

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0642/15</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de	
Datum	07.09.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	13.10.2015	Vorberatung	
Stadtrat	29.10.2015	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Rahmenplan Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Die in der Öffentlichen Auslegung (15.05.-15.06.2015) eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Rahmenplan für den Untersuchungsraum Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße als Planungsrichtlinie für die dortige zukünftige städtebauliche Entwicklung wird zugestimmt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

## Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

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

## Kurzvortrag:

Im Baugesetzbuch (§ 140 BauGB) wird die Aufgabe eines Rahmenplans in Zusammenhang mit der Stadtsanierung beschrieben. Städtebauliche Rahmenpläne sind informelle Planungsinstrumente, um Entwicklungspotentiale eines Untersuchungsraumes auszuloten und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in vereinfachten und groben Zügen darzustellen. Sie dienen allgemein der Bestimmung und Darstellung der städtebaulichen (Sanierungs-) Ziele einer Gemeinde für einen abgegrenzten Bereich. Rahmenpläne besitzen keine Rechtswirkung, können aber durch einen Stadtratsbeschluss einen kommunalpolitischen Selbstbindungscharakter entfalten. Sie schaffen somit ausschließlich eine gewisse Leitlinie für das Verwaltungshandeln und finden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Berücksichtigung. Eine direkte Wirkung und aktive Handlung geht von diesem Planungsinstrument nicht aus.

Der Stadtrat hat am 16.04.2015 den Entwurf des Rahmenplanes Friedrich-Ebert-Straße / Goethestraße zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der weiteren Bearbeitung beauftragt. Am 23.04.2015 wurde der Rahmenplan im BZA Nord Ost vorgestellt und positiv zur Kenntnis genommen. In der Zeit vom 15.05. bis 15.06.2015 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei brachten Anregungen vor:

- Bayernets GmbH mit Schreiben vom 12.05.2015
- Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 13.05.2015
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Sparte Verwaltungsaufgaben) mit Schreiben vom 18.05.2015
- Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 19.05.2015
- Wohnungsgenossenschaft Ingolstadt eG mit Schreiben vom 20.05.2015
- Eigentümer/in Flur-Nr. 3716/4 per Niederschrift am 21.05.2015
- Eigentümer/in Flur-Nr. 3901 per Niederschrift am 22.05.2015
- Stadtwerke Ingolstadt mit Schreiben vom 27.05.2015
- Eigentümer/in Flur-Nr. 3903/6, 3723/2, 3723/4 mit Schreiben vom 28.05.2015
- Umweltamt mit Schreiben vom 01.06.2015
- Eigentümer/in Flur-Nr. 3941 mit Schreiben vom 01.06.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 03.06.2015
- Eigentümer/in Flur-Nr. 3708/6, 3708/4, 3708/5, 3714/4, 3747, 3747/3, 3715/2, 3715/3, 3714/5 mit Schreiben vom 09.06.2015
- Autobahndirektion Südbayern mit Schreiben vom 09.06.2015
- Eigentümer/in Flur-Nr. 3714/2 mit Schreiben vom 10.06.2015
- Bayernwerk AG mit Schreiben vom 11.06.2015
- Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 11.06.2015
- Eigentümer/in Flur-Nr. 3747/2 mit Schreiben vom 12.06.2016
- Eigentümer/in Geibelstraße mit Schreiben vom 12.06.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 13.06.2015
- Eigentümer/in Flur-Nr. 3717/4 mit Schreiben vom 15.06.2015
- Eigentümergemeinschaft Flur-Nr. 3716/3 mit Schreiben vom 15.06.2015

Darüber hinaus wurde eine weitere Stellungnahme zum Flurstück 3936/4 im Rahmen einer Anhörung nach Art. 28 BayVwVfG zum Antrag auf Verlängerung einer 2008 genehmigten Bauvoranfrage abgegeben.

Nachfolgend werden die Inhalte der Stellungnahmen und Anregungen, thematisch untergliedert, zusammengefasst und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Schlussabwägung versehen.

## **1. Allgemeine und organisatorische Hinweise**

Unter diesem Punkt sind Anregungen aufgeführt, welche den Rahmenplan nicht direkt betreffen. Hierzu gehören z.B. Mitteilungen zu Adressänderungen oder zur Ermittlung privater Belange. Grundsätzlich wurden diese Hinweise zur Kenntnis genommen, in den entsprechenden Adressregistern aktualisiert und die Ermittlung von Belangen durchgeführt.

