



ABWÄGUNG

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit
- Stellungnahme mit Anregung -	
1.	Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 06.10.2020
2.	Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 21.09.2020
3.	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit E-Mail vom 02.10.2020
4.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. Ingolstadt mit Schreiben vom 30.09.2020
5.	Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 23.09.2020
6.	Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 14.09.2020
7.	Stadtwerke Ingolstadt mit E-Mail vom 05.10.2020
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH mit E-Mail vom 30.09.2020
9.	Umweltamt Ingolstadt mit Schreiben vom 06.10.2020
10.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mails vom 28.09.2020
11.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 21.09.2020
12.	Private Stellungnahmen mit Schreiben vom 30.05.2020 und 17.09.2020
- Stellungnahme ohne Anregung -	
13.	Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord mit Schreiben vom 02.09.2020
14.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Landwirtschaftsschule mit Schreiben vom 08.09.2020
15.	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 23.09.2020
16.	Bayerischer Bauernverband mit E-Mail vom 01.10.2020
17.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit E-Mail vom 27.10.2020
18.	bayernets GmbH mit Schreiben vom 07.09.2020
19.	Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 03.09.2020
20.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 04.09.2020
21.	COM-IN Telekommunikations GmbH mit E-Mail vom 11.09.2020
22.	IHK für München und Oberbayern mit E-Mail vom 11.09.2020
23.	NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 31.08.2020
24.	Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 21.09.2020



Stellungnahmen mit Anregungen

1. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 06.10.2020

Die Einwendungsführerin bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum oben genannten Änderungsverfahren der Stadt Ingolstadt, das die planerische Grundlage für den Neubau der Kammerspiele mit erforderlichen Werkstattflächen und Proberäumen zwischen Schloßlande, Donausstraße, Tränktorstraße und Schutterstraße schaffen soll und in diesem Rahmen eine Umwidmung der öffentlichen Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecke“ gemäß § 9 Abs. 1 Nummer 5 Baugesetzbuch (BauGB) vorsieht. Der Standort soll auch als Ausweichspielstätte während der Sanierung des Stadttheaters dienen.

Sollten Pressemeldungen zutreffen, dass die bestehende Tiefgarage durch den geplanten Neubau gefährdet ist, spricht sich die Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich für den Erhalt dieser hier vorhandenen Stellplätze aus, um die Erreichbarkeit der Innenstadt nicht weiter zu beeinträchtigen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Es trifft zu, dass die Tiefgarage nicht nur für Autofahrer wichtig ist, sondern auch für Gewerbetreibende in der Innenstadt. Allerdings werden die bestehenden Tiefgaragenparkplätze nicht vollständig, sondern nur teilweise entfallen. Von den vorhandenen ca. 600 Parkplätzen entfallen 130. Aus den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans ergibt sich nicht, dass die Tiefgarage wegfällt. Die konkrete Ausführung wird im Baugenehmigungsverfahren näher zu behandeln sein.

Zudem ist die Neuerrichtung von 25 Stellplätzen oder aufgrund der Änderung des Mobilitätsverhaltens in der Bevölkerung alternativ der Neubau einer Fahrradgarage geplant. Auch die Errichtung von E-Bike-Stationen ist angedacht und wird vom Bebauungs- und Grünordnungsplan zugelassen. Von diesen Maßnahmen würden auch Gewerbetreibende in der Innenstadt profitieren.

Es bestehen für die Innenstadt mehrere öffentliche Parkieranlagen mit insgesamt 5.726 Stellplätzen, die von der städtischen Tochter IFG AöR verwaltet werden. Diese sind nach Aussagen der IFG in den letzten Jahren vor der Coronapandemie nicht voll ausgelastet gewesen, so dass immer Stellplätze zur Verfügung standen und die Erreichbarkeit der Innenstadt gesichert ist.

2. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 21.09.2020

Bei dem oben genannten Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzung neu festsetzt. Durch die Aufstellung werden aber Rechte, Grundstücke und Interessen des von den Büros der Immobilien Freistaat Bayern verwalteten Einzelplanes 13 berührt.

Die Einwendungsführerin weist daher sowohl als betroffene Grundstückseigentümerin der Flurstücke Nummern 650/8 und 628 jeweils der Gemarkung Ingolstadt als auch als Trägerin öffentlicher Belange auf folgende Punkte hin und bittet um entsprechende Berücksichtigung bei den weiteren Planungen:



Auf dem Flurstück Nummer 628 der Gemarkung Ingolstadt befindet sich die sogenannte Donaukaserne. Diese wurde Mitte des 18. Jahrhunderts errichtet und zuletzt in den 1980iger Jahren aufwendig vom Freistaat Bayern saniert. Die historische Bedeutung dieses 160 Meter langen, denkmalgeschützten Kasernengebäudes dürfte bekannt sein.

Derzeit sind in diesem Anwesen elf Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, acht Läden über zwei Geschosse, das Museum für Konkrete Kunst sowie eine Gaststätte mit einem kleinen Biergarten untergebracht.

Unter der Flurstück Nummer 650/8 der Gemarkung Ingolstadt befindet sich teilweise eine Tiefgarage, Einfahrt Stadttheater West, sowie ein zum Museum für Konkrete Kunst gehörender Skulpturengarten.

Diese beiden Grundstücke werden nun - ohne die Donaukaserne selbst - in die Planungen für den Neubau einer Theaterspielstätte, der Kammerspiele, miteinbezogen. Die Grenze der dafür im Bebauungsplan Nummer 100 Ä III festgelegten benötigten Fläche verläuft direkt an der nordöstlichen Gebäudegrenze. In diesem Bereich befinden sich aber

- die Abstandsflächen für den Kasernenbau,
- die Zufahrt zu den Stellplätzen,
- die Wendepalte,
- der Stellplatznachweis,
- die Anlieferzone für die Läden, das Museum und die Gaststätte,
- die Feuerwehrezufahrt und die entsprechenden Fluchtwege (Außentreppe des Museums für Konkrete Kunst),
- der vermietete Biergarten für die Gaststätte.

Eine Veräußerung beziehungsweise die Bestellung eines Erbbaurechts in diesem Bereich kann somit in keinem Fall erfolgen, da zweifelsohne noch Staatsbedarf besteht. Auf den entsprechenden E-Mail-Verkehr vom 19.6.2020, 07.07.2020, 10.07.2020 und 23.07.2020 nimmt die Einwendungsführerin Bezug.

Zudem kann der südöstliche Teil des Flurstücks Nummer 628 der Gemarkung Ingolstadt durch diese geplante Grenzziehung nicht mehr befahren werden, es würde eine nicht mehr nutzbare Restfläche verbleiben.

Leider ist für die Einwendungsführerin aus den vorliegenden Plänen nicht ersichtlich, wie hoch der Neubau für die Kammerspiele werden wird und wie nahe dieser an die Donaukaserne herangerückt werden soll. Darin sind - wie bereits erwähnt - Wohnungen untergebracht. Diese sind auf alle Fälle zu schützen, sei es vor Lärm- und Schmutzbelästigung, als auch vor einer Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse. So handelt es sich bei der Tränkstorstraße auf der Westseite des staatseigenen Anwesens um eine relativ enge, stark frequentierte Zufahrtstraße in die Innenstadt. Durch den Einbau von Lärmschutzfenstern wurde seinerzeit versucht, den Mietern trotzdem ein möglichst angenehmes Wohnklima zu bieten, welches durch die kleine Parkanlage im Osten noch verstärkt wurde. Dieser soll nun aber durch den Neubau dieses Theaterkomplexes zumindest im nördlichen Bereich verschwinden. Daher soll versucht werden, die Beeinträchtigung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und den Neubau so weit abzurücken, dass kein „Hinterhofcharakter“ entsteht.

Die Abstandsflächen für den Neubau der Kammerspiele müssen zudem auf dem eigenen Grundstück liegen und können nicht vom Freistaat Bayern übernommen werden.



Die Immobilien Freistaat Bayern bittet um eine Berücksichtigung der genannten Punkte und eine entsprechende Umplanung.

Aus haushaltsrechtlichen Gründen weist die Einwendungsführerin vorsorglich darauf hin, dass der Freistaat Bayern Regressansprüche geltend machen muss, sofern in bestehende Rechte eingegriffen wird. Sollte der Pächter der Gaststätte wegen des Biergartens Schadensersatzansprüche geltend machen, müssen diese an die Stadt Ingolstadt entsprechend weitergereicht werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planung der Kammerspiele überarbeitet und die in der Stellungnahme genannten Punkte wurden dabei berücksichtigt.

Die ausgewiesenen Bauräume sowie die abgestaffelte Höhenfestsetzung im Zusammenspiel mit der festgesetzten abweichenden Bauweise sichern den geplanten Neubau sowie die Umsetzbarkeit der geplanten neuen Grundstücksgrenzen. Außerdem werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Abstandsflächen geregelt. Eine Abstandsflächenübernahme ist somit nicht notwendig. Zur Feststellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden die Abstandsflächen der Baugebiete untereinander hilfsweise gemäß Artikel 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) geprüft.

Als Basis wurde die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wand- und Firsthöhen angenommen, als Bezugshöhe wurde der in der Satzung festgesetzte Höhenbezugspunkt unterstellt. Im Ergebnis ist eine Überdeckung der Abstandsflächen auszuschließen. Somit wird die Planung in Bezug auf die Belichtung, den Sozialabstand und die städtebauliche Wirkung als verträglich beurteilt und sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der angesprochene „Hinterhofcharakter“ kann somit ausgeschlossen werden. Zudem leisten umfangreiche grünordnerische Festsetzungen wie Dach- und Fassadenbegrünungen einen Beitrag zu Klimaschutz, Ökologie und Nachhaltigkeit.

