

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit
- Stellungnahme mit Anregung -	
1.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 23.07.2021
2.	Bezirksausschuss III-Nordost v. 20.07.2021 mit der Niederschrift vom 20.07.2021
3.	COM-IN Telekommunikations GmbH mit Schreiben vom 21.06.2021
4.	CSU Stadtratsfraktion mit Schreiben vom 18.10.2021
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 20.07.2021
6.	Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Regensburg mit Schreiben vom 29.06.2021
7.	Handwerkskammer mit Schreiben vom 29.07.2021
8.	IHK mit Schreiben vom 21.07.2021
9.	Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm mit Schreiben vom 05.07.2021
10.	Stadtjugendring Ingolstadt mit Schreiben vom 24.03.2021 und 23.07.2021
11.	Stadtwerte Ingolstadt Netze GmbH mit Schreiben vom 21.07.2021
12.	Umweltamt mit Schreiben vom 29.07.2021
13.	Vodafone Kabel Deutschland mit Schreiben vom 12.07.2021 (zweifach)
14.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 21.07.2021
15.	Private Stellungnahme 1 mit Schreiben vom 19.08.2021
- Stellungnahme ohne Anregung -	
16.	Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord mit Schreiben vom 21.06.2021
17.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 23.06.2021
18.	bayernets GmbH mit Schreiben vom 21.06.2021
19.	Bundeswehr mit Schreiben vom 16.06.2021
20.	Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 16.07.2021
21.	Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Schreiben vom 29.06.2021
22.	NGN Fiber Network KG mit Schreiben vom 07.07.2021
23.	Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 30.06.2021
22.	Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 01.07.2021
23.	Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 23.06.2021
- keine (erneute) Stellungnahme -	
	-



1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 23.07.2021

1. Vermutung von Bodendenkmälern - Aufnahme eines Hinweises

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des inneren Vorwerkürtels der ehemaligen Landesfestung Ingolstadt. Auf dem genannten Areal befand sich das sog. Hauptlaboratorium. Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugehörige Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Das Landesamt bittet die Stadt Ingolstadt deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

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

2. Erlaubnisverfahren

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie bei Kommunen durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. In den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu befinden sich unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Das Landesamt weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf,



1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege können auch der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ entnommen werden.

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern kann dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 entnommen werden.

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)

sowie der Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Bauleitplanung das Landesamt selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten können ggf. direkt an den für die Stadt Ingolstadt zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) gerichtet werden.

Abwägungsvorschlag

Zu 1:

Unter Kapitel 5.5.2 der Planbegründung wird auf die bodendenkmalpflegerische Situation vor Ort eingegangen und es wird auf ggf. zu erwartende Funde im Plangebiet hingewiesen. Auf die Planurkunde wird unter V, Ziffer 2 der entsprechende Hinweis übernommen.

Zu 2:

Der Hinweis bezüglich der Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG findet sich in den Hinweisen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unter V, Ziffer 2.

Im Zuge der Sanierung des Grundstücks erfolgt gemäß Sanierungsplan die Entfernung der gesamten Auffüllungen bis auf den unbelasteten, vom Mensch unveränderten, auf natürliche Weise in der Erde entstandenen Boden (geogener Boden). Ausgenommen sind Bereiche unterhalb der denkmalgeschützten Gebäude, da diese ohne Schädigung der Denkmale nicht entfernt werden können. Die



Entfernung der erreichbaren Auffüllungen und der belasteten geogenen Bodenschichten erfolgt horizontweise nach organoleptischen und lithologischen Kriterien (d. h. Eigenschaften wie Aussehen, Geruch, Farbe, Geschmack und gesteinskundlichen Aspekten). Eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ingolstadt sowohl im Hinblick auf den Erhalt der geschützten Gebäude wie auch in Bezug auf die geplanten Sanierungsmaßnahmen, die mit Bodeneingriffen einhergehen werden, wird noch im weiteren Verfahren herbeigeführt.

2. Bezirksausschuss III-Nordost v. 20.07.2021 mit der Niederschrift vom 20.07.2021

1. Diskussion

1.1 Es erfolgen Rückmeldungen aus der Bürgerschaft, die u. a. einzelne Aspekte detailliert beantwortet wissen wollen. Das Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt regt an, dass Bürgerrückmeldungen gesammelt bearbeitet werden sollen. Es mache wenig Sinn, auf einzelne Punkte einzugehen, da der Planungsstand nicht entsprechend fortgeschritten ist. Die Anregungen sollen schriftlich beantwortet und veröffentlicht werden.

Folgende Themen werden im Folgenden diskutiert:

1.2 Das INquartier ist vom Schulsprengel der Pestalozzi-Schule zugewiesen. Hier regt der Bezirksausschuss (BZA) an, die Schulweggestaltung zu berücksichtigen.

1.3 Sozialwohnungen (20%) werden verteilt gebaut, es erfolgt keine Konzentration. Für die Sheddach-Halle (6000 qm Grundfläche) gibt es einen Stellplatznachweis. In der Regel sind 2-geschossige Tiefgaragen vorgesehen. Für die Sheddach-Halle gibt es konkret noch keine Nutzungsplanung („skizzenhafte Überlegungen“), denkbar sind z. B. Start-Ups, Co-Working Spaces, Konzepte wie die „Meilenhalle“. Verwaltung und Investoren regen zu Vorschlägen über potenzielle Nutzungskonzepte an.

1.4 Carsharing-Konzepte sind beim INquartier nicht vorgesehen.

1.5 Der Baubeginn ist laut Plan für 2022/2023 vorgesehen. Das Stadtplanungsamt geht aktuell aber von Anfang 2023 an, beginnend mit Infrastrukturmaßnahmen/Straßenbau.

1.6 Das Thema Altlastensanierung befindet sich im Ausschreibungsstand, Rückbaumaßnahmen könnten jedoch mit dem Bauleitplanverfahren gestartet werden, so dass mit Erteilung des Baurechts direkt die Infrastrukturmaßnahmen gestartet werden können.

1.7 Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu befürchten. Die Tiefgaragen befinden sich nur unter den Häuserblocks. Hydrologische Untersuchungen stellen fest, dass eine Querströmung weiterhin möglich ist.

1.8 Potenziell vorhandene Kampfmittel werden berücksichtigt, entsprechende Luftbilder werden ausgewertet, geben jedoch keine Garantie über die tatsächliche Beschaffenheit.

1.9 Der Buslinienplan wird mit der INVG abgestimmt.

1.10 E-Ladestationen sollen berücksichtigt werden.

1.11 Die Vorhaltung von Paketstationen ist vorgesehen.



- 1.12 Es soll keine Anbindung des Quartiers über den Süden erfolgen, da sich dort Wohnstraßen befinden und entsprechend keine Kapazität zur Aufnahme weiterer Verkehre vorhanden ist.
- 1.13 Es wird angeregt, Stellplätze groß genug zu bauen, so dass Autos mit heutigen Abmaßen problemlos abgestellt werden können. Der Architekt entgegnet, dass Stellplätze entsprechend der DIN-Normen hergestellt werden und befahrbar sind.
- 1.14 Auf oberirdischem Raum sind nur wenige Stellplätze geplant. Für Gastronomie, Kindergarten, etc. werden Tiefgaragenplätze vorgesehen.

Im Anschluss an die offene Diskussion unter Beteiligung der Verwaltung, Bauherrn, BZA-Mitgliedern und Bürgern folgt die Abstimmung der zu diesem Tagesordnungspunkt eingereichten Anträge.

2. Planung

Im gegenwärtigen Stand der Planung wird das neue Wohngebiet über 4 Zufahrten an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Zwei davon in Richtung Norden auf die Römerstraße und zwei davon auf die Friedrich-Ebert-Straße. Die Planungen gehen davon aus, dass durch das neue Quartier 8.700 Fahrten pro Tag generiert werden (Seite 67). Davon gehen laut Gutachten rund 4.000 Fahrten auf die Römerstraße, auf die Goethestraße 500-1.500 und auf die Friedrich-Ebert-Straße bis zu 3.000 Fahrten.

3. Problempunkte

3.1 Friedrich-Ebert-Straße

Die Friedrich-Ebert-Straße wurde auf Seite 77 als zweispurige Straße eingezeichnet. Dies würde zu Lasten des Grünstreifens oder des noch zu erweiternden Fahrradweges gehen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist nur einspurig und wird auch kurz nach der Einmündung Lessingstraße (ab Einmündung Uhlandstraße) in nördliche Richtung verengt, dass auch keine zweispurige Verkehrsführung möglich ist. Insgesamt ist nicht erkennbar, wie die Friedrich-Ebert-Straße das neu entstehende hohe Verkehrsaufkommen bewältigen soll.

3.2 Kreuzung Uhlandstraße / INquartier

Die Ausfahrt Uhlandstraße auf die Friedrich-Ebert-Straße ist schon jetzt für Linksabbieger schwer einsehbar. Der Linksabbieger hat erst Sicht, wenn er bereits voll auf dem Radweg steht. Wenn jetzt gegenüber noch eine Straße einmündet, wird die Kreuzung noch gefährlicher.

3.3 Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung Umbau Marktkaufkreuzung / Schneller

Nach letztem der CSU bekanntem Stand wird die Marktkaufkreuzung durch den schnellen Weg ohne Linksabbiegespur stadteinwärts in Richtung Schillerstraße gebaut. Damit wird sämtlicher stadteinwärts fahrende Verkehr ebenfalls über die Friedrich-Ebert-Straße fahren, da das Linksabbiegen in den Mitterweg verboten ist.

3.4 Anbindung Gebäudekomplexe 11-13

Die Bewohner dieser Gebäude müssen durch das ganze neue Baugebiet fahren, um die öffentlichen Straßen zu erreichen. Das erzeugt zusätzliche Verkehrsbelastung.

3.5 Lärmbelastung

Das durch die Baumaßnahme stark erhöhte Verkehrsaufkommen wird massiv Verkehrslärm in die umliegenden Wohnquartiere werfen.