### Mitteilung Immobilien Freistaat Bayern

Es sind keine Grundstücke, Rechte oder Interessen berührt.

#### Beschlussempfehlung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

### Mitteilung Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben

Es sind keine öffentlich rechtlichen Belange berührt, die von der Sparte Verwaltungsaufgaben wahrzunehmen sind. Es wird auf eine geänderte Firmenanschrift für künftigen Schriftverkehr hingewiesen.

Beschlussempfehlung  
Dies wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung Wohnungsbaugenossenschaft Ingolstadt eG

Es wird auf eine geänderte Firmenanschrift für künftigen Schriftverkehr hingewiesen.

Beschlussempfehlung  
Dies wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung Eigentümer/in Flur-Nr. 3941

Bei einer informellen Rahmenplanung muss entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB eine gerechte planerische Abwägung erfolgen. Im Falle des Rahmenplanes ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, dass bislang überhaupt eine Ermittlung der privaten Interessen oder deren Abwägung stattgefunden hat. An keiner Stelle des Erläuterungsberichtes werden private Belange erwähnt, bzw. diese in eine Abwägung gestellt. Es werden ausschließlich die Planungen der Stadt dargestellt und mit keinem Wort die Auswirkungen auf die Belange der Grundstückseigentümer beschrieben. Daher sind die Belange der privaten Grundstückseigentümer zu ermitteln und im Hinblick auf die im Rahmenplan vorgesehenen Maßnahmen zu gewichten.

Beschlussempfehlung  
Die Ermittlung von privaten Belangen hat insofern stattgefunden, dass mit der öffentlichen Auslegung im Zeitraum 15.05-15.06.2015 allen Eigentümern im Untersuchungsgebiet die Möglichkeit gegeben wurde, ihre privaten Belange vorzubringen. Zudem wurden mit den Eigentümern von Schlüsselgrundstücken bereits im März 2015 zahlreiche Einzelgespräche geführt. Die hier eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Bearbeitung planerisch abgewogen und sofern erforderlich in den Rahmenplan eingearbeitet. Sofern einzelfallbezogen noch keine Berücksichtigung der mitgeteilten Belange erfolgen konnte, werden diese bei der Antragstellung konkreter Bauvorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren einer Prüfung unterzogen und einer Abwägung unterstellt. Weitere Beteiligungen von Eigentümern werden bei den Einzelmaßnahmen, bei denen die Belange der unmittelbar betroffenen / angrenzenden Grundstückseigentümer berührt sein könnten, erfolgen.

Mitteilung Bayernwerk AG

Die E.ON Netz GmbH wurde in die Bayernwerk AG integriert. Es wird um ersatzlose Streichung der E.ON Netz GmbH Anschrift aus dem Verteiler gebeten.

Beschlussempfehlung  
Dies wird zur Kenntnis genommen.

## **2. Hinweise zur technischen Infrastruktur**

Unter diesem Punkt sind Anregungen aufgeführt, welche Sparten, Denkmalschutz, Baumfällungen, Grundwassereingriffe etc. betreffen. Es werden Hinweise zu Merkblättern, Regelwerken und Formularen gegeben. Diese Anregungen sind i. d. Regel bei der Bauausführung zu beachten und wurden, sofern erforderlich, bereits in den Rahmenplan eingearbeitet oder nachrichtlich in den textlichen Erläuterungen ergänzt.

Mitteilung Bayernets GmbH

Das Netz der Bayerngas GmbH wurde auf die bayernets GmbH übertragen. Im Geltungsbereich liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden nicht berührt.

#### Beschlussempfehlung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

#### Mitteilung Stadtwerke Ingolstadt

Bei einer Verdichtung der Bebauung wird ein Ausbau des Leitungsnetzes und der Bau von Trafostationen notwendig. Des Weiteren sind Versorgungsstrassen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Das DVGW-Regelwerk, GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich der unterirdischen Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen. Weiter ist darauf zu achten, dass keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die Versorgungsleitungen und Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.

#### Beschlussempfehlung

Die Hinweise sind in den nächsten Verfahrensschritten und der Bauausführung zu beachten. Es obliegt den Planern der nächsten Verfahrensschritte und den Bauherren, rechtzeitig mit den Sparträgern Kontakt aufzunehmen und die Eingriffe in die Erschließungsanlagen / Leitungen zu koordinieren. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in den textlichen Erläuterungen aufgenommen.

