Straße betroffen sein wird.

Zudem wird es den Mietern und Bankmitarbeitern durch die freie Sicht auf das Schanzer Carré in geradezu voyeuristischer Art und Weise ermöglicht, am Leben der dort wohnenden Menschen teilzunehmen. Insbesondere sind die Balkone und Dachterrassen von den oberen Geschossen des Hochhauses uneingeschränkt einsehbar, was die Privatsphäre der dort Wohnenden deutlich einschränkt. Eine Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes – wie von einigen gefordert – wird aus diesem Grund auch abgelehnt.



2. Durch den Bau des Gebäudes wird sich die Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus sowie eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Towers“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen Straßen deutlich verschärfen wird und für Anwohner und deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig dann als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt wirksame Gegenmittel ergriffen werden.
3. Zwar wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Einbeziehung der Wohnanlage „Schanzer Carree“ wurde jedoch nicht vorgenommen. Hier ist anzumerken, dass schon jetzt eine hohe Emissionsbelastung vorliegt. Das Wohngebiet wird lediglich durch den einstöckigen Bau eines Lebensmitteldiscounters zur Südlichen Ringstraße hin abgegrenzt. Das bewirkt, dass schon jetzt Lärm und Abgase weitestgehend ungehindert vordringen können. Durch den Bau des Hochhauses wird sich die Schallreflektion in das Wohngebiet nochmals deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen wird. Das Gutachten trifft bezüglich der Lärmmehrbelastung auf das Wohngebiet keine Aussagen. Des Weiteren wird sich die Belastung durch Abgase durch die deutlich stärkere Verkehrsbelastung weiter steigern. Auch dies führt zu einer weiteren Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben „Donau-Tower“ die Bewohner des „Schanzer Carrees“ dauerhaft deutlich in ihrer Wohn- und Lebensqualität belastet werden. Dies führt zu einer geringeren Attraktivität des Wohngebietes insgesamt und somit auch zu Wertminderungen der dortigen Immobilien. Bei der damaligen Erschließung und Vermarktung des Geländes war von einem solchen Bauvorhaben nichts bekannt. Vielmehr wurde das Schanzer Carree auch von Seiten der Stadt damals als „Filetstück der innerstädtischen Planung“ bezeichnet und auch mit entsprechend hohen Grundstückspreisen an Investoren verkauft. Von diesem „Filetstück“ wird nach dem Bau des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden können. Die Einwendungsführerin bezweifelt, dass die damals erzielten Preise beim Verkauf der Grundstücke mit dem heutigen Kenntnisstand hätten erreicht werden können und somit auch ein reeller materieller Schaden für Eigentümer in der Wohnanlage entsteht, wenn der Bau des „Donau-Towers“ wie beabsichtigt erfolgt.

Es wird um Berücksichtigung der Belange gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das



Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erreicht. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Zu 2.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten.) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt,



nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes mehrere Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in unmittelbarer Umgebung zum Neubaugebäude somit nicht zu befürchten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die



oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.

27. Private Stellungnahme ohne Datum

Es werden von dem Einwendungsführer folgende Einwände gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I zur Kenntnis gegeben:

1. Durch den Bau des Hochhauses mit 57 Metern Höhe werden die Anwohner des Schanzer Carrees (Erni-Singer-Straße, Inge-Meyssel-Straße) stark beeinträchtigt. Insbesondere findet durch den Hochbau dann eine Verschattung der Gebäude in diesem Bereich statt. Der Einwendungsführer fordert eine Begutachtung, wie sich dieser Bau auf die Besonnung der bestehenden Wohngebäude auswirkt. Es steht zu befürchten, dass hier eine deutliche Verschlechterung der Besonnung eintreten wird, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohnqualität führt. Hier muss auch geprüft werden, ob nicht auch das Neubauvorhaben an der Stargarder Straße betroffen sein wird.

Zudem wird es den Mietern und Bankmitarbeitern durch die freie Sicht auf das Schanzer Carree in geradezu voyeuristischer Art und Weise ermöglicht, am Leben der dort wohnenden Menschen teilzunehmen. Insbesondere sind die Balkone und Dachterrassen von den oberen Geschossen des Hochhauses uneingeschränkt einsehbar, was die Privatsphäre der dort Wohnenden deutlich einschränkt. Eine Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes – wie von einigen gefordert – wird aus diesem Grund auch abgelehnt.