4. Anträge

4.1 Friedrich-Ebert-Straße

Antrag

Die CSU fordert, dass aufgrund des unausweichlich stark ansteigenden Verkehrs in der Friedrich-Ebert-Straße die sogenannte Markkaufkreuzung von und in jeder Richtung befahrbar bleiben soll. Der Erhalt des Grünstreifens und der noch durchzuführende Ausbau des Radweges stadtein- und auswärts in der Friedrich-Ebert-Straße dürfen durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis

Dem Antrag wird mit einer (1) Enthaltung zugestimmt und er wird an die Verwaltung weitergeleitet.

4.2 Kreuzung Uhlandstraße/INquartier

Antrag

Diese Kreuzung muss neu geplant werden. Eine Lichtsignalanlage soll für diese Kreuzung installiert werden, um die bereits jetzt komplizierte und gefährliche Ausfahrt aus der Uhlandstraße zu entschärfen und auch weiterhin zu ermöglichen. Die CSU bittet, die Planungsunterlagen vor Realisation des Bauvorhabens dem BZA zur Stellungnahme vorzulegen.

Abstimmungsergebnis

Dem Antrag wird mit einer (1) Enthaltung zugestimmt und er wird an die Verwaltung weitergeleitet.

4.3 Lärmschluckende Fassaden

Antrag

Die extrem hohe Randbebauung Richtung Römerstraße sowie Friedrich-Ebert-Straße wird unweigerlich massiv den Verkehrslärm in die jeweils gegenüberliegenden Wohnquartiere werfen. Die CSU fordert deshalb, dass alle betreffenden Fassaden zwingend mit lärmschluckenden Strukturen versehen werden.

Abstimmungsergebnis

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt und er wird an die Verwaltung weitergeleitet.

4.4 Verhinderung von Ausweichverkehr

Antrag

Aufgrund der enormen Verkehrszunahme um das Quartier ist mit Stauungen und daraus resultierenden Ausweichverkehr speziell in den Wohnquartieren nördlich und westlich des neuen Stadtquartiers zu rechnen. Die CSU fordert die Stadtverwaltung auf, ihr darzulegen, mit welchen Maßnahmen dies verhindert werden soll.

Abstimmungsergebnis

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt und er wird an die Verwaltung weitergeleitet.

4.5 Wohnung und Tiefgarage verbinden

Antrag

Bei vielen Wohnbauprojekten deren Tiefgaragenplätze separat vermietet sind, werden diese von



Mietern als verzichtbar angesehen und die Fahrzeuge auf öffentlichen Grund abgestellt. Dies würde zu einer untragbaren Parksituation sowie zu unnötigem Parkplatzsuchverkehr im neuen Quartier sowie speziell in den angrenzenden Quartieren führen. Die vorgesehenen Tiefgaragenplätze sollen deshalb zwingend jeweils direkt mit einer Wohnung vermietet/verkauft werden.

Antrag: Die Verwaltung soll darauf hinwirken, einen Konsens bezüglich der Bindung Wohnung und TG-Stellplatz zu erzielen.

Abstimmungsergebnis

Dem Antrag wird mit einer (1) Gegenstimme zugestimmt und er wird an die Verwaltung weitergeleitet.

4.6 Verkehrskonzept

Antrag

Die CSU fordert die Verwaltung auf, ein Verkehrskonzept zu erstellen, dass die neue Verkehrsbelastung von ca. 8.700 (oder mehr - die Erfahrungen zeigen, dass Verkehrsschätzungen häufig niedriger ausfallen als der dann tatsächlich anfallende Verkehr) anwohnerverträglich verteilt und die Anträge 1, 2 und 4 berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt und er wird an die Verwaltung weitergeleitet.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.1:

Aus diesem Teil der Niederschrift der Bezirksausschusssitzung III-Nordost ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 1.2:

Der Anregung des Bezirksausschusses Nordost, das INquartier zukünftig bei der Schulwegplanung für die Pestalozzi-Schule zu berücksichtigen, wird entsprochen. Denn im Rahmen der Planungen zum INquartier werden sich Änderungen im Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße ergeben und bei dieser Verkehrsplanung werden auch die Belange der Schulwegsicherheit in Bezug auf sich ändernde Fußgängerverkehre berücksichtigt.

Zu 1.3:

Aus diesem Teil der Niederschrift der Bezirksausschusssitzung III-Nordost ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Wie in der Niederschrift verfasst, wird der vorgesehene Anteil von mindestens 20 % Sozialwohnungen an allen Wohnungen im Plangebiet verteilt angeordnet. Ein Nutzungskonzept für die Sheddach-Halle besteht noch nicht.

Zu 1.4:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Mobilitätskonzept (von der BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH) erstellt. Dieses regt an, ein stationsbasiertes Carsharingsystem im Plangebiet zu implementieren. Die GERCHGROUP AG sieht die Umsetzung dieser Maßnahme vor.

Das Mobilitätskonzept sieht dabei die Errichtung einer quartiersinternen Carsharing-Station im Bereich des festgesetzten Sondergebietes zusammen mit einem quartiersinternen Bikesharing sowie einer Ladeinfrastruktur vor.



Zu 1.5:

Aus diesem Teil der Niederschrift der Bezirksausschusssitzung III-Nordost ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 1.6:

Aus diesem Teil der Niederschrift der Bezirksausschusssitzung III-Nordost ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 1.7:

Bezüglich des Satzes „Die Tiefgaragen befinden sich nur unter den Häuserblocks.“ ist anzumerken, dass dieses in der Niederschrift nicht korrekt wiedergegeben wird. Die vorliegende Planung sieht z. B. auch in Blockinnenbereichen sowie unterhalb des zentralen Parks die Errichtung von Tiefgaragen vor. Ansonsten ergibt sich aus diesem Teil der Niederschrift der Bezirksausschusssitzung III-Nordost kein Abwägungsbedarf.

Zu 1.8:

Aufgrund der militärischen Nutzung des Grundstückes vor 1919 besteht grundsätzlich der Verdacht auf Kampfstoffe(-reste) im Boden. Die Bodensanierungsmaßnahmen erfolgen daher unter Begleitung und Freimessung durch eine Fachfirma zur Kampfmittelbeseitigung.

Zu 1.9:

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird der Buslinienplan mit der INVG abgestimmt. Zukünftig kann der öffentliche Personennahverkehr (Busse) das Plangebiet von der Friedrich-Ebert-Straße zur Römerstraße durchqueren.

Zu 1.10:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Mobilitätskonzept (von der BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH) erstellt. Dieses regt an, öffentliche Ladeinfrastrukturen im Plangebiet vorzusehen. Die GERCHGROUP AG sieht die Umsetzung dieser Maßnahme vor. Im Zuge der Ausführungsplanung wird dieses berücksichtigt.

Zu 1.11:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Mobilitätskonzept (von der BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH) erstellt. Dieses regt an, Paketstationen im Plangebiet vorzusehen. Die GERCHGROUP AG strebt die Umsetzung dieser Maßnahme an. Eine konkrete Anzahl und Verortung der Paketstation(en) erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanungen.

Zu 1.12:

Der Anregung wird gefolgt. Das Erschließungskonzept sieht für den motorisierten Individualverkehr lediglich Anschlüsse zur Friedrich-Ebert-Straße sowie zur Römerstraße vor. Nach Süden hin (Anzengruberstraße) sind lediglich Verbindungswege für Gehende und Radfahrende vorgesehen.

Zu 1.13:

Die Größe der Stellplätze richtet sich nach den DIN-Normen. Eine darüber hinausgehende Größe wird – auch in Verantwortung für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden – als nicht erforderlich erachtet und wird nicht weiter verfolgt.

Zu 1.14:

Die Gesamtzahl der oberirdischen Stellplätze im Quartier wird sich nach der derzeitigen Planung, welche sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch geringfügig anpassen kann, entlang der öffentlichen Straßen etwa auf 121 und entlang der privaten Straßen auf 130 belaufen.



Von den Stellplätzen der privaten Straßen entfallen 18 Stellplätze auf die Privatstraße entlang der Kindertagesstätte, insbesondere für oberirdische Hol- und Bringverkehre. Ca. 86 oberirdische private Stellplätze sind im Bereich um die Sheddachhalle sowie weitere 26 nördliche der allgemeinen Wohngebiete WA7 und WA8 vorgesehen. Darüber hinaus dürfen in den Baugebieten 5 % der geplanten Stellplätze auf den privaten oberirdischen Flächen innerhalb der Baugebiete errichtet werden.

Die 121 oberirdischen öffentlichen Stellplätze verteilen sich über das gesamte Plangebiet.

Zu 2:

Der Sachverhalt wird korrekt wiedergegeben. Aus diesem Teil der Niederschrift der Bezirksausschusssitzung III-Nordost ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 3.1:

Die Friedrich-Ebert-Straße liegt nur im Bereich der Knotenpunkte Uhlandstraße und Lessingstraße innerhalb des Plangebietes. Hier erfolgen Umbaumaßnahmen. Im Bereich des Knotenpunktes Uhlandstraße wird unter Beibehaltung der heutigen Betriebsform als vorfahrtsgeregelte Kreuzung die Geometrie geändert. In der nördlichen Zufahrt der Friedrich-Ebert-Straße erfolgt die Anlage eines zusätzlichen Linksabbiegestreifens. Der Knotenpunkt mit der Lessingstraße soll eine Lichtsignalanlage erhalten. Auch hier ist in der nördlichen Zufahrt der Friedrich-Ebert-Straße die Anlage eines Linksabbiegefahrstreifens erforderlich. Diese notwendigen Änderungen der Knotenpunkte können im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Teils der Friedrich-Ebert-Straße umgesetzt werden. Ggf. darüber hinausgehende Anpassungen der Friedrich-Ebert-Straße sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung konnte im Bebauungsplanverfahren der Nachweis erbracht, dass mit dem vorliegenden Erschließungskonzeptes unter Beibehaltung der einspurigen Führung des Verkehrs im nördlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße die zukünftigen Verkehre auch in den Spitzenstunden leistungsfähig abwickeln werden können.