Zum Aspekt „fehlende Zufahrt zu den Stellplätzen“ ist zu beachten, dass im neuen Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans ein Zufahrtsbereich festgesetzt wurde. Die Zufahrt ist nun über die neue Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Vorplatz Kultur gesichert. Das stellt einen Vorteil gegenüber dem Status quo (Zufahrt nur über städtische Grünfläche) dar.

Zum Thema „Zufahrtsmöglichkeit Wendeplatte“ ist zu berücksichtigen, dass durch den festgesetzten Zufahrtsbereich die Anfahrt planungsrechtlich gesichert wird. Die Wendeplatte genießt Bestandschutz und wird im Bestand erhalten. Somit ist sie weiterhin nutzbar.

In Hinblick auf den Stellplatznachweis ist von Bedeutung, dass die derzeit vorhandenen Stellplätze weiterhin nutzbar und anfahrbar sind. Zwischen den Kammerspielen und der Donaukaserne wird ein begrünter Streifen als Puffer festgesetzt. Stellplätze sind hier explizit zulässig. Auf dem gesamten als urbanes Gebiet festgesetzten Grundstück der Donaukaserne sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Die Zufahrt für die Läden, das Museum und die Gaststätte ist durch die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist eine Zufahrt von der öffentlichen Straße festgesetzt, über die auch die Feuerwehr Zufahrt nehmen kann. Die vorhandene Feuerwehrezufahrt kann weiterhin bestehen bleiben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan steht dem nicht entgegen.



Die außenliegende Fluchttreppe des Museums für Konkrete Kunst unterliegt dem Bestandsschutz und ist durch Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans auch weiterhin zulässig.

Durch die Umsetzung der Planung wird der bestehende Biergarten für die Gaststätte in seiner heutigen Form nicht mehr genutzt werden können. Alternativ ist eine zukünftige Nutzung auf dem Vorplatz der Kammerspiele möglich, der im Zuge des Neubauvorhabens umgestaltet wird. Außerdem kann die Biergartenfläche auf der Fläche des urbanen Gebietes südöstlich der Donaukaserne untergebracht werden. Beide Varianten sind durch die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes planungsrechtlich zulässig.

Die Befahrbarkeit des südöstlichen Teils der Flurstücknummer 628 der Gemarkung Ingolstadt (öffentliche Grünfläche) ist durch festgesetzte Zufahrtsbereiche planungsrechtlich gesichert.

3. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit E-Mail vom 02.10.2020

1. Bestehende Leitungen: Wasserversorgung und Entwässerung

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke Nummer 648, 648/6, 648/7 und 648/8 der Gemarkung Ingolstadt) befinden sich zwei große Entwässerungsleitungen (EI 900/1350 B und DN 1600 B) sowie zwei Wasserversorgungsleitungen (VW 200 PVC und VW 63*5.8 PE-HD) auf Flächen der Stadt Ingolstadt (zum Teil mit Erbbaurecht für die IFG Ingolstadt AöR).

Darüber hinaus verläuft die Wasserversorgungsleitung VW 63*5.8 PE-HD noch auf dem Grundstück Flurstück Nummer 628 des Freistaates Bayern.

Die zuvor aufgezeigten Ver- und Entsorgungsleitungen sind – da auf städtischen Grund verlaufend – nicht dinglich gesichert.

Weitere Sparten (zum Beispiel Fernwärmeleitung, Gasleitung und Stromleitungen der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH) queren ebenfalls das Plangebiet.

2. Entwässerung

Es ist davon auszugehen, dass der im Einmündungsbereich der Schutterstraße in die Schloßlände (im Osten des Plangebietes) verlaufende Mischwasserkanal DN 1600 B keine Beeinträchtigung für das Bauvorhaben „Kammerspiele“ darstellt.

Anders verhält es sich jedoch für den Mischwasserkanal Ei 900/1350 B, der vermutlich im Baufeld für die Kammerspiele samt Werkstätten liegt.

Eine Überprüfung hinsichtlich einer eventuellen Umverlegung des vorgenannten Mischwasserkanals Ei 900/1359 B brachte folgendes Ergebnis:

Der bestehende Mischwasserkanal Ei 900/1350 B verläuft im ersten Untergeschoss der Tiefgarage „Theater West“ in einem abgemauerten Bereich (vergleiche Tunnel).

Bei einer Umverlegung dieses Mischwasserkanals wäre aufgrund der zu berücksichtigenden hydraulischen Anforderungen nur eine einzige Alternativtrasse realisierbar; diese birgt jedoch nicht abschätzbare Risiken.



Die Alternativtrasse käme außerhalb des Plangebietes in Flurstück Nummer 628, Gemarkung Ingolstadt zu liegen. Dazu müsste der bestehende Mischwasserkanal Ei 600/1100 B in der Tränktorstraße (im Bereich Tränktorstraße 2 bis 10 / Länge: ca. 100 Meter) aufdimensioniert (DN 1400 B) und die derzeitige Fließrichtung geändert werden. Weiter müsste der bestehende Mischwasserkanal in der Steuartstraße Richtung Osten bis zur Schloßlande mit einem neu zu errichtenden Mischwasserkanal DN 1400 B verlängert werden (Länge ca. 63 Meter). Dies ist mittels eines unterirdischen Rohrvortriebs zu bewerkstelligen, da hierzu das Gebäude „Tränktorstraße 10“ (ehemaliges Kasernengebäude im Eigentum des Freistaates Bayern) zu unterqueren ist. Der querende Mischwasserkanal (Sohlentiefe: ca. 2,7 Meter unter Straßenniveau) würde hierbei Kellerräume der „Tränktorstraße 10“ durchstoßen.

Für die zuvor aufgezeigte Alternativtrasse eines Mischwasserkanals bedarf es im Vorfeld sowohl einer **rechtlichen** (Eigentümer: Freistaat Bayern) als auch einer **technischen Prüfung**.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nummer 6 „Altlasten/Kampfmittel“ ausgeführt, befindet sich das Plangebiet im Bereich der historischen Befestigungsanlagen; mit bodendenkmalpflegerischen relevanten Mauerresten und heterogenen Auffüllungen ist zu rechnen. Weiter besteht der Verdacht auf anzutreffende Kampfmittel sowie auf vorherrschende Altlasten (wegen belasteten Auffüllmaterials und der früheren Nutzung als Militärbahnhof).

Eine zuverlässige technische Prüfung der Alternativtrasse ist **nicht** möglich.

Es ist dokumentiert, dass innerhalb des Plangebietes beziehungsweise im Bereich der Alternativtrasse unterirdische Befestigungsanlagen anzutreffen sind (unter anderem Stadtmauer aus dem Spätmittelalter, Mauerreste aus vielen Epochen, unterirdische Anlagen / Reste von Festungsanlagen vom 19. Jahrhundert, Festungsgraben, ...).

Zur technischen Machbarkeit eines unterirdischen Rohrvortriebs unterhalb des Bestandsgebäudes „Tränktorstraße 10“ kann **keine** verlässliche Aussage getroffen werden.

Aufgrund der vorherrschenden denkmalschutzwürdigen Objekte ist mit einer Vielzahl unterschiedlicher „Störelemente“ im Untergrund, insbesondere mit inhomogenen Bodenverhältnissen zu rechnen, die nicht nur zu einer Lage- und Höhenabweichung beim Rohrvortrieb, sondern sogar zum Abbruch der Bohrung führen können. Dabei stellen Holzteile oft unüberwindbare Hindernisse beim Bohrverfahren dar.

Grundsätzlich ist der zuvor aufgezeigte unterirdische Rohrvortrieb als ein technisch sehr aufwändiges und damit kostspieliges Vorhaben zu betrachten. In diesem Fall „Kammerspiele mit den inhomogenen Untergrundverhältnissen“ ist nicht absehbar, ob dieses Verfahren überhaupt realisierbar ist, das heißt die Bohrung zu Ende gebracht werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass der Bohrkopf im Untergrund stecken bleibt und nicht mehr geborgen werden kann.

Dieses erhebliche Restrisiko kann selbst mittels einer umfassenden Baugrunderkundung nicht minimiert werden.

Bei einem ergebnislosen Abbruch der Bohrung (unterirdischer Rohrvortrieb) müsste der bestehende Mischwasserkanal Ei 900/1350 B weiterhin genutzt werden und somit in Betrieb bleiben.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder



punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

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

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden. Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (zum Beispiel Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen.

Überflutungsvorsorge

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregeneignissen zu beachten.

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

- Ermittlung der Fließwege innerhalb des Plangebietes mit Anpassung des Geländes, der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung an Topographie und Überflutungsrisiko,
- Überflutungsgefährdung und Risikobereiche des Plangebietes,
- Möglichkeiten zur Festlegung multifunktionaler Flächennutzung (zum Beispiel Grünflächen als Retentionsflächen),
- Festlegung von Notwasserwegen und Retentionsflächen, die von der Bebauung frei zu halten sind,
- Festlegung von Grundstücks-, Straßen- und Gebäudehöhen,
- Ausführung von Gründächern,
- bei Tiefgaragenabfahrten: der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) muss mindestens 20 Zentimeter über dem Straßenniveau liegen.

3. Hydrogeologie

Die Geologie sowie die Grundwassersituation sind im Gutachten von Prof. Dr. Ing. Richard Jelinek vom 17.03.1977 zur „Beeinflussung des Grundwassers beim Bau der Tiefgarage Ingolstadt, am Theaterplatz“ (siehe die von der Einwendungsführerin beigefügte Anlage) beschrieben; auf dieses wird verwiesen.

Aufgrund der wahrscheinlichen Gründung des Gebäudes (Kammerspiele) auf der Tiefgarage ist die Beschreibung der anstehenden Geologie beziehungsweise Hydrogeologie kurz zusammengefasst.