#### Mitteilung Umweltamt

Baumschutz: Müssen schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung zu beantragen. Dies hat durch den Erschließungsträger vor Durchführung der Erschließungsmaßnahme als auch durch den Grundstückseigentümer vor Errichtung der Gebäude zu erfolgen.

Wasserwirtschaft: Aufgrund der mittleren Grundwasserstände von 5,50 – 5,00 m unter GOK kann bei Bauvorhaben, die in das Erdreich einbinden in Einzelfällen eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein.

#### Beschlussempfehlung

Die Hinweise sind in der Bauausführung zu beachten. Es obliegt dem Bauherren, sich rechtzeitig die Genehmigungen einzuholen und die Eingriffe zu koordinieren. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in den textlichen Erläuterungen aufgenommen.

#### Mitteilung Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende Einzeldenkmäler nach Art. 1 DSchG: D1-61-000-638, D1-61-000-686, D1-61-000-682, D-1-61-000-609, D-1-61-000-627, D1-61-000-644. Im Nähebereich befinden sich folgende Einzeldenkmäler nach Art 1 BSchG: D-1-61-000-625, D-1-61-000-685, D-1-61-000-627, D1-61-000-644. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Von Seiten der Bodendenkmalpflege besteht kein Einwand. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

#### Beschlussempfehlung

Alle Einzeldenkmäler im Untersuchungsgebiet und Nähebereich wurden in der Rahmenplanung dargestellt. Es obliegt dem Eigentümer, sich bei Einzeldenkmälern um den Erhalt, die Nutzung und die Maßnahmendurchführung nach Art. 4-6 DSchG zu kümmern und diese Änderungen entsprechend abzustimmen. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern obliegt es dem Bauherren, der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG nachzukommen. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in den textlichen Erläuterungen aufgenommen.

#### Mitteilung Bayernwerk AG

Gegen den Rahmenplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich verlaufen ein 110-kV Kabelsystem sowie zwei Fernmeldekabel. Die Schutzzonenbreite des 110 kV Ka-

bels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 3,00 m. Für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher beträgt die Schutzzone 2,50 m (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen. Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden. Geplante Kreuzungen und Parallelführungen mit 20 kV Kabelsystemen und Fernwärmeleitungen sind nur bedingt möglich und müssen im Vorfeld auf Realisierbarkeit geprüft werden. Darüber hinaus sind bei geplanten Kreuzungen und Parallelführungen mit Sparten jeder Art im Vorfeld Kreuzungsvereinbarungen zu treffen.

#### Beschlussempfehlung

Die Hinweise sind in den nächsten Verfahrensschritten und der Bauausführung zu beachten. Es obliegt den Planern der nächsten Verfahrensschritte und den Bauherrn, rechtzeitig mit den Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Eingriffe in die Erschließungsanlagen / Leitungen zu koordinieren. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in den textlichen Erläuterungen aufgenommen.

#### Mitteilung Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR

Falls im Rahmen der Umgestaltung von Straßenverkehrsräumen neue Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, sind entsprechende Versorgungsflächen freizuhalten. Geplante Baumstandorte sind abzustimmen. Das Merkblatt DVGW GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung sowie zentrale Wasserbeseitigung anzuschließen. Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits teilweise hydraulische Probleme hinsichtlich der Entwässerung. Bauliche Verdichtung oder Änderungen der Oberflächengestaltung sind abzustimmen. Sollte eine Einleitung von Bauwasser in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, sind Einleitungsstelle und hydraulische Randbedingungen abzustimmen. Bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation wird ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung erhoben. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Niederschlagsabfluss zu verringern.

#### Beschlussempfehlung

Die Hinweise zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, zu Baumpflanzungen, zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie zentrale Wasserbeseitigung und zur Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation sind in den nächsten Verfahrensschritten und der Bauausführung zu beachten. Es obliegt dem Bauherrn, sich rechtzeitig die Genehmigungen einzuholen und die Eingriffe zu koordinieren. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in den textlichen Erläuterungen aufgenommen.

#### Mitteilung Deutsche Telekom

Im Untersuchungsgebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Es wird um Beteiligung bei den weiteren Planungen gebeten.

#### Beschlussempfehlung

Die Hinweise sind in den nächsten Verfahrensschritten und der Bauausführung zu beachten. Es obliegt den Planern der nächsten Verfahrensschritte und den Bauherrn, rechtzeitig mit den Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Eingriffe in die Erschließungsanlagen / Leitungen zu koordinieren. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in den textlichen Erläuterungen aufgenommen.