2. Durch den Bau des Gebäudes wird sich die Parkplatzsituation im Bereich der Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße deutlich verschlechtern. Zwar ist vorgesehen, ein Parkhaus sowie eine Tiefgarage zu errichten, jedoch werden zumindest die öffentlich zugänglichen Parkflächen sicherlich kostenpflichtig sein. Das wird zur Folge haben, dass Pendler und auch Mitarbeiter des „Donau-Towers“ auf kostenfreie Parkflächen in der näheren Umgebung ausweichen. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Parksituation in diesen Straßen deutlich verschärfen wird und für Anwohner und deren Besucher kein ausreichender Parkraum mehr vorhanden sein wird. Diese Situation ist schon jetzt temporär bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena zu beobachten und wird sich zukünftig dann als dauerhaft etablieren. Hier müssen seitens der Stadt wirksame Gegenmittel ergriffen werden.
3. Zwar wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Einbeziehung der Wohnanlage „Schanzer Carree“ wurde jedoch nicht vorgenommen. Hier ist anzumerken, dass schon jetzt eine hohe Emissionsbelastung vorliegt. Das Wohngebiet wird lediglich durch den einstöckigen Bau eines Lebensmitteldiscounters zur Südlichen Ringstraße hin abgegrenzt. Das



bewirkt, dass schon jetzt Lärm und Abgase weitestgehend ungehindert vordringen können. Durch den Bau des Hochhauses wird sich die Schallreflektion in das Wohngebiet nochmals deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen wird. Das Gutachten trifft bezüglich der Lärmmehrbelastung auf das Wohngebiet keine Aussagen. Des Weiteren wird sich die Belastung durch Abgase durch die deutlich stärkere Verkehrsbelastung weiter steigern. Auch dies führt zu einer weiteren Minderung der Wohn- und Lebensqualität.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben „Donau-Tower“ die Bewohner des „Schanzer Carrees“ dauerhaft deutlich in ihrer Wohn- und Lebensqualität belastet werden. Dies führt zu einer geringeren Attraktivität des Wohngebietes insgesamt und somit auch zu Wertminderungen der dortigen Immobilien. Bei der damaligen Erschließung und Vermarktung des Geländes war von einem solchen Bauvorhaben nichts bekannt. Vielmehr wurde das Schanzer Carree auch von Seiten der Stadt damals als „Filetstück der innerstädtischen Planung“ bezeichnet und auch mit entsprechend hohen Grundstückspreisen an Investoren verkauft. Von diesem „Filetstück“ wird nach dem Bau des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden können. Der Eiwendungsführer bezweifelt, dass die damals erzielten Preise beim Verkauf der Grundstücke mit dem heutigen Kenntnisstand hätten erreicht werden können und somit auch ein reeller materieller Schaden für Eigentümer in der Wohnanlage entsteht, wenn der Bau des „Donau-Towers“ wie beabsichtigt erfolgt.

Es wird um Berücksichtigung der Belange gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der Bestandsgebäude im direkten Planungsumfeld kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verschattungsstudie durchgeführt. Hierbei wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt, welches einerseits die Bestandsbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes und andererseits das geplante Bauvorhaben in seiner laut Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe berücksichtigt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Schanzer-Carree an keinem der gewählten Betrachtungszeitpunkte durch den Schattenwurf des Neubaus erreicht wird. Eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohner durch Verschattungen, welche auf das Bauvorhaben des „Donau-Towers“ zurückzuführen sind, ist somit auszuschließen. Gleiches gilt für die Anwohner des Neubauvorhabens an der Stargarder Straße. Dieses wird ebenfalls zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf des Neubaugebäudes erreicht. In Kapitel 12 der Planbegründung werden die Ergebnisse der Verschattungsstudie ausführlich dargestellt.

Eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer-Carrees ist infolge des Vorhabens nicht erkennbar. Eine öffentliche Nutzung der intensiv begrünten Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteiles ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen. Das Neubauvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum



Schanzer-Carree und den dortigen Wohngebäuden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bewegungen auf den Balkonen und Dachterrassen vom Hochhausturm oder dem sechsgeschossigen Gebäudeteil inkl. Dachterrasse wahrgenommen werden können, ein direkter ungehinderter Einblick vom geplanten Neubau aus in die Dachterrassen und Balkone des Schanzer-Carrees ist aufgrund der Entfernung sowie des dazwischenliegenden Supermarktgebäudes mit bloßem Auge allerdings nicht möglich. Ein Anspruch darauf, dass Balkone bzw. Dachterrassen vor fremden Einblicken geschützt werden, besteht im städtebaulichen Kontext nicht. Gerade im innerstädtischen Bereich muss auch mit höheren Gebäuden in der direkten Umgebung gerechnet werden. Aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandsflächenrechtes lässt sich in analoger Anwendung ableiten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch genügend Sozialabstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der oben genannten Entfernung des „Donau-Towers“ zum Wohngebiet „Pionierkaserne“ zu bestätigen.

Zu 2.

Durch das Bauvorhaben entfallen voraussichtlich 110 Stellplätze für die Saturn Arena, welche der bisherige Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit außerhalb von Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung gestellt hat. Diese werden künftig in einem neu errichteten Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen und bleiben auch außerhalb von Veranstaltungen weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar. Inwieweit die Tatsache, dass die Stellplätze künftig voraussichtlich nicht mehr kostenfrei zur Verfügung stehen, zu einer Verschlechterung der Parksituation im Bereich Liegnitzer Straße, Erni-Singerl-Straße, Inge-Meyssel-Straße führt, bleibt abzuwarten. Aus fachlicher Sicht wird von keiner Verstärkung des Parkdrucks in den umliegenden Wohngebieten ausgegangen, da zum einen die Kraftfahrzeuge im geplanten Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169 vor Witterungseinflüssen geschützt sind und zum anderen sich der Weg in die Innenstadt aus den umliegenden Wohngebieten nochmals um einige Minuten (auf ca. 25 Minuten) verlängern wird.