Geologie

Die in dem Plangebiet vorliegenden Untergrundverhältnisse setzen sich, neben den Bodenschichten, zuoberst aus künstlichen Aufschüttungen der ehemaligen Festungsanlage, quartären Kiesen sowie Hochwassersedimenten der Donau bis in ca. 5 Metern Tiefe zusammen. Das unterlagernde Tertiär besteht aus Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen und Tonen in unterschiedlichen Anteilen.

Hydrogeologie

Als grundwasserführend können im Bebauungsbereich zum einen die quartären Kiese und zum anderen, lokal beschränkt, die tertiären Sande angesehen werden. Somit können zwei Grundwasserstockwerke ausgebildet sein.

Grundwassersituation:



Generell kann von einer von Norden nach Süden orientierten Grundwasserfließrichtung zur vorflutwirksamen Donau hingeprochen werden.

Für das Plangebiet ergeben sich – unter Berücksichtigung der Tiefgarage als Untergrundabdichtung – folgende aus dem Grundwassermodell abgeleitete Grundwasserstände:

MW:	ca. 362,5 Meter über Normalnull (mittlerer Grundwasserstand)
MHGW:	ca. 363,5 Meter über Normalnull (höchster gemessener Grundwasserstand)

In der Nähe des Plangebietes sind bereits folgende Grundwassermessstellen (GWM) vorhanden:

- GWM 98 Rathausplatz nordwestlich vom Plangebiet
- GWM 877 südlich des Herzogkastens nördlich vom Plangebiet
- GWM 878 Schutterstraße/Schloßlände östlich vom Plangebiet

Die GWM 98 ist Teil des Pegelmessprogramms der Ingolstädter Kommunalbetriebe und mit einem Datenlogger verbaut.

Zur Beobachtung und Dokumentation des Grundwasserspiegels wird eine Ertüchtigung der GWM 877 und 878 empfohlen; hierzu ist jeweils der Einbau eines Datenloggers vorzusehen.

Bodenverhältnisse (Baugrundverhältnisse) und Versickerungsfähigkeit

Nach vorliegendem Kenntnisstand ist im Plangebiet von einer Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen. Falls weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes erforderlich sein sollten, ist es Aufgabe des Vorhabenträgers diese zu klären und in die Planung einzubeziehen.

Hinweise zur Bebauung

Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein auf das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält.

Bauwasserhaltung

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

4. Wasserversorgung

Im Plangebiet können an den bestehenden Wasserversorgungsleitungen 192 m³/h Löschwassermenge für den Grundschutz (ohne zusätzlichen Objektschutz) sichergestellt werden.

Wie bereits unter Nummer 1. „Bestehende Leitungen“ aufgezeigt, befinden sich im Plangebiet (Flurstücksnummern 628, 648, 648/6, 648/7 und 648/8 der Gemarkung Ingolstadt) zwei Wasserversorgungsleitungen (VW 200 PVC und VW 63*5.8 PE-HD) auf Flächen der Stadt Ingolstadt beziehungsweise des Freistaates Bayern.

Die Wasserversorgungsleitung VW 63*5.8 PE-HD mit dem im Süden des Plangebietes gelegenen Unterflurhydranten UH-8265 (vermutlich nur „Gieß-Hydrant“) wird ersatzlos stillgelegt.

Ebenso besteht für den Unterflurhydranten UH-1751 (nördlich von „Tränkendorstraße 2“) kein Bedarf, da in unmittelbarer Nähe – im Umkreis von 80 Metern – bereits drei Unterflurhydranten (UH-9554 bei „Tränkendorstraße 7“, UH-9411 bei „Tränkendorstraße 1“-NO, UH-2386 bei „Tränkendorstraße 1“-NO) vorhanden sind.



Damit besteht lediglich für die Wasserversorgungsleitung VW 200 PVC noch ein Klärungsbedarf, da diese vermutlich im Baufeld des geplanten Bauvorhabens Kammerspiele liegt und somit eine Beeinträchtigung darstellt.

Derzeit verläuft die VW 200 PVC oberhalb der Tiefgarage mit nur geringer Überdeckung.

Eine Überprüfung hinsichtlich einer eventuellen Umverlegung der vorgenannten Wasserversorgungsleitung VW 200 PVC brachte folgende Ergebnisse, die jedoch hinsichtlich der Machbarkeit noch weiter zu untersuchen sind:

Variante 1

Nutzung eines Versorgungstunnels in Abstimmung mit dem Vorhabensträger (Berücksichtigung bei der Planung der Kammerspiele) sowie mit anderen Spartenträgern.

Sparten: Wasser, Entwässerung, Fernwärme, Gas, Strom usw..

Variante 2

Umverlegung der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 200 PVC nach Norden: neue Trasse (nördlich der Schutterstraße) wiederum oberhalb der Tiefgarage; an eine Stelle mit einer größeren Überdeckung (falls dies überhaupt wegen der Tiefgarage möglich ist).

Problem: Die geringe Überdeckung führt zu einer Erwärmung des Trinkwassers; dies ist unter Berücksichtigung des Klimawandels als sehr problematisch einzustufen.

Variante 3

Ersatz der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 200 PVC durch Verstärkung der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC im Norden, Osten und Süden des Stadttheaters mittels einer Wasserversorgungsleitung VW 200.

Mit dieser Maßnahme ist auch die Lücke innerhalb der bestehenden Wasserversorgungsleitung (im Nordosten des Stadttheaters) zu schließen.

Variante 4

Ersatz der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 200 PVC durch Verlegung einer neuen Wasserversorgungsleitung VW 200 von der Tränkstorstraße über die Donaustraße und die Schloßländer bis zum Einmündungsbereich der Schutterstraße in die Schloßländer.

Zusätzlich ist für die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC im Nordosten des Stadttheaters ein Lückenschluss herzustellen.

Damit kann auch der Brandschutz für die Kammerspiele gewährleistet werden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

5. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße (Schutterstraße beziehungsweise Schloßländer) bereitgestellt werden.

Deshalb sind die Standorte für die Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße maximal 15 Meter beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird,



müssen die Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb eines „15-Meter-Bereiches von der Straße“ liegt, gebracht werden.

Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob ein Bedarf an einem Unterflurmüllbehälter-System besteht beziehungsweise ob ein Unterflursystem technisch realisierbar ist. Hierzu ist eine Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben notwendig.

Für den Fall, dass im Planungsgebiet der Müll mittels Unterflurmüllbehälter entsorgt werden soll, sind die Müllplätze so zu planen, dass diese von den Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden können. Deshalb sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

- Es ist eine Fahrbahnbreite von mindestens 4 Metern einzuhalten.
- Die Straßen müssen einen geeigneten Unterbau aufweisen (das zulässige Gesamtgewicht der Müllfahrzeuge beträgt 32 Tonnen).
- Es müssen ausreichende Kurvenradien vorherrschen. Hierfür ist eine Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zwingend erforderlich.
- Falls eine Wendemöglichkeit notwendig ist, muss eine Wendeplatte gemäß Unfallverhütungsvorschrift einen Mindestdurchmesser von 24 Metern aufweisen.

6. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung/Abwasserentsorgung:

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 20 Zentimeter über dem Straßenniveau liegt.

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

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

Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 Metern von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal beziehungsweise Schachtbauwerk) an gerechnet von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.



Baumstandorte und Straßenquerschnitt

Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V (DVGW) GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu berücksichtigen.

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der vorhandenen beziehungsweise neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, nicht vorgenommen werden.

Dienstbarkeiten

Gemäß 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan werden parallel zur Bauleitplanung auch die Eigentumsverhältnisse (Stadt Ingolstadt/Freistaat Bayern) geklärt.

In diesem Zusammenhang sind auch notwendige dingliche Leitungssicherungen abzustimmen.

Für öffentliche Wasserversorgungsleitungen und öffentliche Entwässerungsleitungen, die in nicht öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen liegen, sind zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und für die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR kostenfrei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nach den inhaltlichen Vorgaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zu bestellen, um die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgungsleitung und Entwässerungsleitung) dauerhaft zu sichern.

Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind unter II.1 Hinweise: „Wasserversorgung/Abwasserentsorgung“, 2. Absatz folgende Änderungen auszuführen:

Drainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. ~~Notüberläufe aus z. B. Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen nur mit einem geeigneten Rückstauschutz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Diese Art der Kanaleinleitung ist entsprechend der Entwässerungssatzung gebührenpflichtig. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation auf den nächsten höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.~~

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind unter II.2 Hinweise: „Regenwasserbehandlung“, 1. bis 4. Absatz folgende Änderungen auszuführen:

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten und öffentlichen Grundstücken zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Damit können auch die Vorteile aus ...

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



Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des ATV-DWA-WK-Merkblattes M 153 breitflächig über belebte Bodenzonen (zum Beispiel Muldenversickerung) erfolgen.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen bei Planung, Bau und Betrieb nach dem Regelwerk der ATV DWA, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom Januar 2002, und Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, A 118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen“ und A 166 „Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung – konstruktive Gestaltung und Ausrüstung“ zu berücksichtigen.

Altlasten/Abfallrechtliche Hinweise

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nummer 6 „Altlasten/Kampfmittel“ ausgeführt, ist grundsätzlich mit Altlasten zu rechnen. Das Grundstück Flurstück Nummer 628 ist als Altlastenverdachtsfläche kartiert.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt und entsorgt werden, trägt der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger die durch die schädlichen Bodenverunreinigungen verursachten Mehrkosten.

7. Anlage

Gutachten von Prof. Dr. Ing. Richard Jelinek vom 17.03.1977 zur „Beeinflussung des Grundwassers beim Bau der Tiefgarage Ingolstadt, am Theaterplatz“.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Viele Punkte der Stellungnahme betreffen nicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan, sondern das konkrete Bauvorhaben und die angeführten Belange sind bei dessen Planungs- und Genehmigungsprozess zu berücksichtigen. Alle Hinweise wurden daher an die INKoBau weitergegeben.