Zu 3.2:

Im Rahmen der Verkehrsplanung hat sich gezeigt, dass die Kreuzung mit der Uhlandstraße für eine Sicherheit des Verkehrs nicht einer Lichtsignalanlage bedarf, sondern vielmehr die Kreuzung mit Einmündung Lessingstraße. Die weitergehende Abstimmung zwischen Verkehrsplaner und dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation ergab, dass keine Signalisierung der Kreuzung Uhlandstraße erfolgen soll. Eine zweite Lichtsignalanlage ist durch die Nähe zur südlichen Kreuzung Lessingstraße nicht praktikabel.

Zu 3.3:

Die Marktkaufkreuzung befindet sich außerhalb des Planungsumgriffes. Hier erfolgt derzeit bereits ein Ausbau durch die Stadt Ingolstadt (Maßnahme Schneller Weg). Durch das Projekt werden keine neuen Anforderungen erforderlich. Die Maßnahme Schneller Weg wurde in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Es konnte in der Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass unter Berücksichtigung von u.a. der Maßnahme Schneller Weg die zukünftigen Verkehre auch in den Spitzenstunden leistungsfähig abwickeln werden können.

Zu 3.4:

Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäudekomplexe 11 bis 13 (WA 6, WA 8, WA 9: Bezeichnung – auch die nachstehenden – gemäß dem Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung) erreichen ihre Wohngebäude von der Friedrich-Ebert-Straße über die Planstraße B1, B3, B4 und schließlich über die Planstraßen E1-E4. Sie werden somit an der Fläche für Gemeinbedarf



Seniorenwohnen sowie an den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie je nach Ziel auch an den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 7 vorbeigeführt. Ein direkter Anschluss des Erschließungskonzepts nach Süden über die Anzengruberstraße erfolgt dabei bewusst nicht, um die bestehenden Wohngebietes südlich des Plangebietes nicht mit Neuverkehren der Planung zu belasten.

Zu 3.5:

Der Lärmgutachter (Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH) hat die Lärmsituation aller Lärmarten gesondert und im Rahmen einer Gesamtlärmbetrachtung als energetische Summe an 86 Nachbargebäuden ermittelt. Es wurden dabei die Schallimmissionen des Prognose-Nullfalls mit der aktuell vorhandenen Bebauung und des Prognose-Planfalls mit der geplanten Bebauung und dazukommenden Schallquellen (bspw. Planstraße, Parkhaus, etc.) miteinander verglichen. Dafür wurden exemplarische Immissionsorte an den Nachbargebäuden untersucht.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass maßgebend für die ermittelten Beurteilungspegel an den Nachbargebäuden der Verkehrslärm ist. Der Gewerbe- und der Sport- / Freizeitlärm spielen aufgrund der geringen Einwirkung im Vergleich zum Verkehrslärm eine untergeordnete Rolle. Die lärmintensivsten Bereiche mit Beurteilungspegeln bis zu 74 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts sind an der Theodor-Heuss-Straße, der Römerstraße und der Goethestraße zu finden, die bereits im Prognose-Nullfall erreicht werden.

An den Immissionsorten, an denen die Grenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bereits im Prognose-Nullfall oder erstmalig im Prognose-Planfall überschritten werden, wurden die höchsten Pegelsteigerungen (Vergleich Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) des Gesamtlärms an der Friedrich-Ebert-Straße mit bis zu 3,1 / 3,0 dB(A) (Tag/Nacht) ermittelt. In diesem Bereich wird der Grenzwert im Tagzeitraum mit max. 71,9 dB(A) überschritten und es kommt hauptsächlich zu Überschreitungen des Grenzwertes im Nachtzeitraum mit bis zu 63,7 dB(A). Weitere wesentliche Pegelsteigerungen sind nördlich der Römerstraße von bis zu 2,3 / 2,5 dB(A) und Beurteilungspegeln von bis zu 73,3 / 65,5 dB(A) (Tag/Nacht) zu finden. Die Pegelsteigerungen sind für beide Bereiche auf die Knotenpunktkorrektur gemäß RLS-19 aufgrund der geplanten neuen Lichtsignalanlagen zurückzuführen. Mit zunehmender Entfernung von den neu zu errichtenden Lichtsignalanlagen nehmen die Pegelsteigerungen zum Teil deutlich ab.

Die Stadt Ingolstadt hat diese Erkenntnisse im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und zu entscheiden, ob auch den Fällen, in denen der Gesamtlärm die Schwelle der Gesundheitsgefahr erreicht oder überschreitet bzw. weiter erhöht, diese Belastung zumutbar ist bzw. durch passive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm kompensiert werden kann. In diesem Zusammenhang fließt in die Bewertung ein, wie hoch die Vorbelastung an den Grundstücken im Nullfall ist und wie hoch die Steigerungen ausfallen. Je geringer die Steigerungen sind (z. B. bis 0,3 dB(A)), umso eher können sie noch hingenommen werden. Die Stadt Ingolstadt berücksichtigt hierbei, dass Pegelsteigerungen erst ab + 1 bis 2 dB(A) mit dem menschlichen Ohr überhaupt wahrgenommen werden können. Die Relevanzschwelle von +0,3 dB(A) beträgt also nur einen Bruchteil dieser Wahrnehmbarkeitsschwelle. Bei darüberhinausgehenden Steigerungen der Gesamtlärmbelastung sieht der städtebaulichen Ausführungsvertrag ein Lärmsanierungsprogramm vor, dass zugunsten der Betroffenen eine angemessene Kostenerstattung für erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Schallschutzfenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter, regelt.

Soweit durch den Bau von Abbiegespuren und die mit der Lichtsignalanlagen verbundenen Pegelerhöhungen die Schwelle zur wesentlichen Änderung der Straßen i. S. d. 16. BImSchV überschritten werden, folgt eine Entschädigungspflicht schon aus den gesetzlichen Regelungen der §§ 41, 42 BImSchG i. V. m. 16. und 24. BImSchV.



Im städtebaulichen Ausführungsvertrag verpflichtet sich die GERCH als Entwickler zur Übernahme dieser Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen. Im Ergebnis wird sich der status quo nicht relevant verschlechtern, sondern unter Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen an vielen Immissionsorten gegenüber dem aktuellen Zustand verbessern.

Zu 4.1:

Die Marktkaufkreuzung befindet sich außerhalb des Plangebiets. Hier erfolgt derzeit bereits ein Ausbau durch die Stadt Ingolstadt (Maßnahme Schneller Weg). Durch das Projekt werden keine neuen Anforderungen erforderlich.

Die Vorhaben der Stadt in der Friedrich-Ebert-Straße werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Straßenanbindungen an die Friedrich-Ebert-Straße ist jedoch, bedingt durch die Anforderungen aus der Verkehrsplanung, eine Einschränkung des Grünstreifens südlich der Einmündung Uhlandstraße zur Unterbringung einer Links-Abbiegespur erforderlich. Ebenso ist im Bereich der Einmündung Lessingstraße die Errichtung einer Lichtsignalanlagen gesteuerten Kreuzung erforderlich.

Zu 4.2:

Im Rahmen der Verkehrsplanung hat sich gezeigt, dass nicht die Kreuzung mit der Uhlandstraße, sondern vielmehr die Kreuzung mit Einmündung Lessingstraße einer Signalisierung bedarf. Die weitergehende Abstimmung zwischen Verkehrsplaner und dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation ergab, dass keine Signalisierung der Kreuzung Uhlandstraße erfolgen soll. Eine zweite Lichtsignalanlage ist durch die Nähe zur südlichen Kreuzung Lessingstraße nicht praktikabel.

Die verkehrstechnische Untersuchung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015 ergab, dass der Knotenpunkt an der Uhlandstraße den zukünftigen Verkehr auch ohne Lichtsignalanlage leistungsfähig abwickeln kann.

Dem formalen Antrag wird demnach nicht gefolgt. Aufgrund der vorliegenden Planung kann für den gesamten Bereich aber eine sichere Verkehrsführung attestiert werden. Die Planungsunterlagen werden vor der Realisierung dem Bezirksausschuss zur Stellungnahme vorgelegt.

Zu 4.3:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die Gesamtlärmbetrachtung durch die Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH und die Abwägung zu 3.5 verwiesen. Die Stadt Ingolstadt prüft ergänzend aktive Schallschutzmaßnahmen (Geschwindigkeitsbeschränkung und Flüsterasphalt), die eine deutlich höhere Pegelminderung bewirken könnten, als dies schallschluckende Fassaden könnten.

Zu 4.4:

Die Erschließung des INquartiers erfolgt ausschließlich durch die direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz (Friedrich-Ebert-Straße und Römer Straße). Zur Anbindung des INquartiers wurden Knotenpunkte mit und ohne Lichtsignalanlage konzipiert, welche den zukünftigen Verkehr auch in den Spitzenstunden leistungsfähig abwickeln können. Ein Ausweichen auf Nebenrouten durch angrenzende Wohngebiete ist aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der Knotenpunkte nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Zu 4.5:

Im Rahmen eines Bebauungsplanes sieht § 9 BauGB keine Regelungsmöglichkeiten vor, um Tiefgaragenplätze zwingend mit einer Wohnung zu vermieten. Die Stadt Ingolstadt ist bestrebt, darauf hinzuwirken, dass zukünftig entsprechende Regelungen in den Kauf- bzw. - Mietverträgen getroffen werden.



Zu 4.6:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Goldbrunner in Zusammenarbeit mit der BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH ein Erschließungskonzept erarbeitet. Die Haupterschließung des Kfz-Verkehrs an das vorhandene Straßennetz teilt sich dabei in zwei Bereiche auf. Die nördlich gelegenen Nutzungen werden über die Römerstraße, und die südlich gelegenen Baufelder über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Um die Verkehre verträglich auf die Anbindungen zu verteilen, wird es keine Verbindung der beiden Bereiche für den motorisierten Individualverkehr geben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass mit dem vorliegenden Erschließungskonzeptes die zukünftigen Verkehre auch in den Spitzenstunden leistungsfähig abwickeln werden können.

3. COM-IN Telekommunikations GmbH mit Schreiben vom 21.06.2021

Die COM-IN Telekommunikations GmbH plant den Glasfaserausbau des INquartiers für gigaschnelles Internet und ist hierzu mit der GERCHGROUP AG bereits in Gesprächen.