### **3. Hinweise zum städtebaulichen Konzept**

Unter diesem Punkt sind Anregungen aufgeführt, welche die vorgeschlagenen Maßnahmen sowie die freiraumplanerischen und baulichen Zielsetzungen betreffen. Hierzu gehören Anregungen und Einwände zur baulichen Entwicklung, zu Spielplatzstandorten, Stellplatznachweisen, privaten und öffentlichen Durchwegungen etc. Diese Hinweise wurden einzelfallbezogen abgewogen und in der Rahmenplanung gegebenenfalls entsprechend aktualisiert.

#### Mitteilung Planungsverband Region Ingolstadt

Die Planungsziele (Beseitigung bestehender Nutzungskonflikte, effizientere Flächennutzung, bauliche Verdichtung, Ersatz ebenerdiger Stellplätze u.a. in Tiefgaragen) sind aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zu begrüßen. Planungen von konkreten Vorhaben sind auf die Erfordernisse der Raumordnung, u.a. die Festsetzungen des Regionalplanes abzustimmen.

#### Beschlussempfehlung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

#### Mitteilung Eigentümer/in 3716/4

Laut notariellem Vertrag besteht für jeden Eigentümer des Flurstücks 3716/4 die Möglichkeit, ein Tiefgaragenstellplatz bei einer Neuplanung auf dem Flurstück 3717/4 zu erwerben. Bitte um Berücksichtigung dieses Umstands bei der weiteren Planung.

#### Beschlussempfehlung

Die städtebaulichen Entwicklungsziele sind von dieser Vereinbarung nicht berührt. Der Stellplatznachweis obliegt den Eigentümern und richtet sich nach der Stellplatzsatzung. Eine Erhöhung einer Stellplatzzahl wird daher in der Rahmenplanung nicht vorgesehen.

#### Mitteilung Eigentümer/in Flur-Nr. 3901

Das Flurstück 3901 mit Kaufvertrag vom 25. Februar 2015 wurde zum Teil verkauft. Für das zu überplanende Grundstück Goethestraße 66 hat dies zur Auswirkung, dass die Grundstücksgröße nach Vermessung ca. 1500 m<sup>2</sup> betragen wird. Es wird darum gebeten, die Ausnutzung / Überplanung des Grundstücks entsprechend zu aktualisieren.

#### Beschlussempfehlung

Der tiefere Grundstückszuschnitt ermöglicht einen zusätzlichen dritten Baukörper. Die Rahmenplanung wurde überprüft und angepasst.

#### Mitteilung Eigentümer/in Flur-Nr. 3903/6, 3723/2, 3723/4

Es wird um Überprüfung einer baulichen Nachverdichtung der Flurstücke 3903/6, 3723/2, 3723/4 gebeten.

#### Beschlussempfehlung

Eine Neuordnung und bauliche Nachverdichtung ist ausschließlich unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke möglich. In einem gemeinsamen Termin mit dem Antragsteller und dem benachbarten Eigentümer der Flur-Nr. 3903/7, 3903/8, 3903/9, 3903/10 wurde eine höhere bauliche Dichte besprochen und befürwortet. Der Rahmenplan wurde entsprechend angepasst.

#### Mitteilung Eigentümer/in Flur-Nr. 3941

Eine Definition von dem Begriff „defizitär gestaltetes Wohnumfeld“ ist nicht vorhanden. Welche Konsequenzen aus dem Begriff zu ziehen sind, ist dem Rahmenplan und den Erläuterungen nicht zu entnehmen. Eine Bestimmung ist allenfalls nach der Bestandsbeschreibung möglich: Mischnutzung mit Übernachtungsbetrieb, Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden; Hoher Versiegelungsgrad

durch Parkplätze; schlechte fußläufige Vernetzung; fehlende Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Es ist zu erläutern, inwiefern das Wohnumfeld defizitär ausgestaltet ist. Außerdem ist sicherzustellen, dass die vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere der Bau von Quartiers- und Tiefgaragen, nicht zu einer Verringerung der für die Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplatzanzahl führt. Gemäß Rahmenplan besteht in der Fußwegeverbindung auf dem Parkplatz westlich des Gebäudes ein Defizit. Der Parkplatz ist im Privateigentum und bislang kein öffentlicher Verkehrsweg. Die rein faktischen Umstände erlauben eine Nutzung durch Fußgänger. Ein Fußweg wäre bei entsprechender Widmung nach Art. 6 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes ein (beschränkt) öffentlicher Verkehrsweg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG. Es ist zu erläutern, wie die rechtlichen Voraussetzungen für eine Fußwegeverbindung über diesen Parkplatz geschaffen werden sollen und ob der Eigentümer auf Grundlage des Ausbaubeitragssatzung in Anspruch genommen werden soll.