Zu Entwässerung:

Die Fachleute der einschlägigen Fachfirmen (vgl. unter anderem Smolczyk & Partner und Bergmeister Ingenieure beim Stadtrats-Hearing am 13.10.21) haben ausdrücklich bestätigt, dass keine Zweifel an der technischen Machbarkeit auch im Untergrund bestehen. Nähere Detailfragen hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Die durch Arbeiten im Untergrund etc. verursachten Kosten betreffen das Bauvorhaben, aber nicht das Bebauungsplanverfahren (Angebotsbebauungsplan).

In einer fachgutachterlichen geotechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Smolczyk & Partner GmbH vom 27.10.2021 wurde eine Auswertung und Bewertung der geotechnischen Untersuchungsergebnisse auf Grundlage von Bestandsbohrungen beziehungsweise Bestandsgutachten unter Zugrundelegung der aktuellen Hochbauplanung der blauraum Architekten GmbH sowie der Tragwerksplanung des Büros Bergmeister Ingenieure GmbH vorgenommen. Für den Neubau der Kammerspiele werden im Ergebnis fachgutachterliche Empfehlungen und Hinweise für die Umsetzung formuliert. Diese betreffen die Gründung, die Baugrube, die gegenseitigen Einflüsse von



Grundwasser und Bauwerk, Hinterfüllung und Erddruck, Verkehrsflächen sowie den Aufbau unter den Bodenplatten.

Zu Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern.

Aus dem Hinweis, dass einer linienförmigen Versickerung nur dann zugestimmt werden kann, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist, ergibt sich kein Regelungsbedarf im Zuge des Bauleitplanverfahrens, da dies in § 3 Abs. 2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung allgemeinverbindlich geregelt und somit vom Bauherrn zu beachten ist.

Unter Nr. 6.3 in der Planbegründung wird näher auf die Entwässerung des Plangebietes eingegangen. Hier findet sich unter anderem ein Hinweis, dass eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und Auffüllungen nicht zulässig ist.

Dass von Versickerungsanlagen keine Schäden an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen dürfen sowie, dass der Oberflächenabfluss nicht zu Ungunsten angrenzender Bereiche verlagert werden darf, ergibt sich aus den geltenden privatrechtlichen Bestimmungen, sodass eine Regelung im Bauleitplanverfahren entfällt.

Zu Hydrogeologie:

Ertüchtigung der Grundwassermessstellen 877 und 878 durch den Einbau eines Datenloggers betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu „Hinweise zur Bebauung“:

Die Fachleute der einschlägigen Fachfirmen (vgl. unter anderem Smoltczyk & Partner und Bergmeister Ingenieure beim Stadtrats-Hearing am 13.10.21) haben die technische Machbarkeit im Untergrund bereits untersucht. Nähere Detailfragen hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

In einer fachgutachterlichen geotechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Smoltczyk & Partner GmbH vom 27.10.2021 wurde eine Auswertung und Bewertung der geotechnischen Untersuchungsergebnisse auf Grundlage von Bestandsbohrungen beziehungsweise Bestandsgutachten unter Zugrundelegung der aktuellen Hochbauplanung der blauraum Architekten GmbH sowie der Tragwerksplanung des Büros Bergmeister Ingenieure GmbH vorgenommen. Für den Neubau der Kammerspiele werden im Ergebnis fachgutachterliche Empfehlungen und Hinweise für die Umsetzung formuliert. Diese betreffen die Gründung, die Baugrube, die gegenseitigen Einflüsse von Grundwasser und Bauwerk, Hinterfüllung und Erddruck, Verkehrsflächen sowie den Aufbau unter den Bodenplatten.

Zu Bauwasserhaltung:

Die Antragspflicht bezüglich einer etwaigen im Rahmen der Baumaßnahme erforderlichen Grundwasserabsenkung ergibt sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz, sodass eine Regelung hierzu im Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich ist.



Zu „Stadtreinigung und Abfallwirtschaft“:

Die Einhaltung der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR der Stadt Ingolstadt über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Ingolstadt (Abfallwirtschaftssatzung) ist obligatorisch, sodass die konkrete Ausführungsplanung darauf abzustimmen ist. Regelungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind hierzu allerdings nicht erforderlich.

Zu „Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung/Abwasserentsorgung“:

Die Pflicht zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ergibt sich bereits verbindlich aus der geltenden städtischen Wasserabgabesatzung bzw. Entwässerungssatzung, sodass diesbezüglich keine Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlich sind.

Gemäß den Bestimmungen der geltenden Entwässerungssatzung hat der Grundstückseigentümer zudem dafür zu sorgen, dass kein Abwasser aus der öffentlichen Kanalisation in das Gebäude, insbesondere den Keller, zurückgelangen kann. Eine entsprechende Regelung im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist somit entbehrlich.

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

Zu Dienstbarkeiten:

Zwar ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Festsetzung von Flächen, welche mit einem Leitungsrecht unter anderem zugunsten eines Erschließungsträgers zu belasten sind, möglich. Eine Verpflichtung zur Bestellung eben dieser Dienstbarkeit erwächst aus der Festsetzung allerdings nicht. Aus diesem Grund wird auf eine entsprechende Festsetzung im Plan verzichtet. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird festgesetzt, dass bestehende Leitungen durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern sind. Die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR für die Sicherung der betroffenen öffentlichen Leitungen zwischen der Spartenträgerin und der Grundstückseigentümerin wäre außerhalb des Bauleitplanverfahrens gesondert zu regeln.

Zu „Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan“:

Die gegebenen Hinweise wurden bei der Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplans berücksichtigt.

Zu Altlasten:

Bei der Altlastenverdachtsfläche auf Flurstück Nummer 628 handelt es sich um einen ehemaligen Galvanisierungsbetrieb im Erdgeschoß der Donaukaserne. Die Untersuchungspriorität dieser Verdachtsfläche ist nach der Gefährdungsbeurteilung jedoch gering und betrifft ohnehin nicht das Bauvorhaben Kammerspiele. Bis vor kurzem konnte das Programm ABuDIS (Altlastenkataster) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nur ganze Grundstücke erfassen, daher ist auch das gesamte Flurstück Nummer 628 als Verdachtsfläche gelistet. Im Bereich des geplanten Vorhabens jedoch sind keine Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu erwarten.



In der Bauausführungsphase ist bei allen Erdarbeiten ein Kampfmittelräumdienst erforderlich. Ein Trichter mit einem Durchmesser von ca. 15 Metern nahe der Donau dürfte von einer Bombe verursacht worden sein. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

Die durch Kampfmittel, Altlasten oder Bodenverunreinigungen verursachten Kosten betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

Einige Ausführungen in der Stellungnahme der Einwendungsführerin betreffen die Bauausführung und sind deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

4. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. mit Schreiben vom 30.09.2020

Stellvertretend und im Auftrag des Landesverbandes reicht der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) der Stadt Ingolstadt nachfolgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nummer 100 Ä III „Kammerspiele“:

Der LBV sieht grundsätzlich den Bedarf einer Ersatzspielstätte, die im Rahmen der Sanierung des Stadttheaters erforderlich ist. Der Einwendungsführer äußert hier seine Bedenken zur oben genannten Bebauungsplanänderung und lehnt das Vorhaben an diesem Standort ab!

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird dabei von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Rechtlich ist die Durchführung als sogenanntes „beschleunigtes Verfahren“ möglich. Der LBV hält die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) jedoch für angebracht beziehungsweise erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der Planungsbereich einen möglicherweise wichtigen Nahrungs- und Flugkorridor für Fledertiere darstellt.

Der Planungsbereich ist teilweise mit einer Tiefgarage unterbaut, dennoch wird die Fläche als großzügige innerstädtische Freifläche wahrgenommen und wirkt günstig auf das dortige Kleinklima. Innerstädtische Grünflächen mit Rasen, Hecken, Sträuchern und Bäumen sind, insbesondere im Hinblick auf die sich abzeichnende Klimaerwärmung, dringend erforderlich.

Der vorhandene Baumbestand wird als erhaltenswert gesehen und durch die geplante Baumaßnahme ist der angrenzende Bestand der mächtigen Altbäume (Platanen) gefährdet. Durch Veränderungen im Grundwasserstrom beziehungsweise in der Grundwasserverfügbarkeit kommt es rasch zu massiven Vitalitätseinbußen bei großen Bäumen. Die Bemühungen der Stadtverwaltung im Rahmen der Innenstadtbegrünung und zum Baumschutz werden durch die umfangreiche Rodung im Bereich der Planungsfläche konterkariert!



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Es wurde mittlerweile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Dabei wurden keine problematischen Artenvorkommen gefunden. Das Untersuchungsgebiet wurde demnach nicht als Lebensraum geschützter Arten identifiziert. Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die bestehende Grünfläche, die sich im Norden auf der Tiefgarage West befindetet, ist im Bestand geprägt durch die Emissionen des Straßenverkehrs sowie die funktionalen baulichen Anlagen von Tiefgaragenausfahrten, -ausgängen und Versorgungsanlagen (Trafostation, Gasregelanlage). Sie weist derzeit wenig Aufenthaltsqualitäten auf. Der Neubau der Kammerspiele wird durch ein umfangreiches Grün- und Freiflächenkonzept begleitet, dessen wesentliches Ziel es ist, zum einen die Aufenthaltsqualität als urbanen Stadtraum zu entwickeln, zum anderen intensive Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets sicherzustellen. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, welche die ökologischen Belange des Kleinklimas und der Biodiversität, aber auch die Funktion von städtischen Aufenthaltsflächen berücksichtigen und sicherstellen. Für die festgesetzte öffentliche Grünfläche werden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt bestehender Baumstrukturen sowie zur Aufwertung durch Neupflanzungen formuliert.