Abwägungsvorschlag

Die Gespräche zwischen der COM-IN Telekommunikations GmbH und der GERCHGROUP AG werden weitergeführt. Detaillierte Abstimmungen erfolgen in der Genehmigungsplanung. Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

4. CSU-Stadtratsfraktion mit Schreiben vom 18.10.2021

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt folgenden Antrag:

Im bereits vorliegenden Verkehrsgutachten zum Rahmenplan INquartier müssen die Verkehrsplanung Schneller Weg sowie das Misslbeck Gelände in das Verkehrskonzept aufgenommen werden.

Begründung:

Derzeit entsteht der Bebauungsplan für das ehemalige Rietergelände. Parallel läuft der Ausbau des Schneller Weges. Ebenso wird an der Römerstraße eine Neustrukturierung für das Misslbeck Gelände und das Autohaus Reith geplant.

Durch die Bebauung des Rietergeländes wird sich der Verkehr laut Gutachten um ca. 8.700 Fahrzeuge zusätzlich pro Tag erhöhen, was auf der Friedrich-Ebert-Straße zu einer Verkehrsbelastung mit ca. 3.000 Fahrzeugen/Tag führen wird.

Deswegen macht es Sinn zu prüfen, wie die Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße/Unterhaunstädter Weg und die Einmündung der Römerstraße in die Goethestraße trotz der zunehmenden Verkehrsbelastung verkehrstüchtig bleiben können. Unter Umständen sollte eine höhenfreie Straßenführung geplant werden.

Im Hinblick auf den Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße muss in jedem Fall der mittlere Grünstreifen erhalten bleiben. Ebenso sollten getrennte Geh- und Radwege stadteinwärts in die Planungen einbezogen werden, wobei das Parken an den Einzelhandelsgeschäften weiterhin gewährleistet werden muss.



Abwägungsvorschlag

Dem CDU-Antrag wurde in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens entsprochen. Der Ausbau Schneller Weg sowie die strukturellen Entwicklungen „Östlich Nordpark“ an der Hebbelstraße (hier als „Misslbeck Gelände“ bezeichnet) wurden bei der Verkehrsuntersuchung im Prognose-Nullfall 2035 und im Prognose-Planfall (mit Umsetzung des INQuartier) berücksichtigt. Dies gilt auch für die Erstellung der Nachweise der Verkehrsqualität an den beiden genannten Knotenpunkten Friedrich-Ebert-Straße/Römerstraße/Unterhaunstädter Weg/Theodor-Heuss-Straße und Römerstraße/Goethestraße/Anschluss A9.

Die Friedrich-Ebert-Straße liegt nur im Bereich der Knotenpunkte Uhlandstraße und Lessingstraße innerhalb des Plangebietes. Hier erfolgen Umbaumaßnahmen. Im Bereich des Knotenpunktes Uhlandstraße wird unter Beibehaltung der heutigen Betriebsform als vorfahrtsgeregelte Kreuzung die Geometrie geändert. In der nördlichen Zufahrt der Friedrich-Ebert-Straße erfolgt die Anlage eines zusätzlichen Linksabbiegestreifens. Der Knotenpunkt mit der Lessingstraße soll eine Lichtsignalanlage erhalten. Auch hier ist in der nördlichen Zufahrt der Friedrich-Ebert-Straße die Anlage eines Linksabbiegefahrstreifens erforderlich. Diese notwendigen Änderungen der Knotenpunkte können im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Teils der Friedrich-Ebert-Straße umgesetzt werden. Ggf. darüber hinausgehende Anpassungen der Friedrich-Ebert-Straße sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 20.07.2021

1. Ausbauentcheidung

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

2. Bestehende Leitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (Bestandsplan in der Abwägung nicht abgebildet).

Das Unternehmen bitten darum, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nach Möglichkeit nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollten doch Verlegungen notwendig werden, wird darum gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit dem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Das Unternehmen 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.
- Das Unternehmen bittet dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit dem Unternehmen unter Berücksichtigung der Be-



lange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

Abwägungsvorschlag

Zu 1:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 2:

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

6. Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Regensburg mit Schreiben vom 29.06.2021

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt in einem Abstand von ca. 680 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 9. Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 F "INquartier" und der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschlag

Die Autobahn A9 wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als Verkehrslärm mit aufgenommen. Die maßgeblichen Lärmquellen des Straßenverkehrs stellen jedoch die direkt angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Römerstraße, Friederich-Ebert-Straße) dar. Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik oder deren Bediensteten werden nicht geltend gemacht.

7. Handwerkskammer mit Schreiben vom 29.07.2021

1.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an Verfahren der Stadt Ingolstadt, das eine Neustrukturierung der Nutzungen auf dem ehem. Standort des vormals industriell bzw. gewerblich genutzten „Rieter-Areals“ sowie des „Bäumler-Areals“ östlich der



Friedrich-Ebert-Straße im Rahmen der vorbereitenden Planungen einer Flächennutzungsplanänderung mit konkretisierender Bebauungsplanung im Parallelverfahren anstrebt.

Ziel ist in erster Linie die Schaffung eines attraktiven, innerstädtischen Quartiers für urbanes Wohnen (zum Teil im geförderten Wohnungsbau bzw. auch für bestimmte gesellschaftliche Gruppen wie Seniorenwohnen) und Arbeiten mit urbanen, sozialen Versorgungseinrichtungen (Bürgerhaus, Kindertagesstätten) in dem insgesamt 15,3 ha großen Plangebiet, mit Abstufung der Nutzungen in Richtung Süden. Wobei die mischbauliche Nutzung im Norden entlang der Römerstraße erhalten bleiben soll und durch einen großzügigen zentralen Grünbereich abgetrennt ist von der neuen Festsetzung bzw. Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets im Süden.

Die großflächige Umwidmung der gewerblichen Flächen und die damit einhergehende Herabstufung der Fläche in urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO und Wohnbaufläche (WA) am Planungsstandort kann unsererseits prinzipiell nicht befürwortet werden. Dieses Vorgehen ist jedoch vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Raum Ingolstadt zu bewerten, daher ist die angestrebte Nachfolgenutzung nachvollziehbar.

2.

Trotz alledem befindet sich das Areal der Neustrukturierung im Einwirkungsbereich von vorhandenen gewerblichen und handwerklichen Betrieben und muss sich die hinzukommende Bebauung in das durch unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen vorgeprägte Umfeld einfügen.

Es ist darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung auch zukünftig keine Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen. Im Rahmen der Planungen ist also zu gewährleisten, dass die bestandskräftig genehmigten gewerblichen und handwerklichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften als auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm zu Tag- und Nachtzeit, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Maßnahmen, die zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauung erforderlich sind, dürfen ausschließlich zu Lasten der neu hinzukommenden Nutzungen gehen.

Mit den urbanen Gebieten sollen lebendige Stadtquartiere mit einer attraktiven Nutzungsmischung entstehen. Im Sinne einer gesunden Nutzungsmischung und nachhaltigen und lebendigen Quartierentwicklung wäre es wünschenswert, kleinere Gewerbeeinheiten zu schaffen und die Ansiedlung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe zu fördern. Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass die mit den spezifischen Charakteristika eines urbanen Gebiets hinsichtlich Immissionsschutz, Baudichte etc. einhergehende Ermöglichung von Wohnen, Gewerbe, Versorgungs- und Freizeiteinrichtung auf engstem Raum zu (u. a. Lärm) Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen kann. Es ist, wie oben bereits erwähnt, sicherzustellen, dass die gewerblichen Betriebe, die im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereichs ansässig sind durch die neu heranrückende Bebauung weder in ihrer ordnungsgemäßen Betriebstätigkeit noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen. Ebenso gilt das für die im unmittelbaren neu ausgewiesenen MU anzusiedelnden Betriebe, für die die Ausschöpfbarkeit des im MU zulässigen Störgrads möglich sein sollte und dahingehend ausreichende Flexibilität erhalten werden sollte, um auch Spielraum für Weiterentwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.



3.

Dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen ist der Bedarf an Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen und mittelständische, störende Betriebe des Handwerks grundsätzlich gegenüberzustellen. Die Handwerkskammer würde es vor diesem Hintergrund sehr begrüßen, wenn für die großflächig entfallende Gewerbefläche an anderer Stelle im Stadtgebiet adäquater Ersatz geschaffen werden könnte.

Abwägungsvorschlag

Zu 1:

Dieser Teil der Stellungnahme gibt im Wesentlichen das Planungsziel des Bebauungsplanes wieder. Dabei wird aus Sicht der Handwerkskammer die großflächige Umwidmung von gewerblichen Flächen und die damit einhergehende Herabstufung der Fläche in Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO und Wohnbaufläche (WA) am Planungsstandort kritisiert. Die Handwerkskammer kann diesen Schritt aufgrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Raum jedoch nachvollziehen. Es wird klargestellt, dass in den festgesetzten Urbanen Gebieten insbesondere auch Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, insbesondere also auch das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, ihren Platz haben. Bezüglich neuer Gewerbeflächen wird auf die Abwägung zu Punkt 3 dieser Stellungnahme verwiesen.

Zu 2:

Für das Planvorhaben wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Krebs+Kiefer GmbH, Ingolstadt durchgeführt. Die aus der Umgebung einwirkenden Schallemissionen wurden ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine schalltechnischen Konflikte in Bezug auf Gewerbelärmemissionen bestehen.

Dies gilt auch für die im Umfeld bestehenden Betriebe. Bereits heute müssen diese Betriebe die in ihrer Umgebung bestehende Wohnnutzung beachten. Die schalltechnische Prüfung hat aufgezeigt, dass mit der Planung keine Beschränkungen für diese Betriebe verbunden sind, die über die aus der heute bereits bestehenden Situation hinausgehen. Der für die Betriebe heute bestehende emissionsrechtliche Rahmen wird insoweit nicht verändert. Mit der Planung gehen folglich keine weitergehenden Einschränkungen einher.

Bezüglich der angesprochenen Geruchsmissionen ist anzumerken, dass gemäß der Prüfung des Umweltamtes im Umfeld des Plangebietes keine gewerblichen Betriebe mit wesentlichen Geruchsmissionen bestehen, sodass in Bezug auf das Thema Gerüche aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung keine Einschränkung der ansässigen Gewerbebetriebe erfolgen.

Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete sind des Weiteren auch Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Auch die Form der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Handwerksbetrieben sowie und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind u. a. auch die angesprochenen Lärmkonflikte innerhalb des Urbanen Gebietes selbst zu lösen. Darüber hinaus ist z. B. insbesondere innerhalb der zu erhaltenden Sheddachhalle die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Handwerksbetrieben vorstellbar und zulässig.

Zu 3:

Der seit März 2022 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 177 V GE Südlich der Manchinger Straße weist ca. 4,25 ha Nettobauland als Gewerbegebiet aus. Aktuell befinden sich zwei weitere Bauleitpläne im Verfahren, Nr. 933 Weiherfeld Ost und 934 Weiherfeld Süd, die ebenso reine gewerbliche



Bauflächen vorsehen werden. Für diese Flächen hat die IFG bzw. die Stadt den Grunderwerb abgeschlossen. Damit kann das städtische Tochterunternehmen IFG künftig auch für den Mittelstand geeignete und günstig gelegene Flächen anbieten. Durch die Ausweisung dieser Gewerbegebiete entsteht ein zusätzliches Angebot an Gewerbeflächen, das Bauflächen in verschiedenen Größenordnungen zur Verfügung stellt und so eine Ansiedlung von Betrieben ermöglicht und Arbeitsplätze sichert beziehungsweise neu schafft. Mit der Ausweisung soll ebenfalls dem Bedarf nach zusammenhängenden Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

Zusätzlich wird derzeit ein Gewerbeentwicklungskonzept erarbeitet, das eine tragfähige Planung bis 2040 darstellen und als Grundlage für die FNP-Fortschreibung dienen soll. Dabei sollen nicht nur neue Flächen aufgezeigt werden, sondern auch Leerstände und Potentiale in bebauten Gebieten umgewandelt und aktiviert werden. Auch auf diese Weise wird der Anregung zur Ausweisung bzw. dem Erhalt von Gewerbeflächen entsprochen.

8. IHK mit Schreiben vom 21.07.2021

1. Verlust von Gewerbeflächen

Die Überplanung des ehemaligen „Rieter-Areals“ ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sieht die IHK aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Umwidmungen und den damit verbundenen Verlust von Gewerbeflächen kritisch.

2. Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss

Dementsprechend begrüßt die IHK, dass es zumindest im Nordteil des Areals durch die Ausweisung von Mischgebieten in Form von urbanen Gebieten weiterhin möglich sein wird gewerbliche Nutzungen im INquartier anzusiedeln. Damit dies langfristig gesichert ist, sollte entgegen der bisherigen Festsetzung (Begründung S. 15), von der Möglichkeit des § 6a Abs. 4 S.1 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht und im Erdgeschoss an den Straßenseiten der urbanen Gebiete Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

3. Lieferzonen

Weiter ist es zu begrüßen, dass dem wachsenden Bedarf an Mobilität mit einem eigenen Konzept Rechnung getragen wird. Es besteht Einverständnis, dass vor allem die Mobilität mit E-Fahrzeugen einen Schwerpunkt im Mobilitätskonzept einnimmt. Gleichwohl müssen die Anforderungen des Wirtschaftsverkehrs im INquartier mitgedacht und vor allem mit berücksichtigt werden. In besonderem Maße sollten in diesem Zusammenhang vorrangig ausreichend Lieferzonen/-möglichkeiten für den Logistikverkehr vorgehalten werden.

4. Verkehrsbelastung

Auf Grundlage der fehlenden Bewertung bzw. des offenen Ergebnisses zur Verkehrsbelastung kann aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft dazu noch keine Aussage getroffen werden. Gleichwohl weist die IHK daraufhin, dass der erwartete starke Verkehrszuwachs durch die Anwohner zu keiner Beeinträchtigung der verbliebenen Gewerbebetriebe insbesondere auf der Friedrich-Ebert-Straße und auf der Römerstraße führen darf.

5. Verlust an gewerblichen Bauflächen

Abschließend regen wir an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Stadt an anderer Stelle ausgeglichen werden sollte. Weitere Anmerkungen oder Bedenken sind zum aktuellen Planungsstand und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorzubringen.



Abwägungsvorschlag

Zu 1 und 5:

Der seit März 2022 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 177 V GE Südlich der Manchinger Straße weist ca. 4,25 ha Nettobauland als Gewerbegebiet aus. Aktuell befinden sich zwei weitere Bauleitpläne im Verfahren, Nr. 933 Weiherfeld Ost und Nr. 934 Weiherfeld Süd, die ebenso reine gewerbliche Bauflächen vorsehen werden. Für diese Flächen hat die IFG bzw. die Stadt den Grunderwerb abgeschlossen. Damit kann das städtische Tochterunternehmen IFG künftig auch für den Mittelstand geeignete und günstig gelegene Flächen anbieten. Durch die Ausweisung dieser Gewerbegebiete entsteht ein zusätzliches Angebot an Gewerbeflächen, das Bauflächen in verschiedenen Größenordnungen zur Verfügung stellt und so eine Ansiedlung von Betrieben ermöglicht und Arbeitsplätze sichert beziehungsweise neu schafft. Mit der Ausweisung soll ebenfalls dem Bedarf nach zusammenhängenden Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

Zusätzlich wird derzeit ein Gewerbeentwicklungskonzept erarbeitet, das eine tragfähige Planung bis 2040 darstellen und als Grundlage für die FNP-Fortschreibung dienen soll. Dabei sollen nicht nur neue Flächen aufgezeigt werden, sondern auch Leerstände und Potentiale in bebauten Gebieten umgewandelt und aktiviert werden. Auf diese Weise wird der Bedeutung der Ausweisung von Gewerbeflächen entsprochen.

Zu 2:

Der Anregung wird insofern entsprochen, dass in urbanen Gebieten MU1.8 und MU2.1 sowie in dem in der Planzeichnung mit „Ausschluss von Wohnungen“ gekennzeichneten Bereich innerhalb des MU2.2 Wohnungen ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden im MU1.1 im Erdgeschoss sowie in dem in der Planzeichnung mit „Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss“ gekennzeichneten Bereich im MU1.7 ebenfalls im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Des Weiteren ist in den in der Planzeichnung mit „Straßenseitiger Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss“ gekennzeichneten Bereichen im MU1.2 sowie MU1.6 im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Zu 3:

Das derzeitige Erschließungskonzept sieht keine klassischen Lieferzonen vor. Für kurzzeitiges Halten stehen jedoch z. B. die Vorflächen der Abfallmodule zur Verfügung. Der Lageplan (Vorplanung) sieht jedoch eine gewisse Flexibilität vor, sodass in den weiterführenden Planungen bei Bedarf das Thema Lieferzonen berücksichtigt werden kann.

Zu 4:

Zur Erschließung des INquartiers wurden Knotenpunkte mit und ohne Lichtsignalanlage konzipiert, die den zusätzlichen Verkehr auf der Römerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße leistungsfähig abwickeln können. Im Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung der Maßnahmen (insbesondere die Anpassung der Knotenpunkte zum Plangebiet gemäß den Darstellungen innerhalb des Verkehrsgutachtens) die zukünftigen Verkehre leistungsfähig auch in den Spitzenstunden abgewickelt werden können. Die Erreichbarkeit der hier ansässigen Gewerbebetriebe ist mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem INquartier weiterhin gewährleistet, da auch noch Umsetzung der Planung ausreichende Verkehrsqualitäten, auch zu den Spitzenstunden, nachgewiesen worden sind.



9. Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm mit Schreiben vom 05.07.2021

1. Bauleitplanung

Die Stadt Ingolstadt weist wegen der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Bereich südlich der Römerstraße und östlich der Friedrich-Ebert-Straße auf Basis eines Rahmenplanes und eines Wettbewerbes ein städtisches Quartier mit gemischten Nutzungen, vor allem mit Wohn-, Handels-, Gewerbe- und Büro-, Dienstleistungsflächen sowie Nahversorgungs- und Freiflächen aus. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 F "INquartier" ohne großflächigen Einzelhandel und die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Ingolstadt bestehen keine Bedenken, da kaum Auswirkungen auf die Gemeinden des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm erwartet werden.

2. Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und der Änderung des FNP im Parallelverfahren soll ein Wohngebiet für ca. 3.700 Bürger auf einem 15 ha großen Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße und an der Römerstraße entstehen. Das Gebiet befindet sich ca. 4,3 km von der Landkreisgrenze Pfaffenhofen entfernt. Aus Sicht des Immissionsschutzes des Landratsamtes Pfaffenhofen bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 F "INquartier" und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren der Stadt Ingolstadt.

3. Vollzug der Baugesetze - Gemeindeaufsicht/Finanzaufsicht/Erschließungsbeitragsrecht

Keine Bedenken und Anregungen.

4. Vollzug der Naturschutzgesetze

Ohne Einwendungen

Abwägungsvorschlag

Zu 1:

Wie in der Einwendung dargelegt, ist kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 2:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 3:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 4:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

10. Stadtjugendring Ingolstadt mit Schreiben vom 24.03.2021 und 23.07.2021

1. Schreiben vom 24.03.2021

Mit großem Interesse hat der Vorstand des Stadtjugendrings Ingolstadt den gelungenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115F INquartier auf dem ehemaligen Rietergelände zur Kenntnis genommen, mussten dabei jedoch feststellen, dass in der vorgelegten Planung die berechtigten Belange von Kindern und Jugendlichen in Bezug auf Einrichtungen und Angebote der Kinder- und Jugendarbeit noch nicht berücksichtigt sind.