Die Unterlagen zum Rahmenplan lassen nicht erkennen, inwiefern die Grünstruktur defizitär ist bzw. fehlt. Daher ist zu erläutern, aus welchen Gründen die vorhandene Grünstruktur als „fehlend“ bzw. „defizitär“ zu bewerten ist und welche Auswirkungen (Belastungen durch Ausbaubeiträge) Maßnahmen auf das Grundstück haben.

#### Beschlussempfehlung

Tatsächlich ist im Rahmenplan bzw. auch dem Erläuterungsbericht keine Definition für die Benennung „defizitär gestaltetes Wohnumfeld“ enthalten. Die Gesichtspunkte, aufgrund derer diese Bezeichnung erfolgt, sind u.A. bereits der vom Eigentümer selbst gemachten Bestandsbeschreibung zu entnehmen. Verdeutlicht werden soll durch diese Aussage lediglich, dass hier ein Verbesserungspotential in der Freiraumgestaltung vorhanden ist. So besteht beispielsweise durch Rückführung des aktuell hohen Versiegelungsgrades die Möglichkeit zur Schaffung von attraktiven wohnungsnahen Spiel- und Aufenthaltsräumen. Hierdurch kann allerdings keinesfalls die Reduzierung der Stellplätze unter die nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen der Stadt Ingolstadt erforderliche Zahl erfolgen, vielmehr ist eine Umgestaltung der Parkplatzsituation oder -organisation angedacht.

Hinsichtlich der Verbesserung der Wegeverbindungen sowie auch der vorhandenen Grünstruktur sind verschiedene Vorgehensweisen denkbar. Deren Umsetzung bzw. bereits die Erarbeitung einer konkreten Vorgehensweise kann zum gegebenen Zeitpunkt nicht allein von Seiten der Stadt Ingolstadt sondern ausschließlich in Absprache und im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern der benötigten Grundstücke erfolgen.

Durch den Rahmenplan werden keine konkreten Erschließungsmaßnahmen veranlasst, die zur Heranziehung der Grundstückseigentümer nach der Ausbaubeitragssatzung führen würden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Maßnahmen veranlasst werden, so können auch diese nur in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundstückseigentümern erfolgen. Die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen sind dann im Einzelfall noch zu klären, möglicherweise kommt auch die Unterstützung durch Förderprogramme von Bund/Land in Frage. Zum aktuellen Stand der Planung lassen sich hierzu jedoch keine verbindlichen Aussagen treffen.

#### Mitteilung Autobahndirektion Südbayern

Parallel zur Autobahn sind nach § 9 Abs. 1 und 2 FStrG Anbaugrenzen einzuhalten, die auch für den Bereich der Anbaurampen gelten. Es wird darum gebeten, diese Baugrenze einzuhalten und in die Pläne einzutragen. Ideal wäre es, wenn die Grenze des Geltungsbereiches bis zur Grenze der Anbauverbotszone zurückgenommen wird und unbeplant bleibt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Autobahn mit Lärmeinwirkungen zu rechnen ist. Gegenüber der Autobahndirektion Südbayern können keine Ansprüche für eventuell erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

#### Beschlussempfehlung

Die Anbaugrenze wurde in die Pläne übernommen. Die Bebauung wurde überprüft und angepasst und der Abstand zur Anbaugrenze erhöht. Eine leichte Überbauung der Baugrenze wird jedoch im

nördlichen Bereich vorgeschlagen, um einen optimalen Schallschutz für die direkt anschließende Wohnbebauung zu erreichen.