Vom Planungsbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Hannover wurde 2020 für Ingolstadt eine Klimaanalyse erstellt. Es liegen bereits Daten der Modellberechnung für die aktuelle Klimasituation Ingolstadts vor, auf deren Basis bereits erste Aussagen für die Gesamtstadt sowie für das Planungsgebiet und dessen direktes Umfeld getroffen werden können. Detaillierte Aussagen können nach Vorliegen der darauf basierenden Klimafunktionskarte mit Planungshinweiskarte getroffen werden, die bis Februar 2022 vorliegen wird.

Besonders hohe Kaltluftbewegungen zeigen sich ausgehend von den Höhenzügen im nördlichen Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Altstadt erfährt nur geringfügigen Kaltluftzufluss aus dem Umland. Innerhalb des dicht bebauten Innenstadtkerns bestehen keine großräumigen Kaltluftschneisen mit Leitbahnfunktion. Laut Darstellung der Modellberechnung ist das Planungsgebiet eine nur lokal wirksame nächtliche Kaltluftentstehungsfläche, der Kaltluftabfluss daraus geschieht im Sommer jedoch größtenteils zur Donau hin. Nur geringe Kaltluftmengen bewegen sich von der Donau in Richtung Theatervorplatz und Viktualienmarkt. Für die Versorgung der Innenstadt mit Frischluft ist die Baufläche von untergeordneter Bedeutung, da die Frischluftproduktion in größeren Waldgebieten erfolgt, vor allem durch die Auwälder an der Donau und durch das Glacis. Der Neubau der Kammerspiele hat somit für die gesamtstädtische klimatische Betrachtung keine wesentlichen Auswirkungen. Sie werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan weiter minimiert und ausgeglichen.

Die oben genannten geringen Kaltluftbewegungen von der Donau in Richtung Theatervorplatz werden durch den konischen Bauraum für den Hauptbaukörper, welcher in Nord-Süd-Richtung orientiert ist, nicht verhindert. Die polygonale Form sichert die Freihaltung einer Luftaustauschbahn über die Schutterstraße. Zusätzlich werden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, durch die zum einen die Aufenthaltsqualität für Bürgerinnen und Bürger gesteigert wird und welche zum anderen eine klimaangepasste Bauweise gewährleisten, wie zum Beispiel extensive und intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung. Diese entfalten positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung) und Artenschutz (Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel).



5. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 23.09.2020

Der Planungsverband Region Ingolstadt weist auf das Schreiben des Regionsbeauftragten vom 22.09.2020 mit Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hin:

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu genanntem Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab:

Vorhaben:

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Theaterspielstätte („Kammerspiele“) mit Werkstattflächen sowie Probenräumen zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,7 Hektar) befindet sich im Süden der Ingolstädter Altstadt, südwestlich angrenzend an das Gelände des Stadttheaters. Das derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Gebiet soll nun als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecke“ festgesetzt werden, der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich im regionalen Grünzug (RP 10 B I 9.2 Z) sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (RP 10 B I 8.3 Z).

Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Sie sollen durch Siedlungsvorhaben nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die oben genannten Funktionen nicht entgegenstehen (RP 10 B I 9.1 Z). Gemäß RP 10 B I 4.4 (G) sollen im Oberzentrum Ingolstadt zur Förderung der Durchlüftung Grünzüge und Freiflächen erhalten und entwickelt werden.

Aufgrund der weitgehend in bestehende Bebauung eingebetteten Lage des Plangebietes und da lediglich eine lokal auskragende Ausbuchtung des regionalen Grünzuges betroffen ist, kann davon ausgegangen werden, dass dessen Funktionen aus regionalplanerischer Sicht durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden müssen. Eine daran angepasste Grünordnung sollte jedoch vorgesehen werden.

Die für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet festgesetzten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gemäß RP 10 B I 8.4.2.1 G sind durch die Planungen nicht unmittelbar betroffen. Allerdings ist grundsätzlich das besondere Gewicht, das den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erhaltung zukommt, bei der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen (vergleiche RP 10 B I 8.2 Z). Da in den bislang vorliegenden Planunterlagen der Stadt Ingolstadt keine verwertbaren Aussagen zu Eingrünung beziehungsweise Grünordnung enthalten sind, sollten entsprechend angepasste und qualifizierte Grünmaßnahmen insbesondere an der der Donau zugewandten Seite des Plangebietes ergänzt werden.

Bei entsprechend ergänzter und angepasster Grünordnung kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.



Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die bestehende Grünfläche, die sich im Norden auf der Tiefgarage West befindet, ist im Bestand geprägt durch die Emissionen des Straßenverkehrs sowie die funktionalen baulichen Anlagen von Tiefgaragenausfahrten, -ausgängen und Versorgungsanlagen (Trafostation, Gasregelanlage). Sie weist derzeit wenig Aufenthaltsqualitäten auf. Der Neubau der Kammerspiele wird durch ein umfangreiches Grün- und Freiflächenkonzept begleitet, dessen wesentliches Ziel es ist, zum einen die Aufenthaltsqualität als urbanen Stadtraum zu entwickeln, zum anderen intensive Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets sicherzustellen. Im Bauungs- und Grünordnungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, welche die ökologischen Belange des Kleinklimas und der Biodiversität, aber auch die Funktion von städtischen Aufenthaltsflächen berücksichtigen und sicherstellen. Für die festgesetzte öffentliche Grünfläche werden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt bestehender Baumstrukturen sowie zur Aufwertung durch Neupflanzungen formuliert.

6. Die Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 14.09.2020

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zum Vorhaben des Bauungsplans Nummer 100 Ä III „Kammerspiele“ folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben:

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt den Neubau einer Theaterspielstätte mit Werkstätten und Proberäumen im Süden der Altstadt. Die Kammerspiele sollen das „Kleine Haus“ dauerhaft ersetzen sowie temporär als Ausweichspielstätte des „Großen Hauses“ dienen. Das Plangebiet umfasst ca. 0,7 Hektar und wird im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Grünfläche, geringfügig auch bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine entsprechende Anpassung soll im Wege einer Berichtigung erfolgen.

Bewertung:

Das Plangebiet tangiert die Randbereiche des regionalen Grünzuges Nummer 2 „Engeres Donautal“ sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 6 „Donau Niederungen“.

Gemäß RP 10 B I 9.1 (Z) sollen regionale Grünzüge der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht. Eine Auseinandersetzung mit den Funktionen des Grünzuges und entsprechende Nachweise sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Gemäß RP 10 B I 8.2 (Z) kommen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung ein besonderes Gewicht zu. Aus diesem Grund und, da es sich bei dem Plangebiet um eine der letzten Grünflächen der Ingolstädter Altstadt handelt, wird aus landesplanerischer Sicht angeregt, weitere Alternativstandorte in Betracht zu ziehen. Da die geplanten Synergieeffekte mit bestehenden Kulturinstitutionen nicht von der Hand zu weisen sind, erscheint insbesondere die unmittelbar (nord-) östlich angrenzende Parkfläche als prüfenswert.



Ergebnis:

Sofern der Nachweis erbracht wird, dass die Funktionen des regionalen Grünzugs dem Vorhaben nicht entgegenstehen, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die bestehende Grünfläche, die sich im Norden auf der Tiefgarage West befindet, ist im Bestand geprägt durch die Emissionen des Straßenverkehrs sowie die funktionalen baulichen Anlagen von Tiefgaragenausfahrten, -ausgängen und Versorgungsanlagen (Trafostation, Gasregelanlage). Sie weist derzeit wenig Aufenthaltsqualitäten auf. Der Neubau der Kammerspiele wird durch ein umfangreiches Grün- und Freiflächenkonzept begleitet, dessen wesentliches Ziel es ist, zum einen die Aufenthaltsqualität als urbanen Stadtraum zu entwickeln, zum anderen intensive Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets sicherzustellen. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, welche die ökologischen Belange des Kleinklimas und der Biodiversität, aber auch die Funktion von städtischen Aufenthaltsflächen berücksichtigen und sicherstellen. Für die festgesetzte öffentliche Grünfläche werden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt bestehender Baumstrukturen sowie zur Aufwertung durch Neupflanzungen formuliert.

Es wurde eine ausführliche Analyse der Alternativstandorte durchgeführt. Viele von ihnen lassen sich unter anderem wegen Grundstücksproblemen nicht realisieren. Etliche Alternativstandorte wurden im Wettbewerbsverfahren für die Kammerspiele geprüft. In diesem Wettbewerbsverfahren wurde diese Thematik ausführlich betrachtet. Am Ende dieses Prozesses kam das Fachgremium in seiner Abwägung zu dem Ergebnis, dass der aktuelle Standort am besten geeignet ist.

7. Stadtwerke Ingolstadt mit E-Mail vom 05.10.2020

Zu der Verfahrensbeteiligung zum Bebauungsplan Nummer 100 Ä III „Kammerspiele“ sind von Seiten der Stadtwerke Netze GmbH folgende Punkte zu berücksichtigen:

Auf den folgenden Flurstücken verlaufen bestehende Versorgungsleitungen der Stadtwerke Netze GmbH:

Flurstücknummern 648/6, 628, 650/8, 648/7, 648/8 Gasversorgungsleitungen mit Regelanlage (Baujahr 2001).

Flurstücknummern 648/6, 628, 650/8, 648/7, 648/8 Fernwärmeversorgungsleitungen (Baujahr 2015).

Flurstücknummern 648/6, 648, 650/8, 648/7, 648/8 Niederspannungskabel (Baujahr 1976), Mittelspannungskabelsysteme und Trafonetzstation (Baujahr 2004, 2007).

Diese Leitungen wurden einvernehmlich mit Zustimmung der zuständigen Fachgremien in diesen Trassen verlegt.

In Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Ingolstadt sind die Leitungen in den Grundstücken der Stadt Ingolstadt durch den Konzessionsvertrag gesichert.



Für die Versorgung des Stadtkerns mit Strom, Fernwärme und Gas sind diese Leitungen und Regelanlagen zwingend notwendig.