Begründung:

Im Stadtbezirk Nordost leben im Vergleich zu allen anderen Ingolstädter Stadtbezirken mit 3.398



unter 18-jährigen (entspricht 14,7% im gesamten Stadtgebiet) die meisten Kinder und Jugendlichen in Ingolstadt, die Besiedlungsdichte ist am höchsten und die Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen pro Einwohner liegen weit unter dem städtischen Durchschnitt. Gleichzeitig hat der Nordosten im stadtweiten Vergleich die geringste Ausstattung mit Einrichtungen und Angeboten der Kinder- und Jugendarbeit. In den vergangenen Jahren sind zudem mit dem Gerhart-Hauptmann-Treff und dem Goethe-Treff zwei Einrichtungen der Jugendarbeit weggefallen (abgerissen) bzw. werden anderweitig (Schule) genutzt. Demnächst fällt auch noch der Jugendtreff Underground (Träger DW) an der Lessingschule durch den Umzug in das neue Mittelschulzentrum Süd-Ost weg. Aktuell verfügt der gesamte Stadtbezirk Nordost mit dem Jugendtreff Paradise 55 im Nordpark (Träger DW) und der Jugendkulturbox SPOT am Ruschenweg (Träger SJR) lediglich über zwei kleinere Jugendtreffs und ist daher aus Sicht des Stadtjugendrings und der Kommunalen Jugendarbeit stark unterversorgt. (Quelle: Amt für Statistik, Jugendhilfeplanung Stadt Ingolstadt)

Antrag:

Der Stadtjugendring-Vorstand beantragt daher im Rahmen der Planung und Neugestaltung des zentral im Stadtbezirk Nordost gelegenen INquartiers eine entsprechend große Jugendeinrichtung mit in die Planung aufzunehmen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan 115 F dahingehend zu ergänzen und die notwendigen Beschlussvorlagen zur Umsetzung vorzubereiten und zeitnah im Stadtrat zu beschließen.

2. Schreiben vom 23.07.2021

Der Stadtjugendring Ingolstadt des Bayerischen Jugendrings, Körperschaft des öffentlichen Rechts nimmt als anerkannter Träger der freien Jugendhilfe nach § 75 SGB VIII i.V.m. Art. 33 Abs. 4 AGSG und in seiner von der Stadt Ingolstadt per Grundlagenvertrag übertragenen Aufgabe/ Funktion der Kommunalen Jugendarbeit zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wie folgt Stellung:

Antrag:

In den Bebauungs- und Grünordnungsplan 115 F ist eine entsprechend große Fläche für den Bau und Betrieb einer Jugendfreizeitstätte einzuplanen.

Gründe:

1. Der gesamte Stadtbezirk (SBZ) 03 Nord-Ost hat von allen 12 Ingolstädter SBZ die meisten Einwohner:innen, dabei u. a. auch mit 5.150 Personen den höchsten Anteil an jungen Menschen aller SBZ (0 bis einschl. 25 Jahren/vgl. Amt für Statistik Stadt IN, Stand 31.12.2020)
2. Gleichzeitig hat der SBZ 03 im Vergleich die geringste Ausstattung/Versorgung mit Einrichtungen der Jugendarbeit. Nach Wegfall des Jugend/Stadtteil-Treffs an der Gerhard-Hauptmannstraße (Kita-Neubau), Auf/Rückgabe des Goethe-Treffs (Nutzung durch Schule) und der geplanten Verlegung des Jugendtreffs Underground an der Lessingschule in das neue Schulzentrum Süd-Ost, stehen im gesamten SBZ 03 mit dem Paradise (Nordpark/DW) und dem SPOT (Ruschenweg/SJR) nur noch zwei kleinere Jugendtreffs zur Verfügung.
3. Der vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan Jugendarbeit der Jugendhilfeplanung sieht für die Versorgung mit Einrichtungen der Jugendarbeit für die vier Planungsbereiche (Süden/ Mitte/ Nord-West/ Nord-Ost) neben den kleineren, sozialräumlichen Jugendtreffs in einzelnen Unterbezirken (U.BZ) jeweils auch eine im SBZ zentral gelegene Jugendfreizeitstätte (Funktion und Größe von Jugendfreizeitstätten siehe Anhang) mit stadtweisem, pädagogischen Schwerpunkt vor.

Aktuell gibt es folgende Jugendfreizeitstätten:

Süden: Jugendtrendsportzentrum neun, Elisabethstraße (SJR)

Mitte: Jugendkulturzentrum Frönte79, Jahnstraße (SJR)

Nord-West: Jugendfreizeitstätte Pius, Grasserplatz (SKF) Neu-Eröffnung vsl. Oktober 2021



Nord-Ost: n.n.- im ehemaligen Rietergelände beantragt

Musterraumprogramme für Jugendfreizeitstätten für die Förderung von Einrichtungen der Jugendarbeit aus Mitteln zur Umsetzung des Kinder- und Jugendprogramms der Bayerischen Staatsregierung

I. GEBÄUDE				
	Gesamtgröße (A+B+C)	400 m² NGF	550 m² NGF	700 m² NGF
A.	Kommunikationsbereich	160 m²	220 m²	280 m²
1.	Foyer / Information	40 m ²	60 m ²	70 m ²
2.	Offener Treff	60 m ²	80 m ²	110 m ²
3.	Küche / Theke	30 m ²	40 m ²	50 m ²
4.	Allgemeinräume (Sanitär*, Lager)	30 m ²	40 m ²	50 m ²
B.	Veranstaltungsbereich	140 m²	190 m²	240 m²
1.	Foyer / Garderobe	20 m ²	30 m ²	40 m ²
2.	Saal (evtl. teilbar)	80 m ²	110 m ²	140 m ²
3.	Betriebsräume (Stuhllager, Bühnenräume usw.)	20 m ²	25 m ²	30 m ²
4.	Allgemeinräume (Sanitär*, Lager)	20 m ²	25 m ²	30 m ²
C.	Gruppen-/ Organisationsbereich	100 m²	140 m²	180 m²
1.	Gruppenräume	40 m ²	65 m ²	90 m ²
2.	Büroräume	35 m ²	40 m ²	50 m ²
3.	Betriebsräume (Teeküche, Kopierer usw.)	10 m ²	15 m ²	15 m ²
4.	Allgemeinräume (Sanitär*, Lager)	15 m ²	20 m ²	25 m ²

NRF = Netto-Raumfläche (= Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche)

Stand: Dezember 2007 – red. geändert 16.07.2020



D.	Option: Aktions- und Musikbereich	100 m ²	140 m ²	180 m ²
1.	Bewegungsräume (Fitness-, Gymnastikraum usw.)	25 m ²	30 m ²	40 m ²
2.	Musikübungsraum/e	20 m ²	40 m ²	40 m ²
3.	Werkstättenräume	40 m ²	50 m ²	70 m ²
4.	Allgemeinräume (Sanitär*, Lager)	15 m ²	20 m ²	30 m ²

* Sanitärräume sind den spezifischen Anforderungen entsprechend einzuplanen

II. FREIFLÄCHEN

Freiflächen sind auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten zu gestalten.

Für die spezifische Nutzung der Freiflächen sind Allgemeinräume - nach Möglichkeit im Hauptgebäude - einzuplanen.

1. Parken, Ver- und Entsorgung
2. Zugänge und Terrasse
3. Spiel- und Sportflächen
4. Lager, Sanitär- und Verkehrsflächen

Abwägungsvorschlag

Im Städtebaulichen Entwurf ist auf Anregung der im Wettbewerbsverfahren stattgefundenen Bürgerbeteiligung ein „Bürgerhaus“ im Gebiet MU2.1 verortet. Inwieweit eine Jugendeinrichtung hier untergebracht werden kann, muss im Zuge einer Machbarkeitsstudie bzw. der weiteren Planung geprüft werden. Der Flächenaufstellung ist zu entnehmen, dass das Gebäude eine Brutto-Grundfläche (BGF) von 2.079 m² bei einer Grundfläche von 520 m² besitzt. Entsprechend des Flächenangebotes ist bei der Aufteilung der künftigen Nutzungen des „Bürgerhauses“ auf den Flächenbedarf einer Jugendfreizeitstätte Acht zu geben. Eine (Teil-)Nutzung als Jugendeinrichtung wird seitens der GERCHGROUP AG angestrebt. Dies kann aber nicht im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die Möglichkeit, auch im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflege- und Seniorenwohnen“ eine Jugendeinrichtung (z. B. Kita) unterzubringen. Hier sind im Erdgeschoss auch „Anlagen für soziale Zwecke“ zulässig.

11. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit Schreiben vom 21.07.2021

Der in Anlage_2_B-Plan_Begründung unter 4.3.3.3. Energieversorgung stehende Text ist beizubehalten.

In Flächen, die von öffentlich in privat umgewandelt werden, müssen für die verbleibenden Leitungen Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Alle Versorgungsleitungen und -kabel sind in öffentlichen Flächen zu verlegen. Ist das nicht möglich, sind unentgeltliche dingliche Sicherungen erforderlich

Um die Gasversorgung zu gewährleisten, muss für die bestehende Gasmitteldruckleitung VGM 225



x 20.5 PE HD eine Trasse bereitgestellt werden. Das im Grundbuch eingetragene Leitungsrecht stellt die rechte Grundlage dafür sicher. Eine Verlegung geht auf Kosten des Veranlassers. Für diese Trasse muss die Baumschutzverordnung eingehalten werden. Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ fordert einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte. Baumpflanzungen mit geringerem Abstand und Schutzmatten sind aus Sicht eines gesunden Baumbestandes nicht zu empfehlen.

Zur Stromversorgung müssen für das Erstellen eines Konzeptes die Leistungsanforderungen der einzelnen Quartiere noch bekannt gegeben werden. Entsprechend sind nach Bedarf Flächen für die Trafonetzstationen bereitzustellen. Eine Unterbringung in zukünftigen Gebäuden ist entsprechend den technischen Regeln und rechtlicher Sicherheit möglich.

Anforderung zu E-Mobilität müssen mit den Stadtwerken abgestimmt werden. Verteilerkästen sind auf Privatgrund zu planen. Ein Beleuchtungskonzept ist zu erstellen und mit der Stadt Ingolstadt abzustimmen.

Abwägungsvorschlag

Der Begründungstext unter 4.3.3.3 zur Energieversorgung wird grundlegend beibehalten, dabei jedoch auf die neuen Erkenntnisse angepasst.

Aktuell befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz, sodass keine öffentlichen Flächen in private Flächen umgewandelt werden.

Die zukünftigen Versorgungsleitungen und –kabel sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Zum Teil werden diese auch in den geplanten Privatstraßen erforderlich. Für sämtliche Privatstraßen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Baumschutzverordnung sowie das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden bei Baumpflanzungen berücksichtigt.