#### Mitteilung Eigentümer/in Flur-Nr. 3747/2

Es wird Einspruch gegen den Rahmenplan erhoben. Das Grundstück verfügt über zwei genehmigte Zufahrten (Pestalozzistraße, Goethestraße). Offensichtlich soll die Pestalozzistraße für den normalen Straßenverkehr gemäß Art. 8 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes eingezogen werden. Diese Maßnahme wäre mit erheblichen Nachteilen verbunden, da das Grundstück mit zwei eigenständigen Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen bebaut ist, welche zwei gesonderte Zufahrten unabkömmlich machen. Der Verlust der Zufahrt führt zu einer erheblicher Nutzungseinschränkung und finanziellem Wertverlust. Es wird darum gebeten, die Einwendungen bei der Überplanung zu berücksichtigen und eine Lösung im Sinne des Gemeinwohls zu erarbeiten, welche die Eingriffe in Rechtsgüter der Einzelnen auf ein Minimum beschränken.

#### Beschlussempfehlung

Die Einwendungen werden in der Rahmenplanung berücksichtigt. Ein öffentlicher, wie im Bestand geführter Wohnweg sichert auch künftig die Erschließung und wird im Rahmenplan aufgenommen.

#### Mitteilung Eigentümer/in Geibelstraße

Die geplante wohnliche Aufwertung des Viertels wird begrüßt. Erfreulich ist auch der Erhalt des Bolzplatzes an der Lessingstraße. Wünschenswert wäre zudem ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe, da Spielplätze derzeit nur durch Überquerung von großen Verkehrsstraßen erreichbar sind.

#### Beschlussempfehlung

Im Untersuchungsraum selbst besteht zwischen Römerstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Goethestraße aktuell kein Potential zur Ausweisung einer Spielplatzfläche. Es bestehen jedoch langfristige Überlegungen zu Grünflächen im unmittelbaren Umfeld des Rahmenplanes. Bis dahin muss jedoch auf die bereits bestehenden Spielplatzflächen Körnerplatz (ca. 500 m Luftlinie) und Nordpark (ca. 1000 m Luftlinie) verwiesen werden.

#### Mitteilung Eigentümer/in Flur-Nr. 3717/4

Der Rahmenplan sieht vor, dass die Flurnummern 3717/4 und 3716/3 gemeinsam überplant werden. Dieses ist nicht gewünscht und auch nach mehrmaligen Verhandlungen mit dem Eigentümer der Flurnummer 3716/3 nicht möglich. Es wird um eine Anpassung des Rahmenplans dahingehend gebeten, dass das Einzelgrundstück mit einem Baukörper im Rahmenplan aufgenommen wird. Desweiteren wird darum gebeten, dass die Nutzung von einer öffentlichen zu einer Bebauung geändert wird.

#### Beschlussempfehlung

Die Einwendungen werden in der Rahmenplanung berücksichtigt. Eine Anpassung der Bebauung erfolgt dahingehend, dass ein max. 5-geschossiger Solitärebau für Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen einen städtebaulichen Bezugspunkt im Kreuzungsbereich Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße bildet und der Bestandsbau auf dem Flurstück 3716/3 integriert wird.

#### Mitteilung Eigentümergemeinschaft Flur-Nr. 3716/3

Es wird Einspruch gegen den Rahmenplan erhoben. In nächster Zeit besteht nicht das Vorhaben, das Haus zum Abriss freizugeben. Das Gebäude wurde erst vor kurzem saniert.

#### Beschlussempfehlung

Ziel des Rahmenplanes ist es, auf eine städtebaulich vertretbare höhere Ausnutzung aufmerksam zu machen. Die derzeitige Wohnnutzung fügt sich heute und auch künftig in die für das Untersuchungsgebiet angestrebten Nutzungen (Wohnen, Büro, Dienstleistungen) ein. Sie widerspricht somit nicht den Zielsetzungen des Rahmenplanes. Die Einwendungen werden daher in der Rah-

menplanung berücksichtigt und der Bestandsbau integriert.

#### Mitteilung Erbbauberechtigte/r Flur-Nr. 3936/4

Es wird Einspruch gegen den Rahmenplan erhoben. Da die vorbeschriebene Bebauung direkt mit dem Wert des Erbbaurechts zusammenhängt, würde eine Negativbescheidung eine Verpflichtungsklage auf Vorbescheidsverlängerung gem. § 42 I Alt. 2 VwGO, gem. § 113 V 1 VwGO begründen. Die Verlängerungserteilung liegt nicht im behördlichen Ermessen, sondern ist eine verbindliche Zusicherung nach Art. 38 BayVwVfG, sowie ein einfachgesetzlicher Rechtsanspruch nach Art. 68 I 1 HS. 1 und kann nur bei Vorliegen der Voraussetzungen der § 48, § 49 VwVfG aufgehoben werden. Mit der angedrohten Ablehnung würde gegen die materiellen Anforderungen des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen. Der Wunsch, zu Lasten des Bauträgers auf dessen Privatgrund dessen durch Vorbescheid bestandsgeschützte GFZ zugunsten öffentlicher Aufenthaltsmöglichkeiten und Freizeitgestaltungsflächen zu reduzieren, kann nicht als gewichtiger Allgemeinbelang gewertet werden. Die Verträglichkeit zur Umgebungsbebauung wurde 3 mal geprüft und 3 mal für passend befunden. An der Umgebungsbebauung dieses voll bebauten und voll erschlossenen Areals hat sich nichts verändert, was nun den mutmaßlichen neuen Einflussbedarf der Gemeinde rechtfertigen könnte.