Die Trafonetzstation ist für den optimalen Betrieb der Tiefgarage an ihrem gegenwärtigen Standort notwendig. Auch in Bezug auf einen möglichen Ausbau der E-Mobilität in der Tiefgarage. Die Stromversorgung der zukünftigen Kammerspiele ist in Verbindung mit der bestehenden Trafonetzstation zu planen.

Die bestehenden Gas- und Fernwärmeleitungen sind nur mit hohem technischem und finanziellem Aufwand zu verlegen.

Der Verbleib oder die Umverlegungen sind mit dem Vorhabensträger und den anderen Spartenträgern zu untersuchen und festzulegen.

Anhängend werden die Leitungsdaten im DWG Format für die weiteren Planungen der Stadt Ingolstadt von den Stadtwerken Ingolstadt weitergeleitet.

Der E-Mail waren die Leitungsdaten der Einwanderin im DWG-Format beigefügt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen (Fernwärme, Gasversorgungsleitungen mit Regelanlage, Nieder- und Mittelspannungskabelsysteme) sowie eine Trafonetzstation. Diese ist für den optimalen Betrieb der Tiefgarage an ihrem gegenwärtigen Standort, auch in Bezug auf einen möglichen Ausbau der E-Mobilität, notwendig. Aus diesem Grund regelt Festsetzung Nummer 15 „Flächen für Versorgungsanlagen“, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur innerhalb des Gebäudes oder innerhalb der bestehenden Tiefgarage eine Trafostation vorzusehen ist.

Im Bebauungsplan wird außerdem eine Leitungsschutzzone ausgewiesen, innerhalb derer sich die oben genannten Leitungen befinden. Festsetzung Nummer 14 „Leitungsschutzzone“ bestimmt, dass bestehende Leitungen innerhalb des festgesetzten Bereiches durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern sind. Abweichend ist eine Verlegung bestehender Leitungen möglich, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und in enger Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern erfolgt.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH mit E-Mail vom 30.09.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte im Sinne von § 68 Absatz 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung zum Bebauungsplan Nummer 100 Ä III „Kammerspiele“ nimmt sie wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien und Rohranlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Anlage der Einwendungsführerin). Es wird daher von der Deutschen Telekom Technik GmbH darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden



müssen beziehungsweise beschädigt werden. Falls eine Verlegung doch notwendig sein sollte, wird darum gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit der Fertigungssteuerung (E-Mail: ti-nl-sued-pti-21-fs@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe unter anderem Abschnitt 6 - zu berücksichtigen. Die Einwendungsführerin bittet um die Zusicherung, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Stellungnahme war ein Lageplan der Einwenderin beigelegt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Bauvorhaben tangiert die bestehenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Stadt Ingolstadt wird rechtzeitig vor Beginn der Abbruch- bzw. Neubaumaßnahmen Kontakt mit der Leitungsträgerin aufnehmen, um die Bauausführung unter Sicherung der bestehenden Leitungstrassen sowie eine gegebenenfalls erforderliche Neuverlegung zu koordinieren.

In der Planbegründung wird auf die einschlägigen Regelwerke/Merkblätter zum Schutz des Leitungsbestandes bei Baumneupflanzungen hingewiesen. Sollte der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Baumstandort mit den vorhandenen Telekommunikationslinien kollidieren, so kann laut Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans vom festgesetzten Baumstandort abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan steht dem nicht entgegen.

9. Umweltamt Ingolstadt mit Schreiben vom 06.10.2020

Naturschutz

Für eine abschließende Bewertung sind der unteren Naturschutzbehörde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Baumbestandskartierung vorzulegen. Punkt 8 „Natur- und Artenschutz“ der Begründung kann daher weder abschließend geprüft noch zugestimmt werden.

Begründung:

Das Vorhaben des Bebauungsplans Nummer 100 Ä III – „Kammerspiele“ liegt im Bereich einer städtischen Grünfläche mit mittlerem bis altem Baumbestand. Im Bereich der Bebauungspläne Nummer 100 „Altstadt“ und Nummer 121 „Glacis“ liegen Nachweise zu Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und zu europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie vor. Eine Habitatsignung des Vorhabengebiets für die zuvor genannten Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Es kann folglich nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden könnten. Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) ist daher gegeben.

Die in der Begründung genannte Baumbestandskartierung und -bewertung ist dem Fachdienst untere Naturschutzbehörde (UNB) zur fachlichen Einschätzung vorzulegen.



Anmerkung:

Auf die Notwendigkeit der Vorlage der entsprechenden Prüfunterlagen wurde bereits hingewiesen. In der Naturschutzbeiratssitzung vom 28.07.2020 wurde ebenfalls festgestellt, dass das Verfahren ohne entsprechende naturschutzfachliche Prüfunterlagen nicht abschließend bewertbar ist.

Lärmschutz

Es gelten die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998.

Insbesondere gilt:

Durch den Betrieb der Kammerspiele inklusive des An- und Abfahrtverkehrs dürfen an den Ostfassaden der Wohnhäuser „Tränkstorstraße 2, 4, 6 und 8“ die für Mischgebiete gültigen, um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte von 57 dB(A) zur Tag- und 42 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Die Reduzierung der Immissionsrichtwerte trägt dem Umstand Rechnung, dass in der Nähe immissionsrelevante Betriebe bestehen, deren Immissionsbeiträge in der Summe mit dem Immissionsbeitrag der Kammerspiele die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten dürfen.

Altlasten

Die geplante Fläche befindet sich in der Nähe von Bombeneinschlägen aus dem Zweiten Weltkrieg. Aus diesem Grund ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten von einer Munitionsbergungsfirma zu beräumen und freizumessen.

Wasserrecht

Einige Bereiche des Bebauungsplans befinden sich in einem überschwemmungsgefährdeten Risikogebiet (Extremhochwasser (HQ extrem) der Donau) gemäß § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in diesem Gebiet gemäß § 78 c Abs. 2 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Keine Einwände (siehe Wasserrecht).

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Naturschutz

Es wurde mittlerweile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurden keine schützenswerten Artenvorkommen gefunden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu folgendem gutachterlichem Fazit: Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen wie Dach- und Fassadenbegrünungen leistet die Planung einen Beitrag zu Klimaschutz, Ökologie und Nachhaltigkeit.

Lärmschutz

Die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 müssen eingehalten werden. Das ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Bauungs- und Grünordnungsplan steht dem nicht entgegen. Er enthält weitere Festsetzungen zum



Lärmschutz. Das geplante Gebäude wird auch von der Schloßlände ausgehenden Straßenverkehrslärm abschirmen.

Altlasten

In der Bauausführungsphase ist bei allen Erdarbeiten ein Kampfmittelräumdienst erforderlich. Ein Trichter mit einem Durchmesser von ca. 15 Metern nahe der Donau dürfte von einer Bombe verursacht worden sein. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

Die durch Kampfmittel, Altlasten oder Bodenverunreinigungen verursachten Kosten betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

Wasserrecht, fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

Das Gebiet HQ_{extrem} sowie das Gebiet HQ₁₀₀ wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bebauungsrelevante Bereiche liegen außerhalb des hundertjährigen Überschwemmungsgebiets. Das Gebiet HQ_{extrem} erreicht lediglich kleine Randbereiche von bebauungsrelevanten Bereichen. Das Gebiet HQ_{extrem} bezieht sich auf ein ca. tausendjähriges Hochwasser, zudem fiktiv ohne Hochwasserschutzdämme.

Der hundertjährige Hochwasserstand der Donau liegt bei 366,81 Metern über Normalnull. Aufgrund der Lage des HQ₁₀₀ im Nahbereich der ausgewiesenen Bauräume für die Gemeinbedarfsfläche wird im Bebauungsplan jedoch unter Nummer 10 „Hochwasserschutz / Regelungen des Wasserabflusses“ festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf mindestens 367,81 Meter über Normalnull zu legen ist. Weiter ist festgesetzt: „Gebäudeteile unterhalb dieser Höhe sind wasserdicht zu errichten. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Öl ist nicht zulässig.“

Nähere Detailfragen hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mails vom 28.09.2020

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Einwendungsführerin, deren Lage auf den von ihr mitgelieferten Bestandsplänen dargestellt ist. Sie weist darauf hin, dass ihre Anlagen bei der Bauausführung zu schützen beziehungsweise zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

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

Die Einwendungsführerin weist darauf hin, dass ihr gegebenenfalls (zum Beispiel bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung ihrer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Absatz 1 BauGB zu erstatten sind.



Eine Ausbauentscheidung trifft die Einwendungsführerin nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage der Stadt Ingolstadt zu einem Neubaugebiet. Hierzu kann sich die Stadt Ingolstadt unter Vorlage eines Erschließungsplans des Gebiets mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.

Der Stellungnahme waren mehrere Internetlinks zu den Kabelschutzanweisungen der Einwenderin sowie entsprechende Zeichenerklärungen beigefügt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Hieraus ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Hinweise beziehen sich nicht auf das vorliegende Bauleitplanverfahren, sondern auf die anschließenden Erschließungsarbeiten. Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauungsplanverfahrens.

11. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 21.09.2020

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird zu oben genanntem Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung genommen.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nummer 100 Ä III „Kammerspiele“ nicht berührt.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches ist nach derzeitiger Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) eine Altlastenverdachtsfläche (Katasternummer 16100173) bekannt.

Gemäß den vorliegenden Informationen wurde die Fläche in den Fünfzigerjahren von einem chemischen Betrieb (Galvanisierungsanstalt) genutzt. Bei Untersuchungen konnte der wassergefährdende Stoff Trichlorethen nachgewiesen werden. Der Untergrund der Galvanisierungsanstalt sollte vor anderweitiger Benutzung eingehend untersucht werden.