Die Gasmitteldruckleitung VGM 225 x 20.5 PE HD wird zukünftig in öffentliche bzw. private Straßen verlegt. In den Privatstraßen sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsträger vor. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers, die Baumschutzverordnung wird eingehalten.

Die Stromversorgung wird in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren im Detail mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Zukünftig notwendige Trafostationen werden innerhalb der jeweiligen Baugebiete bzw. innerhalb von Gebäuden bereitgestellt. Dabei strebt die Gerch an, freistehende Trafostationen zu vermeiden. Die genauen Leistungsanforderungen können erst im Rahmen der Genehmigungsplanung ermittelt werden.

Die zukünftigen Anforderungen an die E-Mobilität werden im Zuge der Ausführungsplanung mit den Stadtwerken abgestimmt. Notwendige Verteilerkästen werden dabei nach derzeitigem Stand auf privaten Flächen vorgesehen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird ebenfalls ein Beleuchtungskonzept erstellt und mit der Stadt Ingolstadt abgestimmt.



12. Umweltamt mit Schreiben vom 29.07.2021

1. Licht

Keine Einwände.

2. Naturschutz

Der Unteren Naturschutzbehörde im Umweltamt Ingolstadt ist frühzeitig ein Umweltbericht zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen.

3. Baumschutz

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

4. Artenschutz

Allgemeiner Artenschutz

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

Besonderer Artenschutz

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

5. Lärmschutz

Zur Beurteilung der von umliegendem Gewerbe auf einzelne Wohngebäude einwirkenden Schallimmissionen fehlen noch Messergebnisse, die von der GERCHGROUP AG zu ermitteln und zu bewerten sind. Es hat hierzu am 14. Juli eine Videokonferenz gegeben. Es handelt sich unter anderem um das gewerblich genutzte IHK Gebäude und ein anderes gewerblich genutztes Gebäude, beide in der Despagstraße. Sofern die Schallabstrahlung dieser Gebäude zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an schützenswerten Nutzungen innerhalb der beplanten Fläche führt, müssen entweder schalldämmende Maßnahmen an den emittierenden Gebäuden oder eine Umplanung innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes stattfinden. Diese Abklärung ist vor der Abgabe einer abschließenden Stellungnahme erforderlich.

6. Altlasten

Das Grundstück ist aufgrund seiner Vornutzung als Munitionsfabrik und Industriestandort eine Altlastenfläche im Sinne des BBodSchG. Nach einer historischen Erhebung, einer orientierenden Untersuchung sowie einer Detailuntersuchung sind Maßnahmen der Gefahrenabwehr erforderlich. Die gesamte Fläche des ehemaligen Rüstungs- und Industriestandortes (Rieter und Bäumlner) wird derzeit unter gutachterlicher Aufsicht saniert bzw. es werden Sicherungsmaßnahmen in Form einer Grundwasser-Abstromsicherung durchgeführt. Neben den bodenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wird die fast vollständige Schadstofffreiheit der Liegenschaft angestrebt (max. Restbelastung Z 1.1.). Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nach Abschluss der vorgenannten Schritte das Grundstück als multifunktional saniert aus dem Altlastenkataster der Stadt Ingolstadt entlassen werden.



7. Wasserrecht
Keine Einwände

8. Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft
Keine Einwände

Abwägungsvorschlag

Zu 1:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 2:

Der Anregung wird gefolgt. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der Umweltbericht abgestimmt.

Zu 3:

Der Anregung wird gefolgt. Für notwendige Fällungen, Zerstörung oder Änderungen von schutzwürdigen Bäume wird bzw. wurde bereits beim Umweltamt Ingolstadt eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung eingeholt. Darüber hinaus ist anzumerken, dass Bäume, welche aufgrund der besonderen Eignung (Vitalität, Fuchsform, Baumart) erhalten werden, während der gesamten Bauphase vor äußeren Fremdeinwirkungen (Stäube, Abgrabung, Befahren, Stoffeintrag und weitere) geschützt werden müssen. Insgesamt können im Plangebiet lediglich drei Bäume erhalten bleiben. Die zutreffenden Regelwerke (DIN18920, RAS-LP4) sind einzuhalten und durch eine baumfachliche Baubegleitung zu überwachen.

Zu 4:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Gemäß diesem Gutachten werden nachstehende sogenannten CEF Maßnahmen notwendig:

- CEF1 Ersatzquartiere für Fledermäuse, die Strukturen an Bäumen nutzen: Anbringen von 23 Kästen im Nordpark
- CEF2 Anbringen künstlicher Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel: Anbringen von einer Nisthilfe im Plangebiet sowie 15 weiteren Nisthilfen im Nordpark und 5 weiteren Nistkästen an der öffentlichen Grünfläche Lessingstraße.
- CEF3 Anbringen künstlicher Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz): Anbringen von 4 Nisthilfen im Plangebiet.
- CEF4 Aufstellen von Fledermaustürmen für Gebäudefledermäuse: Freistehendes Aufstellen von zwei Zweikammer Fledermaustürmen mit Trägerpfosten von 5 m Höhe innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 und eines weiteren innerhalb der öffentlichen Grünfläche 3.

Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Fledermaustürme stehen dabei noch nicht an ihrem finalen Ort, sind aber so gestaltet, dass diese innerhalb des Plangebietes nach Durchführung der Bodensanierung noch versetzt werden können. Die Wirksamkeit der ergriffenen CEF-Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Ausführungsvertrag auf die Dauer von 25 Jahren einschließlich eines CEF-Monitoring und der Verpflichtung zur ergänzenden Maßnahmen, so notwendig, abgesichert.

Darüber hinaus werden folgende weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Zeitliche Beschränkung der Fällungsarbeiten:
- Quartiersverschluss und schonende Fällung der Höhlenbäume
- Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen mit Brutplätzen bzw. Quartieren an und in Gebäuden. Geeignete Strukturen sind zu kontrollieren.



- Entfernen des Turmfalkennistplatzes vor der Sanierung des Wasserturms. Anbringen eines neuen Nistkasten in mindestens 100 m Abstand zum Wasserturm.
- Verwendung von insektenfreundliche Leuchtmitteln
- Maßnahmen zur Minimierung von Vogelschlag:

Auf die Planurkunde werden die genannten Hinweise übernommen. Die CEF- und Vermeidungsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Ausführungsvertrag rechtlich gesichert.

Zu 5:

Für das Planvorhaben wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Krebs+Kiefer GmbH, Ingolstadt durchgeführt. Die aus der Umgebung einwirkenden Schallemissionen wurden ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine schalltechnischen Konflikte in Bezug auf Gewerbelärmmissionen bestehen. Schalltechnische Maßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm werden demnach nicht erforderlich.

Das Gutachten wurde der Einwenderin zur Verfügung gestellt.

Zu 6:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Es gilt der Sanierungsplan (nach § 13 BBodSchG) vom 03.10.2021 in Verbindung mit der Verbindlichkeitserklärung vom 29.07.2022 für die Sanierung des INquartier-Geländes. Die Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans umfasst den Boden einschließlich Bodenlösung und Bodenluft sowie das darunter befindliche Grundwasser ausgenommen der Grundflächen der Sheddachhalle (MU2.2), des ehemaligen Kinogebäude (MU2.1), des Elfinger Gebäude (MU1.4) sowie des Wasserturm (MU1.8). Demnach verbleiben ausgenommen von den Bereichen direkt unterhalb der vier genannten Bestandsgebäude keine Altlasten mehr im Plangebiet.

Die Sanierung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten wird über den städtebaulichen Ausführungsvertrag abgesichert.

Zu 7:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 8:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

13. Vodafone Kabel Deutschland mit Schreiben vom 12.07.2021 (zweifach)

1. Schreiben zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 F „INquartier“

Das Unternehmen teilt mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von der Stadt Ingolstadt geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird das Unternehmen dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

2. Schreiben zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 F „INquartier“
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist (in der Abwägung nicht abgebildet). Das Unternehmen weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht



überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Das Unternehmen weist die Stadt Ingolstadt ebenfalls darauf hin, dass dem Unternehmen ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Abwägungsvorschlag

Zu 1 und 2:

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erfolgt zwischen der Projektentwicklerin sowie Vodafone Kabel Deutschland eine enge Abstimmung bezüglich des vorhandenen Leitungsbestandes, sodass die bestehenden Telekommunikationsanlagen sowie die diesbezüglichen Vorgaben der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigt werden.

14. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 21.07.2021

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AÖR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F 'INquartier und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht berührt.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Der Planungsbereich liegt nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) auf der Altlastenverdachtsfläche mit der Katasternummer 16100746. Gemäß den dem Amt vorliegenden Informationen und den unter Punkt 6.5.2 aufgeführten Standortbeschreibung des Bebauungs- und Grünordnungsplans der Stadt Ingolstadt, Begründung (Stand: 23. Februar 2021), wurden Teile der Fläche in den letzten 150 Jahren u. a. vorwiegend als Produktionsstätte für Munition, als Standort einer chemischen Reinigung und einem chemischen Betrieb (Galvanisierungsanstalt) genutzt. Bei Untersuchungen konnten zahlreiche wassergefährdende Stoffe (PFAS; Schwermetalle, PAK; MKW und LHKW) nachgewiesen werden, welche sich teilweise bereits im Grundwasser wiederfinden und vom Gelände abströmen. Auf dem gesamten Areal findet derzeit eine Detailuntersuchung statt, welche anschließend als Grundlage zur Sanierung vor anderweitiger Benutzung des Geländes dient.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen weitere Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehen zu informieren.

Für die weitere Vorgehensweise sind die folgenden Punkte zu beachten:

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



dem Umweltamt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind 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 den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutz-/Mischwasserbehandlung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des geplanten Baugebiets kann über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

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

Das Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung (2012) grundsätzlich berücksichtigt. Die Entwässerung im Bebauungsgebiet ist grundsätzlich als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3.2 Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechend tiefer Grundwasserflurabstand gegeben ist.

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

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



Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu wird hingewiesen.