Da sich die Sach- und Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Erteilung des Vorbescheides nicht geändert hat, besteht aus vorgenannten Gründen Anspruch auf Rechtsbestand des Vorbescheides und Rechtsanspruch auf Verlängerung.

#### Beschlussempfehlung

Dem Antrag auf Verlängerung der 2008 vorbeschriebenen Bebauung wird stattgegeben. Darüber hinaus werden die Einwendungen in der Rahmenplanung berücksichtigt und es wird die Ausnutzung zwischen der Kurt-Huber-Straße, Haenlinstraße und Goethestraße insgesamt erhöht. Die im Rahmenplan dargestellte Entwicklungsmöglichkeit soll zukünftig als Gesprächs- und Verhandlungsbasis mit Eigentümern und Investoren dienen. Sie verfolgt das übergeordnete Ziel der Neustrukturierung zugunsten eines hochwertigen und attraktiven Wohnumfeldes. Dafür wird der Bereich um die vorhandenen Punkthochhäuser zugunsten von einem 4-geschossigen Gebäudeensemble aus 3 Neubauten umschlossen, so dass ein geschützter, wohnungsnaher, halböffentlicher Außenraum mit Kinderspielplatz und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen wird und die Wohnqualität in diesem hoch verdichteten Siedlungsbereich aufgewertet wird. Das Flurstück 3936/4 ist ein wesentlicher und bedeutender Baustein für die Aufwertung des Gesamtbereiches. Der Rahmenplan möchte auf das Potential aufmerksam machen, einen attraktiven nach Innen gerichteten Freiraum zu schaffen, welcher durch eine „offene Randbebauung“ zu den Straßenräumen hin geschützt wird.

Diese angestrebte Aufwertung eines Sozialen Stadt Gebietes befreit die öffentliche Hand nicht von der Schaffung von Naherholungsflächen und impliziert folglich auch nicht die Schaffung von öffentlichen Grünflächen zu Lasten der Eigentümer und Investoren.

#### **4. Hinweise zu Nutzungen, Planungs- und Maßnahmenumgriff**

Unter diesem Punkt sind Anregungen aufgeführt, in welchen Eigentümer um eine Herausnahme ihres Grundstücks aus einem Neuordnungsbereich bitten, da ihrerseits keine Veränderungen und Umnutzungen angestrebt sind. Hierbei handelt es sich um gewerbliche, mit der Wohnnutzung konkurrierende Nutzungen. Diese Grundstücke besitzen mit ihrer rechtmäßig errichteten baulichen Substanz und ihrer aktuell genehmigten Nutzung einen Bestandsschutz. Die Ausführungen im Rahmenplan hinsichtlich der bestehenden „Mindernutzung“ beziehen sich nicht auf eine wirtschaftliche Einschätzung und oder eine Abwertung für das aktuell ausgeübte Gewerbe, sondern sollen vielmehr verdeutlichen, dass eine - im Hinblick auf die mit dem Rahmenplan verfolgten städtebaulichen Ziele – eine auf innen zielgerichtete Nutzungsmöglichkeit verfolgt wird. Aufgrund der Wachstumsstärke Ingolstadts kommt der Innenentwicklung eine zentrale Bedeutung zu. Im Stadtentwick-

lungsplan „Grundkonzept Wohnen“ wurde das nordöstliche Stadtgebiet als ein Strategieraum mit Innenentwicklungspotential erkannt. Dieser wird mit dem Rahmenplan fortgeschrieben. Das übergeordnete Entwicklungsziel besteht darin, den Untersuchungsraum langfristig verstärkt für Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu erschließen und somit dem Siedlungsdruck nachzukommen.