Es ist 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 umgehend 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 zusammenzufassen, 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 zwischenzulagern, 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 eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Zuordnungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft 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 (zum Beispiel 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 Schmutzwasserbehandlung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des Baugebiets/Bauvorhabens kann über die bestehende Kanalisation grundsätzlich zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes Zentralkläranlage Ingolstadt abgeleitet werden.

Die vollbiologische Kläranlage (275.000 Einwohnerwert (EW)) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

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

Das geplante Baugebiet/Bauvorhaben wurde bei der Generalentwässerungsplanung (2012) de facto berücksichtigt.

Die Entwässerung im geplanten Baugebiet / des geplanten Bauvorhabens ist grundsätzlich als Trennsystem (gemäß Wasserhaushaltsgesetz, Stand 01.03.2010) auszuführen.

Das Bauvorhaben ist 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 (zum Beispiel Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.



Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A117, A118 und A166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) beziehungsweise die Änderung zum 01.10.2003 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)) dazu wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Alternativ ist eine Einleitung des Regenwassers in die Donau möglich.

3.3 Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden

4. Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb des hundertjährigen Überschwemmungsgebiets der Donau. Bei einem sehr seltenen Hochwasser der Donau, einem sogenannten HQ extrem, liegt ein geringer Teil des Plangebietes jedoch in diesem Hochwasserbereich. Gemäß § 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Der Hochwasserstand der Donau bei einem HQ extrem liegt hier bei 367,70 Metern über Normalnull (DHHN12).

Der hundertjährige Hochwasserstand der Donau liegt hier bei 366,81 Metern über Normalnull (DHHN12). Der Einwendungsführer empfiehlt daher, die Erdgeschossfußbodenoberkante und alle Kelleröffnungen mit einem Freibordmaß von 1,0 Metern auf mindestens 367,81 Meter über Normalnull (DHHN12) zu legen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1:

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

Zu 2:

Bei der Altlastenverdachtsfläche auf Flurstück Nummer 628 handelt es sich um einen ehemaligen Galvanisierungsbetrieb im Erdgeschoß der Donaukaserne. Die Untersuchungspriorität dieser Verdachtsfläche ist nach der Gefährdungsbeurteilung jedoch gering und betrifft ohnehin nicht das Bauvorhaben Kammerspiele. Bis vor kurzem konnte das Programm ABuDIS (Altlastenkataster) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nur ganze Grundstücke erfassen, daher ist auch das gesamte Flurstück Nummer 628 als Verdachtsfläche gelistet. Im Bereich des geplanten Vorhabens jedoch sind keine Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu erwarten.



In der Bauausführungsphase ist bei allen Erdarbeiten ein Kampfmittelräumdienst erforderlich. Ein Trichter mit einem Durchmesser von ca. 15 Metern nahe der Donau dürfte von einer Bombe verursacht worden sein. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

Die durch Kampfmittel, Altlasten oder Bodenverunreinigungen verursachten Kosten betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

Zu 3:

Hinsichtlich der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, der dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie des DWA-Arbeitsblattes A 138 bedarf es keiner expliziten Regelung im Bebauungs- und Grünordnungsplan, da deren Beachtung, soweit sie im konkreten Fall einschlägig sind, bereits aufgrund der geltenden Rechtsvorschriften verpflichtend ist.

Aus der Anregung, dass einer linienförmigen Versickerung nur dann zugestimmt werden kann, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist, ergibt sich kein Regelungsbedarf im Zuge des Bauleitplanverfahrens, da dies in § 3 Abs. 2 der NWFreiV allgemeinverbindlich geregelt und somit bei der Bauausführung zu beachten ist.

Die Pflicht, das Bauvorhaben an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, ergibt sich aus der städtischen Entwässerungssatzung, sodass eine Regelung hierzu im Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich ist. Gleiches gilt für das Verbot, Gebäudedrainagen an den Abwasserkanal anzuschließen.

Zu 4:

Das Gebiet HQ_{extrem} sowie das Gebiet HQ₁₀₀ wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bebauungsrelevante Bereiche liegen außerhalb des hundertjährigen Überschwemmungsgebiets. Das Gebiet HQ_{extrem} erreicht lediglich kleine Randbereiche von bebauungsrelevanten Bereichen. Das Gebiet HQ_{extrem} bezieht sich auf ein ca. tausendjähriges Hochwasser, zudem fiktiv ohne Hochwasserschutzdämme.

Der hundertjährige Hochwasserstand der Donau liegt bei 366,81 Metern über Normalnull. Aufgrund der Lage des HQ₁₀₀ im Nahbereich der ausgewiesenen Bauräume für die Gemeinbedarfsfläche wird im Bebauungsplan jedoch unter Nummer 10 „Hochwasserschutz / Regelungen des Wasserabflusses“ festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf mindestens 367,81 Meter über Normalnull zu legen ist. Weiter ist festgesetzt: „Gebäudeteile unterhalb dieser Höhe sind wasserdicht zu errichten. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Öl ist nicht zulässig.“

Nähere Detailfragen hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.



12. Private Stellungnahmen mit Schreiben vom 30.05.2020 und 17.09.2020

Die Einwendungsführer wenden sich wegen des geplanten Neubaus der Kammerspiele im Park hinter der Donaukaserne an die Stadt Ingolstadt. Wie die Forsa-Umfragen, viele Leserbriefe und zahlreiche Gespräche in deren Freundeskreis zeigen, sehen große Teile der Bürgerschaft den vorgesehenen Standort durchaus kritisch. Dafür gibt es eine Reihe von Gründen. So wurden bei der Bürgerbeteiligung, die wohl eher nur eine Bürgerinformation war, immer wieder neue Bauplätze genannt.

Auch Alt-Oberbürgermeister Schnell, der bisherige Oberbürgermeister Dr. Lösel und sogar Theaterintendant Knut Weber haben eigentlich andere Standorte favorisiert. Auch manche Ablehnungsgründe wirkten nicht überzeugend. So hat man mit Hinweis auf eine gestörte Sichtachse einen Neubau östlich des Stadttheaters abgelehnt, obwohl dies den Platz deutlich aufgewertet hätte. In einer Zeit, in der die finanziellen Folgen der Corona-Krise und der Umstrukturierung bei AUDI noch gar nicht absehbar sind, wirkt ein Standort über einem unsicheren Untergrund nahe der Donau nicht überzeugend. Genauso wenig leuchtet ein, dass man in einer Zeit der Erderwärmung und der sich aufheizenden Innenstädte einen Innenstadtpark opfert.

Nicht nur durch die Arbeiten des Bruders/Schwagers der Einwendungsführer, Hans Joachim Schellnhuber, Gründungsdirektor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung und in der Päpstlichen Akademie der Wissenschaften zuständig für Klimafragen, wissen sie, dass in den Innenstädten die vorhandenen Grünflächen unbedingt erhalten und noch ausgeweitet werden müssen, wenn man deren Bewohnbarkeit sicherstellen will. Außerdem wären natürlich alle Mieter von Wohnungen und Geschäften in der Donaukaserne von dem neuen Theatergebäude besonders betroffen.

In diesem 1989 aufwendig sanierten Gebäude hat man dem Umstand Rechnung getragen, dass in allen Verkehrsstraßen einer Innenstadt ein gewisser Lärmpegel unvermeidlich ist. Deshalb liegen alle Schlaf- und Kinderzimmer zur Rückseite des Gebäudes mit Blick auf den kleinen Park und die Donau. Durch das neue Theatergebäude wäre bei einigen Wohnungen jede Aussicht durch eine Wand verstellt und die Luftzufuhr von der Donau her blockiert. Bei den anderen Wohnungen gäbe es „nur“ jahrelangen Baulärm und bei dem fertigen Gebäude, das viele Funktionen haben soll, eine erhebliche Geräuschkulisse bis in die späte Nacht. Das Haus der Einwendungsführer liefe Gefahr, zum lauten, dunklen und heißen Hinterhof der Altstadt zu werden. Bedauerlicherweise spielt das in der politischen Diskussion keine Rolle und wird auch von Seiten der Theaterleitung ignoriert.

Die Einwendungsführer bitten daher dringend darum, das für die Stadt Ingolstadt Mögliche zu tun, damit die Mieter in der Donaukaserne und die Besucher des Parks nicht völlig unverdient zu den großen Verlierern durch den Neubau der Kammerspiele werden.

Des Weiteren wird von den Einwendungsführern angemerkt, dass neben den Problemen bei Finanzierung und Statik, die bei großen Bauvorhaben fast die Regel sind, die weitgehende Zerstörung des kleinen Parks durch das Theatergebäude die negativste Konsequenz wäre.

Schon wegen der großen Grundfläche dieses Gebäudes bliebe von der jetzigen Grünfläche nur wenig übrig. Dass man für ein öffentliches Gebäude heutzutage einen innerstädtischen Park opfert, dürfte in ganz Deutschland äußerst selten oder gar einmalig sein. Schließlich versucht man anderenorts, die Begrünung in den Stadtzentren auszuweiten, indem man über die Bepflanzung von Flachdächern und Verkehrsinseln nachdenkt. Dagegen wirken die Ingolstädter Pläne wie aus der Zeit gefallen.

In München schlägt die Partei von SPD-Oberbürgermeister Reiter vor, dass mitten in der Stadt kleine grüne Oasen mit Bäumen geschaffen werden, zum Beispiel am Isartor. Da in den aufgeheizten



Innenstädten die Temperaturen um mehrere Grade höher sind als in der Umgebung, würden diese Grünflächen für Abkühlung und mehr Feuchtigkeit sorgen, was sowohl für das Klima allgemein als auch für die hitzegeplagten Anwohner ein Segen wäre. Das sieht auch der langjährige Direktor des renommierten Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung Hans Joachim Schellnhuber so, der unter anderem Papst Franziskus und Bundeskanzlerin Angela Merkel in Klimafragen berät beziehungsweise beraten hat.