Pflaster mit offenen Fugen oder splittgefüllten Fugen ist bei gewerblichen Flächen, auf Grund fehlender Reinigungsleistung des Fugenmaterials, grundsätzlich nicht zustimmungsfähig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenhorizonte nicht erfolgen darf.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers als Grauwasser ist möglich.

3.3 Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Abwägungsvorschlag

Zu 1:

Aus diesem Hinweis ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Zu 2:

Für die Realisierung gesunder Wohnverhältnisse wurde u. a. ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG durch Mull & Partner erstellt. Hierin werden die detektierten Kontaminationen mit Zusammensetzung und Verteilung, deren geplante Sanierung sowie die damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Kontrollanalysen beschrieben. Der Sanierungsplan ist mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Der Sanierungsplan ist durch die Stadt Ingolstadt für verbindlich erklärt worden.

Durch die Umsetzung des Sanierungsplans wird gewährleistet, dass sämtliche Boden-Altlasten im gesamten Plangebiet (mit Ausnahme des gewachsenen Bodens unter den zu erhaltenden Baudenkmalern) entfernt werden. Der Nachweis der hinreichenden Sanierung wird über Beweissicherungsbeprobungen erbracht. Der Probenumfang und die Untersuchungsparameter der Beweissicherungsproben werden in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern im Sanierungsplan festgelegt.

Die Durchführungen weiterer Maßnahmen, die im Rahmen einer Neunutzung der Flächen ggf. erforderlich werden, werden im städtebaulichen Vertrag und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB für die Flächen des Plangebiets sichergestellt. Es ist mit erhöhten Aufwendungen (Entsorgung belasteten Auffüllungsmaterials, Fachgutachten, zusätzlicher Aushub von belasteten Böden und Bodenauftrag) zu rechnen. In den Bebauungsplanunterlagen werden die im Weiteren zu beachten Punkte als Hinweise aufgenommen (Maßnahmen Bodenschutz; Umgang mit Aushubmaterial, Vorgaben für Versickerungsmaßnahmen und Auffüllmaterial, Verwendung von Recycling-Bauschutt für Erd-, Straßen- und Wegebau).



Der Sanierungsplan (nach § 13 BBodSchG) vom 03.10.2021 in Verbindung mit der Verbindlichkeits-erklärung vom 29.07.2022 für die Sanierung des INquartier-Geländes gilt nicht für die Grundflächen der Sheddachhalle (MU2.2), des ehemaligen Kinogebäude (MU2.1), des Elfinger Gebäude (MU1.4) sowie des Wasserturm (MU1.8). Die Situation stellt sich hier wie folgt dar:

ehemaliges Kinogebäude / Elfinger Gebäude / Wasserturm

Unmittelbar unterhalb der Gebäude konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden. Bis an die Gebäudegrenze heran wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und auffüllungsgebundenen Schadstoffe detektiert. Diese werden im Zuge der Bodensanierung auf Grundlage des Sanierungsplans vollständig entfernt. Nach einer fachgutachterlichen Stellungnahme der Mull und Partner Ingenieuresellschaft mbH vom 28.08.2022 sind bei einer weiteren gewerblichen Nutzung keine Einschränkungen durch verbaute Gebäudeschadstoffe oder Bodenverunreinigungen zu erwarten.

Für die Sheddachhalle sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in einem separaten Schritt weitere Untersuchungen des Bodens innerhalb der Halle noch durchzuführen. Auf Grundlage dieser Untersuchungen werden ggf. weitere erforderliche Schritte abgeleitet und abgestimmt. Die angrenzenden Bodenbereiche wurden im Zuge der vorlaufenden Untersuchungen zum Sanierungsplan umfassend untersucht und die Sanierungskonzepte abgeleitet. Nach Umsetzung der Bodensanierung gemäß dem Sanierungsplan der angrenzenden Bereiche verbleiben keine Schadstoffe im Boden, die eine Nutzungseinschränkung für eine weitere gewerbliche Nutzung bedingen.

Dasselbe gilt für die derzeit noch nicht abschließend beurteilte Untergrundsituation innerhalb der Sheddachhalle. Sollten durch die noch durchzuführenden Bodenuntersuchungen innerhalb der Halle Sanierungserfordernisse aufgrund von Schadstoffbelastungen angezeigt werden, sind die nachfolgenden Sanierungen derart durchzuführen, dass eine multifunktionale Nutzung des Gebäudes möglich sein wird.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bis an die zu erhaltenden Gebäude heran sämtlichen Schadstoffe aus dem Boden entfernt werden, sodass diesbezüglich keinerlei Gefährdungspotenziale hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch und Bodenluft – Mensch verbleiben.

An den Gebäudestandorten Wasserturm, Elfinger-Gebäude und Altes Kinogebäude sind keinerlei Nutzungen in Vergangenheit bekannt, die zu einem Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund innerhalb der Gebäude geführt haben könnten. Ein Gefährdungspotenzial hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch und Bodenluft – Mensch ist diesbezüglich bei einer weiteren gewerblichen Nutzung nicht abzuleiten.

Für die Sheddach-Halle sind noch entsprechende Boden- und Gebäudeuntersuchungen innerhalb durchzuführen, die ggf. Sanierungserfordernisse aufdecken. Nach der vollständigen Umsetzung der ggf. vorhandenen Sanierungserfordernisse liegen ebenfalls keine Gefährdungspotenziale für das Schutzgut Mensch mehr vor.

Für die genannten Gebäude selbst liegen teilweise (für das Elfinger-Gebäude sowie das alte Kino-Gebäude) Gebäudeschadstoffblätter vor, die in Teilbereichen Schadstoffbelastungen aufweisen. Die Schadstoffbelastungen sind entsprechend vor einer Umnutzung zwingend zu sanieren, danach liegt grundsätzlich keine Nutzungseinschränkung vor. Eine Untersuchung des Wasserturms sowie der Sheddachhalle sind im Rahmen der Umnutzung der Gebäude zu sensibleren Nutzungsformen (insb. Wohnen) noch vorzunehmen. Auch hier liegen nach einer entsprechenden Gebäudesanierung, die baubegleitend erfolgen kann, keine Nutzungseinschränkungen vor.



Die Sanierung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen wird über einen städtebaulichen Ausführungsvertrag abgesichert.

Zu 3.1:

Die Entwässerung in der Bestandssituation erfolgt ausschließlich im Mischwassersystem. Dementsprechende Anschlusspunkte an das öffentliche Kanalnetz sind im Bestand vorhanden.

Um den Forderungen des WHG bestmöglich entgegen zukommen werden verschiedenste Maßnahmen ergriffen. Soweit möglich wird im Rahmen des Erschließungskonzeptes eine Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen. Eine andere Vorflut zur Ableitung von Oberflächenwasser steht vor Ort nicht zur Verfügung.

In Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AÖR werden Restflächen, deren Entwässerung technisch nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand im Trennsystem möglich ist, dem Mischwassersystem weiterhin zugeführt.

Das Entwässerungssystem wird, unter Berücksichtigung der Anforderungen des WWA Ingolstadt, mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben im Detail abgestimmt und in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Zu 3.2:

Das Gelände wird durch den neuen, großflächigen Grünzug im Vergleich zur jetzigen Bebauung deutlich entsiegelt. Durch die großflächige Unterbauung und den teilweise sehr niedrigen Grundwasserflurabstand ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in begrenzter Form möglich. Auf Basis der geltenden Richtlinien wird durch das Büro Goldbrunner ein mögliches Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Dieses Entwässerungskonzept sieht in Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AÖR vor, das Plangebiet in 11 Teilbereiche zu gliedern, in denen über entsprechend dimensionierte Anlagen die notwendige Entwässerung (Sedimentation und Versickerung) geführt werden kann.

Zu 3.3:

Drainagen von Gebäuden dürfen generell nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Von der Goldbrunner Ingenieure GmbH werden demnach auch keine Drainagen geplant. Ein entsprechender Hinweis wird unter V, Ziffer 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Private Stellungnahme 1 mit Schreiben vom 19.08.2021

Der Einwendungsführer wendet sich in einer Angelegenheit an die Stadt Ingolstadt, die nicht nur ihm, sondern geschätzten Kollegen, Fotografen, Studierenden und schlussendlich vielen Ingolstädtern am Herzen liegt:

Es wäre ebenso grandios wie dringlich, wenn dieses wunderschöne Bürogebäude mit außenliegendem Sichtbeton-Skelett, das Josef Elfinger mit Architekt Proebst 1973 für Schubert & Salzer plante und baute, erhalten und evtl. sogar unter Schutz gestellt werden könnte. Als wertvoller Baustein auf dem Rieter-Areal würde es nach aktueller Planung INquartier der Abrissbirne zum Opfer fallen; diese dürfe nicht sein. Der Einwendungsführer bittet die Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten für Erhalt und Unterschutzstellung mit dem Landesamt zu prüfen. Anbei ein Foto, das der Einwendungsführer bei einer Begehung 2019 aufgenommen hat, außerdem eine Skizze und Bild von Elfinger, dazu noch eine Dokumentation, die an der TUM erstellt wurde.



Anlage: Foto des Einwendungsführer



Anlage: Bild von Elfinger
Schubert und Salzer Verwaltungsgebäude Ingolstadt

Anlage: Skizze von Elfinger

In Arbeitsgemeinschaft mit dem Kollegen Proebst erbaute das Büro für die Firma Schubert & Salzer verschiedene Werkhallen, Büro- und Konstruktionsgebäude, Werkwohnungen, sowie im Jahre 1973 als Abschluß wir allein den plastischen Stahlbetonbau der Hauptverwaltung.





Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Im Frühjahr 2022 wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt und als D-1-61-000-990 Friedrich-Ebert-Straße 84 (Bürogebäude, ehem. Hauptverwaltung der Schubert & Salzer AG, sechsgeschossiger Flachdachbau in Stahlbetonskelettkonstruktion mit plastisch hervortretender Rasterfassade und umlaufendem Dachabschluss in Form einer ausschwingenden Balkenbekrönung, nach Plänen von Josef Elfinger, 1973) in die Denkmalliste aufgenommen. Das städtebauliche Konzept wurde daraufhin angepasst. In einem städtebaulichen Ausführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass das Gebäude zu erhalten ist.