#### Mitteilung Eigentümer/in Flur-Nr. 3708/6,3708/4, 3708/5, 3714/4, 3747, 3747/3, 3715/2, 3715/3, 3714/5

Den für das Betriebsgelände vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen wird entschieden widersprochen. Es gibt keinen Anlass für die Annahme, dass die Grundstücke „nach und nach frei werden“. Für das Betriebsgelände wurden erhebliche Investitionen getätigt. Es handelt sich um ein wertvolles Betriebsgrundstück und nicht wie im Rahmenplan dargestellt um eine Mindernutzung. Es besteht keine Absicht, die Betriebsstätte zu verlagern. Die Grundstücke können daher nicht als Potential für eine städtebauliche Neugestaltung betrachtet werden. Auch darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass die gewünschte Neuordnung im heute überschaubaren Zeitraum nicht realisiert werden kann. Die Grundstücke sind daher nicht im Rahmenplan aufzunehmen. Anzumerken ist zudem, dass die Waschstraße im Kreuzungsbereich Schillerstraße / Friedrich-Ebert-Straße nicht zum Betrieb gehört.

#### Beschlussempfehlung

Laut Flächennutzungsplan liegen die Flurstücke in einem Mischgebiet. Hier sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig, sofern keine störenden Immissionen von ihnen ausgehen. Damit ist eine derzeitige und künftige gewerbliche Nutzung unabhängig von den Darstellungen des Rahmenplanes zulässig, solange es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt und die öffentlich rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Zudem besitzen die rechtmäßig errichtete Bausubstanz und die aktuell genehmigte Nutzung einen Bestandsschutz.

Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung und der nachbarschaftlichen Interessen bleibt das langfristige Ziel der Förderung von Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen im gesamten Untersuchungsbereich und damit auch auf diesen Flurstücken bestehen. Die Rahmenplanung stellt dabei keinen Anspruch oder gar einen Zeitrahmen für die Absiedlung des aktuellen Gewerbebetriebes dar, sondern zeigt lediglich mögliche Nachnutzungen (auch bei einer aktuell nicht absehbaren Betriebsverlagerung) auf.

Die Bezeichnung Autohaus Goethestraße 14 mit Waschstraße im Kreuzungsbereich beschreibt die vorwiegend in diesem Umgriff befindlichen und prägenden Nutzungen. Die Bezeichnungen sind nicht parzellenscharf unterschieden.

#### Mitteilung Eigentümer/in Flur-Nr. 3714/2

Gegen die angekündigte vorgesehene Neuordnungsmaßnahme wird widersprochen. Es ist unverständlich, warum das Grundstück als Neuordnungsbereich aufgeführt wird. Es besteht kein Anlass zur Annahme, dass das Grundstück frei wird. Das Grundstück wird seit Jahrzehnten als Betriebsgrundstück genutzt. In den letzten Jahrzehnten wurden Modernisierungsaufwendungen getätigt. Mit der Vermietung an einen Audi Zulieferer handelt es sich um ein „wertvolles Betriebsgrundstück“ und nicht um eine Mindernutzung. Das Grundstück kann für die Stadt somit nicht als Potential für Neugestaltungsmaßnahmen betrachtet werden. Aus genannten Gründen wird gebeten, das Grundstück nicht als Neuordnungsbereich aufzunehmen. Eine gewerbliche Nutzung ist auch zukünftig geplant.

#### Beschlussempfehlung

Laut Flächennutzungsplan liegt das Flurstück in einem Mischgebiet. Hier sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig, sofern keine störenden Immissionen von ihnen ausgehen. Damit ist eine derzeitige und künftige gewerbliche Nutzung unabhängig von den Darstellungen des Rahmenplanes zulässig, solange es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt und die öffentlich rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Zudem besitzen die rechtmäßig errichtete

Bausubstanz und die aktuell genehmigte Nutzung einen Bestandsschutz.

Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung und der nachbarschaftlichen Interessen bleibt das langfristige Ziel der Förderung von Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen im gesamten Untersuchungsgebiet und damit auch auf diesem Flurstück bestehen. Die Rahmenplanung stellt dabei keinen Anspruch oder gar einen Zeitrahmen für die Absiedlung des aktuellen Gewerbebetriebes dar, sondern zeigt lediglich mögliche Nachnutzungen (auch bei einer aktuell nicht absehbaren Betriebsverlagerung) auf.

Anlagen:

- Rahmenplan Maßnahmen
- Rahmenplan Entwurf
- Rahmenplan Analyse
- Texterläuterung