Für die künftigen Mitarbeiter und Besucher des „Donau-Towers“ wird eine ausreichende Stellplatzanzahl gemäß den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung zum einen in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück sowie zum anderen in dem nahegelegenen Parkhausneubau auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen. Zudem entstehen westlich des Gebäudes Pkw-Kurzparkplätze für Besucher des „Donau Towers“. Ein Ausweichen der künftigen Besucher und Mitarbeiter auf die umliegenden Wohngebiete ist aufgrund des Stellplatzangebotes auf dem Vorhabengrundstück selbst sowie in unmittelbarer Umgebung zum Neubaugebäude nicht zu befürchten.

Dennoch wurde aufgrund der vorliegenden Einwendungen zusammen mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die grundsätzliche Möglichkeit von Anwohnerparkkonzepten in den umliegenden Wohngebieten geprüft. Die Ausweisung von Bewohnerparkregelungen ist gesetzlich streng reglementiert, da die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr grundsätzlich Jedermann gestattet ist (vgl. Art. 14 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Gem. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten somit nur in den Gebieten zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Dies



ist regelmäßig in Gebieten der Fall, in welchen auf den privaten Grundstücken keine Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen sind (z.B. bei alten, innerstädtischen Siedlungsbereichen, wo bei Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzsatzung existiert hatte). In relativ neuen Baugebieten, wie beispielsweise dem Baugebiet „Pionierkaserne“, liegen hingegen die Voraussetzung für die Ausweisung von Bewohnerparkvorrechten nicht vor, da jedes Bauvorhaben bei Baugenehmigung eine laut städtischer Stellplatzsatzung ausreichende Zahl an Stellplätzen (außerhalb des Straßenbereiches) nachweisen musste. Sollte sich nach Errichtung des Donau-Towers dennoch ein erhöhter Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten einstellen, so kann im Nachgang zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirksausschuss IV die Ausweisung zeitlich beschränkter Parkens geprüft werden. Diese Parkbeschränkung würde dann aber auch die Anwohner selbst und deren Besucher treffen.

Zu 3:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erni-Singerl-Straße 6 und somit das Schanzer-Carree bereits als maßgeblicher Immissionsort mitbetrachtet. Als relevante Schallemissionen, welche vom künftigen Bauvorhaben ausgehen, wurden hierbei der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Neubaus betrachtet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß den Feststellungen des Schallgutachtens an dem Immissionsort der Erni-Singerl-Straße 6 tagsüber um mehr als 20 dB unterschritten. Aus diesem Grund sind infolge der geplanten Neubaumaßnahme keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Mit Umsetzung des Neubaus werden werktags ca. 600 zusätzliche An- und Abfahrten mit dem Pkw erwartet. Die Fahrten werden sich voraussichtlich nahezu gleichmäßig auf die Bundesstraße B13 – Südliche Ringstraße in Richtung Norden und Süden sowie auf die Manchinger Straße verteilen, sodass auf den besagten Straßen mit ca. 200 Pkw-Fahrten mehr pro Fahrtrichtung und Werktag zu rechnen ist. Diese zu erwartende Erhöhung der Verkehrsstärke führt aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keiner relevanten Änderung der Schallemissionen ausgehend von den eben genannten Straßen, sodass sich auch die auf das Schanzer-Carree einwirkenden Verkehrsimmissionen nicht maßgeblich erhöhen werden. Gleiches gilt auch für die Steigerung der Abgasimmissionen ausgehend von den zusätzlichen An- und Abfahrten. Auch hier führen die zusätzlichen An- und Abfahrten, welche sich voraussichtlich gleichmäßig auf die oben genannten drei Erschließungsstraßen verteilen, unter Betrachtung der bereits vorliegenden Gesamtbelastung zu keiner relevanten Erhöhung der auf das Schanzer Carree einwirkenden Abgasimmissionen.

Eine deutliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Schanzer Carrees in ihrer Wohn- und Lebensqualität sowie eine Wertminderung der dortigen Grundstücke sind infolge des geplanten Bauvorhabens nicht zu befürchten. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, können die in der Stellungnahme angesprochenen Bedenken in Bezug auf Verschattung, Erhöhung des Parkdrucks sowie Steigerung der Immissionsbelastung nicht bestätigt werden, sodass es sich bei dem Gebiet rund um das Schanzer-Carree auch bei Umsetzung des Neubauvorhabens an der Südlichen Ringstraße weiterhin um ein zentrales Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität handelt.