Bei der Diskussion um den richtigen Standort der Kammerspiele war auch viel von Sichtachsen und Ansichten die Rede. Käme es zu dem Neubau am geplanten Standort, wäre das einheitliche Bild der südöstlichen Altstadt sehr beeinträchtigt. Noch sieht man vom südlichen Donauufer aus die lang gezogene, niedrige Donaukaserne und die Türme der Altstadt. Dagegen ist die Silhouette vom Stadttheater bis zum Rieter-Gelände eher gewöhnungsbedürftig.

Die Diskussion über die Zukunft der Ingolstädter Altstadt hat gezeigt, welche eine große Bedeutung viele Bürger den innerstädtischen Parkplätzen zumessen. Der Wegfall teuer sanierter Stellplätze durch den Theaterneubau dürfte die ohnehin große Skepsis in der Bürgerschaft weiter verstärken, was auch durch sinnvolle Maßnahmen wie die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs und die Verbesserung der Fahrradwege nicht auszugleichen ist.

Da die Stadt Ingolstadt wegen der Corona-Krise und der Umstrukturierung bei AUDI ohnehin mit sinkenden Steuereinnahmen rechnen muss, regen die Einwendungsführer an, den geplanten Standort in ökologischer und finanzieller Hinsicht noch einmal zu überdenken. Alternativen gibt es genug, wie die vielen Vorschläge aus der Bürgerschaft und die Entwürfe einiger Architektenbüros zeigen. Die Anwohner der Donaukaserne, die Parkbesucher und die Maulwurfsfamilien im Park würden sich freuen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme erwähnten Forsa-Umfragen haben gezeigt, dass sehr viele Bürger die Kammerspiele an diesem Standort befürworten. Bei der zweiten Forsa-Umfrage überwogen die Befürworter.

Der Stadt Ingolstadt steht kein Standort zur Verfügung, an dem sämtliche Wünsche erfüllt werden könnten. Es wurde eine ausführliche Analyse der Alternativstandorte durchgeführt. Viele von ihnen lassen sich unter anderem wegen Grundstücksproblemen nicht realisieren. Etliche Alternativstandorte wurden im Wettbewerbsverfahren für die Kammerspiele geprüft. In diesem Wettbewerbsverfahren wurde diese Thematik ausführlich betrachtet. Am Ende dieses Prozesses gelangte das Fachgremium zu dem Ergebnis, dass der aktuelle Standort am besten geeignet ist. Der Stadtrat ist in seiner Abwägung aller Belange dieser Empfehlung mehrheitlich gefolgt. Ein wichtiges stadtplanerisches Ziel ist die Stärkung und Belebung der Innenstadt. Die Altstadt soll als Kulturstandort gestärkt werden. Zu diesem Aspekt können die Kammerspiele an dem gewählten, altstadtnahen Standort wesentlich beitragen und den Eingang zur Altstadt mit neuen Nutzungen betonen.

Die Fachleute der einschlägigen Fachfirmen (vgl. unter anderem Smoltczyk & Partner und Bergmeister Ingenieure beim Stadtrats-Hearing am 13.10.21) haben ausdrücklich bestätigt, dass keine Zweifel an der technischen Machbarkeit auch im Untergrund bestehen. Nähere Detailfragen hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Die durch Arbeiten im Untergrund etc. verursachten Kosten betreffen das Bauvorhaben, aber nicht das Bebauungsplanverfahren (Angebotsbebauungsplan).



In einer fachgutachterlichen geotechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Smoltczyk & Partner GmbH vom 27.10.2021 wurde eine Auswertung und Bewertung der geotechnischen Untersuchungsergebnisse auf Grundlage von Bestandsbohrungen beziehungsweise Bestandsgutachten unter Zugrundelegung der aktuellen Hochbauplanung der blauraum Architekten GmbH sowie der Tragwerksplanung des Büros Bergmeister Ingenieure GmbH vorgenommen. Für den Neubau der Kammerspiele werden im Ergebnis fachgutachterliche Empfehlungen und Hinweise für die Umsetzung formuliert. Diese betreffen die Gründung, die Baugrube, die gegenseitigen Einflüsse von Grundwasser und Bauwerk, Hinterfüllung und Erddruck, Verkehrsflächen sowie den Aufbau unter den Bodenplatten.

Vom Planungsbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Hannover wurde 2020 für Ingolstadt eine Klimaanalyse erstellt. Es liegen bereits Daten der Modellberechnung für die aktuelle Klimasituation Ingolstadts vor, auf deren Basis bereits erste Aussagen für die Gesamtstadt sowie für das Planungsgebiet und dessen direktes Umfeld getroffen werden können. Detaillierte Aussagen können nach Vorliegen der darauf basierenden Klimafunktionskarte mit Planungshinweiskarte getroffen werden, die bis Februar 2022 vorliegen wird.

Besonders hohe Kaltluftbewegungen zeigen sich ausgehend von den Höhenzügen im nördlichen Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Altstadt erfährt nur geringfügigen Kaltluftzufluss aus dem Umland. Innerhalb des dicht bebauten Innenstadtkerns bestehen keine großräumigen Kaltluftschneisen mit Leitbahnfunktion. Laut Darstellung der Modellberechnung ist das Planungsgebiet eine nur lokal wirksame nächtliche Kaltluftentstehungsfläche, der Kaltluftabfluss daraus geschieht im Sommer jedoch größtenteils zur Donau hin. Nur geringe Kaltluftmengen bewegen sich von der Donau in Richtung Theatervorplatz und Viktualienmarkt. Für die Versorgung der Innenstadt mit Frischluft ist die Baufläche von untergeordneter Bedeutung, da die Frischluftproduktion in größeren Waldgebieten erfolgt, vor allem durch die Auwälder an der Donau und durch das Glacis. Der Neubau der Kammerspiele hat somit für die gesamtstädtische klimatische Betrachtung keine wesentlichen Auswirkungen. Sie werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan weiter minimiert und ausgeglichen.

Die oben genannten geringen Kaltluftbewegungen von der Donau in Richtung Theatervorplatz werden durch den konischen Bauraum für den Hauptbaukörper, welcher in Nord-Süd-Richtung orientiert ist, nicht verhindert. Die polygonale Form sichert die Freihaltung einer Luftaustauschbahn über die Schutterstraße. Zusätzlich werden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, durch die zum einen die Aufenthaltsqualität für Bürgerinnen und Bürger gesteigert wird und welche zum anderen eine klimaangepasste Bauweise gewährleisten, wie zum Beispiel extensive und intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung. Diese entfalten positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung) und Artenschutz (Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel).

Der in der Stellungnahme erwähnte Baulärm ist eine allgemeine, aber temporäre Nebenerscheinung von Bauvorhaben. Die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 müssen eingehalten werden. Das ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Bau- und Grünordnungsplan steht dem nicht entgegen. Er enthält weitere Festsetzungen zum Lärmschutz. Das geplante Gebäude wird auch von der Schloßlände ausgehenden Straßenverkehrslärm abschirmen.

Die bestehende Grünfläche, die sich im Norden auf der Tiefgarage West befindetet, ist im Bestand geprägt durch die Emissionen des Straßenverkehrs sowie die funktionalen baulichen Anlagen von Tiefgaragenausfahrten, -ausgängen und Versorgungsanlagen (Trafostation, Gasregelanlage). Sie weist derzeit wenig Aufenthaltsqualitäten auf. Der Neubau der Kammerspiele wird durch ein umfangreiches Grün- und Freiflächenkonzept begleitet, dessen wesentliches Ziel es ist, zum einen die



Aufenthaltsqualität als urbanen Stadtraum zu entwickeln, zum anderen intensive Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets sicherzustellen. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, welche die ökologischen Belange des Kleinklimas und der Biodiversität, aber auch die Funktion von städtischen Aufenthaltsflächen berücksichtigen und sicherstellen. Für die festgesetzte öffentliche Grünfläche werden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt bestehender Baumstrukturen sowie zur Aufwertung durch Neupflanzungen formuliert.

Die ausgewiesenen Bauräume sowie die abgestaffelte Höhenfestsetzung im Zusammenspiel mit der festgesetzten abweichenden Bauweise sichern die gewünschte Gebäudekubatur sowie die Umsetzbarkeit der geplanten neuen Grundstücksgrenzen. Außerdem werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan die Abstandsflächen geregelt. Eine Abstandsflächenübernahme ist somit nicht notwendig. Zur Feststellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden die Abstandsflächen der Baugebiete untereinander hilfsweise gemäß Artikel 6 BayBO geprüft.

Als Basis wurde die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wand- und Firsthöhen angenommen, als Bezugshöhe wurde der in der Satzung festgesetzte Höhenbezugspunkt unterstellt. Im Ergebnis ist eine Überdeckung der Abstandsflächen auszuschließen. Somit wird die Planung in Bezug auf die Belichtung, den Sozialabstand und die städtebauliche Wirkung als verträglich beurteilt und sichert insofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der von den Einwendungsführern befürchtete „Hinterhofcharakter“ kann somit ausgeschlossen werden. Zudem leisten umfangreiche grünordnerische Festsetzungen wie Dach- und Fassadenbegrünungen einen Beitrag zu Klimaschutz, Ökologie und Nachhaltigkeit.

Richtig ist, dass die Tiefgarage 2009 bis 2011 saniert wurde. Die bestehenden Tiefgaragenparkplätze werden aber nicht vollständig, sondern nur teilweise entfallen. Von den vorhandenen ca. 600 Parkplätzen entfallen 130. Aus den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans ergibt sich nicht, dass die Tiefgarage wegfällt. Die konkrete Ausführung wird im Baugenehmigungsverfahren näher zu behandeln sein.

Die Einwendungsführer prognostizieren sinkende Steuereinnahmen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nummer 100 Ä III „Kammerspiele“ ist ein Angebotsbebauungsplan. Zu welchen Kosten der Bauherr dort sein Bauvorhaben realisieren kann und möchte, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.